

PARTE I°: NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE

ART. 1: CONTENUTO E LIMITE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1 Il Piano Regolatore Generale (P R G) è lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Provinciale e disciplina, con riferimento all'intero territorio Comunale, l' uso del suolo, le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati grafici e nella parte normativa.

2. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l' edificazione di nuovi fabbricati, gli interventi di conservazione dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d' uso, la realizzazione di servizi ed impianti e qualsiasi altra opera che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale.

3. Le presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene e di altri Regolamenti Comunali. In caso di contrasto tra elaborati di scale diverse valgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio.

4. Il P.R.G. detta e definisce le prescrizioni speciali nonché i vincoli ed in genere le cautele necessarie a garantire la tutela dell' ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l' adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico nonché di infrastrutture urbanizzative.

5. Il P.R.G. individua infine anche a mezzo di fasce di rispetto, le zone nelle quali l' uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali, di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti o infrastrutture quali cimiteri, sedi stradali, reti dei servizi di urbanizzazione. Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime, se più restrittive circa l' uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul P.R.G.

CONTENUTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI DELLE NORME URBANISTICHE: INDIVIDUAZIONI DEI PARAMETRI E RELATIVE DEFINIZIONI SPECIFICHE.

ART. 2: INDICI URBANISTICI

Al fine di individuare il dimensionamento quantitativo degli interventi urbanistici possono essere specificati, a seconda dei casi:

Densità edilizia massima o minima (rapportata come indice espresso in mc/mq). La stessa può essere espressa con riferimento all'intero ambito di intervento (al lordo delle infrastrutture) ed evidenziata come densità territoriale (DT) o al singolo lotto (densità fondiaria -DI) al lordo solamente dei parcheggi primari.

Volumi massimi espressi da valori in assoluto per singolo intervento o per lotto massimo.

Incremento % volumetrico normalmente rapportato ad una realtà preesistente e con specifico riferimento temporale.

Superfici coperte individuate come indici di copertura.

Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diverse densità edilizie possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra le superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente,

ART. 3: DEFINIZIONE E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni e metodi di misurazione:

a) Superficie del lotto:

E' quella superficie reale di terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche e non per quanto attiene il rapporto superficie-volume edificabile, anche le strade in proprietà (in quest'ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto).

L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data d'entrata in vigore del presente Regolamento, potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 20% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone.

Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

b) Superficie coperta:

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato, con esclusione degli sporti di gronda e delle pensiline.

c) Altezza del fabbricato:

Ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, si assume che: la linea

mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto a meno del manto di copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra le superfici del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad essa parallelo, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferite alle singole zone. Tuttavia qualora il piano di spiccato del fabbricato risulti per oltre i due terzi a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati. Per i volumi tecnici o abbaini è tollerata un'altezza maggiorata di ml 1.

d) Volume del fabbricato

E' il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato, qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti, balconi chiusi su cinque lati, vani per scale o ascensori, ecc..

Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, i cavedi, i volumi relativi ad impianti tecnologici o funzionali (quali torrette di ascensore e di scala, cisterne, silos prefabbricati, isolazioni a cappotto termico su edifici esistenti e simili).

Sono inoltre esclusi dal volume i fabbricati destinati esclusivamente a legnaia, anche a distanza inferiore ai 10 metri o in aderenza, in relazione alle seguenti posizioni, qualora si configurino un edificio:

per aree fuori centro storico

Distanza fabbricati ml. 10,00

Distanza dai confini ml. 5,00

per aree in centro storico le distanze da Codice Civile

Distanza fabbricati ml 3,00

Distanza dai confini ml. 1,50,

garantendo le visuali agli incroci, con possibilità, in casi particolari di spazi non sufficienti all'interno del Centro Storico, di ridurre la distanza al minimo consentito dal Codice Civile.

Le dimensioni della legnaia non debbono superare i mq 15 di superficie coperta, con altezza massima di ml 3 e una sola apertura sull'esterno con larghezza massima di ml 1,20., salvo aperture sul fronte per l'essiccazione. Negli edifici con due o più unità abitative è possibile accorpare legnaie per una superficie massima di mq 60. I tamponamenti esterni debbono essere realizzati in legno e non possono avere finestrate. Le tipologie e i materiali debbono essere rapportati agli schemi allegati.

Sono inoltre ammessi e non computati i volumi derivanti da logge non aggettanti oltre 80 cm.

Allo scopo di individuare i volumi assoggettati al contributo di concessione si precisa che in caso di ristrutturazioni o risanamento di volumi preesistenti sono da computarsi solo i volumi oggetto di un cambio reale di destinazione, al lordo delle murature e al netto di eventuali strutture coibentanti.

ALTRI MANUFATTI ACCESSORI:

E' ammessa la costruzione di gazebo e case per giuochi fino ad un volume massimo di mc 25, nel rispetto del numero, delle altezze massime e delle distanze dai confini prescritte per le legnaie

TENDE PARASOLE

E' ammessa l'installazione di tende parasole a servizio di ristoranti, bar, case per ferie e strutture alberghiere, anche con strutture portanti fisse al terreno, previo giudizio di compatibilità paesaggistica e con possibilità da parte dell'amministrazione comunale di vincolare tipologie o localizzazioni appropriate, sentito il parere della Commissione edilizia.

Le distanze devono rispettare le norme del Codice Civile.

e) Distacco tra le costruzioni, dai confini e dalle strade:

E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura, dei poggiosi aperti purché non aggettanti più di metri 1,20 e delle pensiline) e il confine di proprietà, il ciglio stradale e la proiezione degli edifici finitimi.

I volumi edilizi interrati possono essere costruiti a confine della proprietà, purché non ne derivi danno al proprietario finitimo; nei confronti del ciglio strada, distanze inferiori da quelle previste per i volumi urbanistici possono essere accettate, purché le stesse siano convenzionate con il proprietario della strada.

I muri di contenimento non costituiscono volumi edilizi, purché non superino ml 1,50, fatte salve le terre armate, purché non alterino il profilo naturale del terreno. Pertanto, sono ammessi reinterri fino a questa quota, purché sia garantita la distanza minima regolamentare con eventuali edifici preesistenti e con i confini di particelle limitrofe, salvo accordi tra privati, per garantire una servitù "inedificandi".

Le distanze da detti reinterri, per nuove costruzioni, sono regolate dal Codice civile

Inoltre detti muri fino ad un'altezza di ml 0,60 non costituiscono limiti di distanza e pertanto possono essere costruiti a confine, salvo diverse prescrizioni da regolamento.

ART. 4: ASSERVIMENTO DELLE AREE ALLE COSTRUZIONI

Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole zone limiti di volumetria o di copertura, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera-superficie coperta.

Pertanto, ogniqualevolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione in sede di rilascio di una concessione un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera-superficie coperta, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

ART. 5: DESTINAZIONI DI ZONA E VINCOLI DEL TERRITORIO COMUNALE.

L'organizzazione del territorio e delle norme di cui alle successive parti II° e III° è articolata secondo due sistemi territoriali; il Sistema Ambientale ed il Sistema Insediativo

produttivo ed Infrastrutturale.

A) Sistema Ambientale:

La cartografia del sistema ambientale stabilisce il "regime autorizzatorio" relativo ad un determinato intervento nel territorio, inteso come necessità di conseguire autorizzazioni, nulla-osta o pareri specialistici preliminari alla concessione edilizia e comunque antecedenti l'inizio dei lavori, quali ad esempio autorizzazione paesaggistica - ambientale, nulla-osta Beni Culturali, parere geologico, autorizzazioni specifiche diverse. Esso individua:

- Aree di tutela ambientale
- Pozzi e sorgenti (captate, selezionati e non)
- Biotopi
- Aree interessate dai diversi gradi di penalità geologica dei suoli. La sintesi geologica è contenuta negli appositi sviluppi planimetrici in scala 1:10.000 elaborati dal servizio geologico della P.A.T.

B) Il sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale.

Il sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale stabilisce le "destinazioni d'uso e le modalità di 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 all'utilizzo dei suoli esso individua:

ART. 6: DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE ZONE

Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse zone in rapporto alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la grafia del P.R.G. e secondo le indicazioni della tabella riassuntiva delle norme urbanistiche.

Nell'ambito delle varie zone, gli edifici dovranno disporsi secondo gli assi di orientamento, qualora questi siano fissati nella cartografia del P.R.G. o dalle norme di tutela ambientale. In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici facenti parte del P.R.G., prevalgono le indicazioni contenute nelle tavole a scala catastale, mentre in caso di divergenza tra la normativa urbanistica e la rappresentazione grafica, hanno da prevalere sempre i valori più restrittivi.

Le singole norme di zona debbono tener conto in maniera vincolante di norme più restrittive individuate dalla normativa allegata al Piano Urbanistico Provinciale e richiamata nelle norme di zona

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- Zone di conservazione (art. 16)

- Zone residenziali (art. 17):

- Zone o lotti di completamento edilizio, edificate e a verde privato.
- Zone o lotti di espansione edilizia: obbligo di piano attuativo a fini speciali con convenzione specifica (Piano di lottizzazione convenzionata)

- Zone terziarie (art. 18)

- Zone alberghiere esistenti.

-Zone produttive (art. 19)

- Zone artigianali - commerciali

-Zone agricole - forestali (art. 20)

-Zone per

- Attrezzature e servizi pubblici (art. 21)
- Verde pubblico attrezzato (art. 22)
- Infrastrutture e parcheggi (art. 23)
- Parco naturalistico attrezzato pubblico (Art. 23 bis)

-Zone di rispetto e salvaguardia (art. 24-25-26)

- Zone di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua
- Zone di salvaguardia paesaggistica - ambientale

ZONE DI TUTELA INDIVIDUATE DAL P U P

- **Aree a rischio geologico e idrologico (rif. art. 2)**
- **Aree di controllo geologico (rif. art 3)**
- **Aree di protezione idrogeologica (rif. art. 4)**
- **Aree di protezione di pozzi e sorgenti (rif. art. 5)**
- **Aree di tutela ambientale (rif. art. 6)**
- **Aree di recupero ambientale (rif. art. 7)**
- Manufatti e siti di rilevanza culturale (rif. art. 8)

ART. 7: PRESCRIZIONI GENERALI

L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal Piano Regolatore Generale, conformemente alla destinazione e con le caratteristiche delle norme stabilite dal presente Regolamento.

Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nulla osta della PAT e nel rispetto delle leggi vigenti, ha facoltà di derogare alle disposizioni del PRG, limitatamente ai casi di interventi pubblici o di rilevante interesse pubblico.

Relativamente alla disciplina che regola le distanze delle costruzioni dai confini del lotto, il distacco tra fabbricati e le norme specifiche per le piantumazioni di specie vegetali arbustive e arboree, si fa riferimento alle presenti prescrizioni:

Distanza tra fabbricati: ml 10, salvo diversa prescrizione evidenziata da piani attuativi, purché entro una tolleranza del 20 %;

Distanza dai confini: ml 5, salvo diversa prescrizione della normativa delle singole zone;

Distanze inferiori: possono essere ammesse previa presentazione di un documento scritto e registrato, stipulato tra proprietari dei fondi finitimi dal quale deve essere evidenziato l'accordo ed emergere la "servitù inedificandi" sull'area limitrofa e interessata, tale da garantire le distanze minime tra fabbricati previste dalla normativa;

piantumazioni: le piantumazioni arbustive e d'alto fusto dovranno essere effettuate ad una distanza minima dal confine privato equivalente a 3/4 dell'altezza della pianta stessa, rapportata al massimo sviluppo, salvo quanto previsto dalla normativa specifica di zona.

Parcheggi: Dovrà essere garantita nelle zone residenziali una dotazione minima di area privata, adibita a parcheggio, facilmente accessibile, nella quantità specificata nella D.G.P. n° 12258 del 03/09/1993 per le zone B secondo quanto indicato nella tabella di seguito riportata.

TABELLA DI DOTAZIONE DI STANDARD PER PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLE SINGOLE COSTRUZIONI

FUNZIONI		ZONE		
		A	B	C
1) RESIDENZA		1 mq / 15 mc	1 mq / 15 m ³	1 mq / 18 mc
2) ALBERGHI		6 mq / 1 p. letto	6 mq / 1 p. letto	4 mq / 1 p. letto
3) SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO				
	3 a istruzione	1 mq / 20 mc	1 mq / 20 m ³	1 mq / 20 mc
	3 b att. di int. comune	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 m ³	1 mq / 15 mc
	3 c att. Sportive e di conc.	3 mq / 1 posto con min. 1 mq / 15 mq sup. lorda impianto	3 mq / 1 posto	3 mq / 1 posto
	3 d att. Ospedaliere	1 mq / 15 mc	1 mq / 15 m ³	1 mq / 15 mc
	3 e strutt. Protezione civile	10% sup. cop. + 5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°.		
	3 f strutt. Assistenziali	6 mq / 1 p. letto	6 mq / 1 p. letto	6 mq / 1 p. letto
4) EDIFICI PRODUTTIVI		10% sup. cop. + 5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°.		
5) EDIFICI COMMERCIALI				
	5 a al dett. e centri comm.li	1 mq / 2 mq s. n. com.	1 mq / 2 mq s. n. com.	1 mq / 3 mq s. n. com.
	5 b mag. dep. vendita all'ingrosso	10% sup. cop. + 5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°.		
6) ESERCIZI PUBBLICI		2 mq / 1 mq s. n.	2 mq / 1 mq s. n.	2 mq / 1 mq s. n.
7) EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVE		1 mq / 10 mc	1 mq / 10 m ³	1 mq / 15 mc
8) IMPIANTI DI RISALITA		3 mq / 1 sciatore	3 mq / 1 sciatore	3 mq / 1 sciatore
9) ALTRI EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE		analisi e progetto specifico		

ART. 8: NORMA FINALE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme nonché alle previsioni ed alle indicazioni degli elaborati del P.R.G. esclusivamente per l' esecuzione di opere pubbliche e/o interesse pubblico secondo quanto previsto dall' art.104 della L.P. 5 settembre 1991 n°22 (delibera G.P. 21 settembre 1992 n° 12469) che individua le categorie di edifici e opere qualificate di interesse pubblico, ai fini dell' esercizio del parere di deroga.

PARTE II°:NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SISTEMA AMBIENTALE

ART. 9: AREA DI TUTELA AMBIENTALE

1. Le aree di tutela ambientale di cui all' art. 6 delle norme di attuazione del P.U.P. sono individuate con apposito retino sulla categoria del piano - Sistema Ambientale - in scala 1:10.000 e alle altre scale del Sistema Insediativo Produttivo.

2. In queste zone la tutela si attua nelle forme e con le modalità previste nella vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio con particolare riferimento ai criteri allegati al P.U.P. e successivi provvedimenti della G.P. Gli interventi da eseguire dovranno, oltreché rispettare le prescrizioni di zona, ispirarsi ai criteri e principi basilari di cui al successivo art. 10.

ART. 10/A: CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE

1. Tutti gli interventi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell' ambiente circostante e, in particolare, devono osservare i criteri di seguito esposti.

2. Nella ristrutturazione e nella nuova costruzione di fabbricati esterni al perimetro degli insediamenti storici vanno osservate le seguenti indicazioni:

a) Trasformazione di edifici recenti: va assicurato il corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale.

La configurazione delle coperture ed i materiali dei manti e delle strutture devono risultare dello stesso tipo e dello stesso colore di quelle presenti del contesto circostante.

I materiali e le forme devono riproporre quindi caratteri originali degli edifici. Le tinteggiature preferite saranno quelle delle terre naturali. La tipologia della copertura, il numero delle falde, il loro orientamento vanno mantenuti come in origine. Al fine di consentire il recupero residenziale dei sottotetti è consentita la realizzazione di abbaini con larghezza massima di ml. 1,50 e sporgenza massima di ml. 1,50. Sono altresì consentite finestre in falda, va data la preferenza

ai lucernari rispetto agli abbaini.

L' inclinazione delle falde dei tetti dovrà essere tra il 35% ed il 45%, l' orditura del tetto in legno. In caso di comprovata necessità la commissione edilizia potrà consentire deroghe a tali norme. E' consentita la posa di pannelli solari in aderenza alla copertura delle falde. le eventuali nuove aperture devono risultare di forme e dimensioni analoghe a quelle tradizionali. I serramenti devono essere uniformi per tutta la facciata (stesso tipo e materiale).

b) Nuove costruzioni di edifici entro gli abitati esistenti: i fabbricati devono adeguarsi ai tessuti edilizi circostanti per quanto riguarda le masse, le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti. I materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti, devono uniformarsi a quelli dell' immediato contesto, mentre le configurazioni volumetriche, l'architettura, i materiali e le tecniche costruttive, devono riprendere le consuetudini locali.

I nuovi volumi vanno inseriti nell'ampliamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti ed i riporti e mirando ovunque al risparmio del suolo.

c) Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni di fabbricati produttivi, commerciali o comunque diversi da quelli residenziali, alberghieri o rurali, vanno osservate le seguenti indicazioni:

- La progettazione degli edifici e l' arredo esterno devono essere contestuali.

- L' approntamento dei suoli deve seguire il criterio della minima alterazione del terreno.

- Le masse, le forme, i materiali dei nuovi fabbricati devono essere coerenti con quelle delle costruzioni della zona. Nei prospetti in vista le superfici in legno o in altri materiali tradizionali, devono prevalere su quelle in materiali non tradizionali e tali che si adattano all' ambiente. Sono preferibili ai tetti piani le coperture a due falde o a quattro falde.

- Sono consigliate **recinzioni** in legno o in ferro battuto nelle zone residenziali e sono ammesse recinzioni con maglia in rete di acciaio lungo i confini delle zone agricole.

- **Gli elementi** che caratterizzano e qualificano la scena urbana, quali fontane, lavatoi, capitelli, murature di recinzione o di perimetro, gradinate, muretti, elementi lapidei decorativi, ecc. sono assoggettati a tutela e non possono essere rimossi o manomessi.

- **I manufatti** e gli elementi di nuova collocazione che, a diverso titolo, interferiscono con la scena urbana (cabine telefoniche, chioschi, cassonetti, ecc.) ed il ripristino dei manufatti esistenti devono essere disposti e realizzati con materiali e modalità coerenti ai caratteri specifici dell' ambiente. In particolare per quanto riguarda i cassonetti ed i contenitori in genere dei rifiuti solidi all' interno dei centri abitati, gli stessi dovranno attenersi al criterio di ubicazione in zona visualmente defilate, lontane da manufatti di valore storico o artistico, secondo gli

schemi a le modalità previste dall' ufficio centri storici della P.A.T.

- **La segnaletica stradale** va contenuta entro il minimo strettamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. La pubblicità commerciale è ammessa esclusivamente negli spazi predisposti all' uopo dall' Amministrazione Comunale.

- **I parcheggi pubblici** vanno realizzati negli spazi previsti in cartografia. Nella loro realizzazione ci si dovrà attenere a criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l' illuminazione, gli accessori, le parti di arredo stradale e assicurando una adeguata alberatura e rinverdimento dei bordi e degli spazi circostanti.

- **La pavimentazione** delle strade e piazze, dei cortili aperti sulla pubblica via e dei passaggi privati, deve essere realizzata con i seguenti materiali: lastre o cubetti di porfido o granito, selciato, manto di conglomerato bituminoso o comunque di materiali d' uso tradizionale; le formelle in calcestruzzo potranno essere utilizzate solo fuori del perimetro dei centri storici.

- **Le coperture** devono essere a due o a quattro falde secondo prevalenza delle preesistenze ed il **manto di copertura** dovrà essere realizzato in tegole tradizionali in cotto o in cemento a seconda della specificità del sito e la tradizione locale.

- **I parapetti** dei balconi, normalmente in legno o in ferro battuto, devono seguire le tipologie tradizionali locali, tipo ad elementi semplici lineari; devono essere evitati balconi correnti lungo tutta la facciata o d' angolo o le tinte forti.

3. In tutti gli interventi, con particolare riguardo alle zone residenziali di uso pubblico ed agli interventi di infrastrutturazione, deve essere curata in modo speciale la sistemazione a verde, effettuata sulle basi di apposito progetto. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare quanto più possibile le piante esistenti. L' abbattimento di piante esistenti o la rimozione di aiuole o spazi a verde ed alberati può essere effettuata solo se previsto da progetto approvato.

4. E' possibile la costruzione di **cabine di trasformazione** isolate elettriche o telefoniche solo negli spazi individuati dall' Amministrazione Comunale. Negli interventi di miglioramento delle reti telefoniche, elettriche ed illuminazione pubblica, vanno rimossi i conduttori aerei ed i cavi sulle facciate in vista, eliminando altresì le mensole e le paline.

ART. 10/B: SITI DI INTERESSE PAESISTICO CON ELEMENTI DI RILIEVO

Nell'ambito di una tutela degli elementi significativi del territorio sono stati individuati alcuni siti interessanti per gli aspetti paesaggistici del contesto e per i valori paesistici d'insieme.

I siti individuano aree sulle quali intervenire per consolidare e mantenere le caratteristiche funzionali degli spazi , soprattutto se di interesse storico e pubblico, e arricchire di particolari estetico architettonici gli elementi di arredo. Parametri specifici per altezze e tipologie potranno condizionare visuali libere.

Norme particolari per i singoli siti, a completamento delle norme di zona, sono di seguito riportate:

N. 1: Area di interesse paesistico del sito chiesa / cimitero

Interesse specifico lo spazio pubblico e per il l'area di pertinenza del torrente. La piazza della chiesa e il sagrato cimiteriale sono vincolati ad una sistemazione tesa al recupero della pavimentazione tradizionale o con materiali simili. Sono ammesse piantumazioni in relazione al le funzioni di giardino pubblico e la sistemazione di manufatti di arredo urbano.

N. 2: Piazza centrale con elementi di contorno

Interesse per l'arredo urbano, e per alcuni elementi architettonici del contesto. La piazza va delimitata dal tracciato della strada Provinciale principale, al fine di conservarne la peculiare funzione di spazio per la fontana e per panchine. Sono ammessi interventi tesi a migliorare l'arredo funzionale della piazza. La pavimentazione, con materiali tipici, potrà essere realizzata anche in rilevato. I muri di recinzione dei cortili prospicienti la piazza vanno recuperati.

N. 3: Fontana pubblica

Interesse per l'arredo urbano

Sono previste pavimentazioni funzionali alla viabilità, e all'uso della fontana stessa, con ricerca di elementi particolari per il la sistemazione del giardino circostante.

N. 4 e N. 5: Fontane tradizionali

Interventi di manutenzione relativi al manufatto e rispetto per l'area circostante, con sistemazione degli spazi pubblici idi pertinenza.

N. 6: Parco del Castello di interesse naturalistico.

E' riferita ad un ambiente naturale con soprassuolo arboreo a prevalenza di conifere, che assume una valenza paesaggistico ambientale.

E' previsto il mantenimento della barriera vegetale con la possibilità di eseguire interventi di sistemazioni forestali e piantumazioni di nuove specie di tipo autoctono e sistemazione di attrezzature per il tempo libero. Per interventi relativi alle zone di Verde pubblico attrezzato esterne alla cinta del castello si vietano volumi urbanistici.

ART. 11: AREA DI TUTELA GEOIDRAULICA

1. Le aree di tutela geoidraulica del territorio Comunale e degli insediamenti, individuate nella tavola di Sintesi Geologica in scala 1:10.000 allegata al presente piano sono suddivise in:

- 1) aree a rischio geologico.
- 2) Aree di controllo geologico :
 - area con penalità gravi o medie

- area con penalità leggera
- area di rispetto idrogeologico.

3) Aree geologicamente sicure:

- area di protezione idrogeologica
- area senza penalità.

2. La suddetta classificazione del territorio determina le modalità e la cautela da osservare nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia consentite, nonché il grado di eventuali ulteriori approfondimenti indagini e relazioni da condurre preliminarmente alla progettazione degli interventi.

ART. 12: AREE A RISCHIO GEOLOGICO

1. In tali aree per i particolari caratteri geologici ed idrogeologici del suolo, ogni intervento può essere causa di gravi danni, o comunque è soggetto ad un alto grado di pericolosità. Le aree ricadenti in questa classe sono caratterizzate da fenomeni gravi e/o di vasta estensione; eventuali opere sistematorie potranno sicuramente ridurre il rischio per l'edificato esistente ma non potranno garantire la sicurezza di nuovi insediamenti, pertanto non sono ammesse variazioni di destinazione a fini urbanistici ed edilizi.

2. Nelle aree predette è permesso eseguire solo opere inerenti la difesa ed il consolidamento del suolo e del sottosuolo, nonché la realizzazione di opere minori di infrastrutturazione del territorio purchè specifiche relazioni geologiche e geognostiche ne accertino la fattibilità.

ART. 13: AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO

1. Le aree di controllo geologico interessanti il Comune di Malosco, appartengono alle categorie di seguito specificate:

2. **Aree con penalità gravi o medie:** area in cui gli aspetti litologici, morfologici ed idrogeologici richiedono l'esecuzione di studi e di indagini geologici e geotecnici approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto.

3. **Aree con penalità leggere:** area in cui gli aspetti litologici ed idrogeologici richiedono l'esecuzione di studi ed indagini geologici e geotecnici approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto. Le costruzioni e gli interventi di modesto rilievo, così come definito di seguito, possono essere corredate dalla sola relazione geotecnica. Per intervento di modesto rilievo si intende:

- edificio per abitazione con : superficie di sedime massima di mq: 300
- altezza massima fuori terra di m. 8,50 (misurata secondo le norme urbanistiche),
- profondità massima di scavo m 2,50, perimetro massimo di m 100 e volume

massimo (inteso vuoto per pieno) di mc 1500;

- strade con larghezza massima di m. 3.00 più banchina.
- scavi di sbancamento di altezza massima pari a m. 2,50 ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente pari al doppio della profondità dello scavo;
- scavi a sezione ridotta con profondità massima di m. 1.30 ad una distanza minima da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo;
- scariche di soli inerti per volumetrie totali non superiori a mc. 5.000;
- recinzioni di qualunque tipo;
- serre e tettoie quali pertinenze di attività o di residenze;
- manutenzione straordinaria degli edifici o delle singole unità immobiliari che non comportino variazioni nei carichi e nella loro distribuzione sulle fondazioni;
- pavimentazioni stradali;
- muri di sostegno e di contenimento fino a m 1,50 di altezza;
- fienili, tettoie, silos orizzontali, ricoveri automezzi ed attrezzi, con superficie totale massima di mq. 300 altezza massima fuori terra di m. 8,50 profondità massima di scavo di m 2,50 perimetro massimo di m 100;
- riordini fondiari e/o bonifiche agrarie di superficie inferiore a mq. 10.000, e con movimenti terre per volumetrie totali massime di mc 5.000;
- interventi di ristrutturazione e di risanamento che non prevedono scavi di qualunque entità, interni ed esterni all' edificio, e/o variazioni ed aumenti apprezzabili nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione.

4. Aree di rispetto idrogeologico: aree di protezione per le sorgenti captate ad uso potabile e per quelle selezionate dal P.U.P. In queste aree ogni intervento dove necessiti la concessione edilizia deve essere corredato di idonea progettazione completa di una relazione geologica e idrogeologica che definisca le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea, ne garantisca la tutela, ed indichi le modalità con cui deve essere realizzato l' intervento. E' vietato l' inserimento di fognature o di pozzi perdenti ed in particolare sono vietate le seguenti attività:

- dispersioni, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aperture di cave e pozzi;
- scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazio di bestiame;
- cisterne di idrocarburi anche se destinate ad uso domestico.

ART. 14: AREE GEOLOGICAMENTE SICURE

1. In questa classe ricadono le aree geologicamente sicure e stabili delle quali si possiedono adeguate conoscenze geologiche e geotecniche. In tali aree qualunque intervento è soggetto a quanto specificato nel punto B5 del D.M. 11 Marzo 1988.

2. Per interventi di modesto rilievo così come definiti nel 3° comma del precedente art. 13 "aree con penalità leggere", i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omessi, ma l' idoneità delle soluzioni progettuali e del sistema di smaltimento delle acque deve essere motivata da apposita relazione geotecnica firmata dal progettista o da un tecnico abilitato, basata su una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sulla quale possa essere responsabilmente basata la progettazione. Tale relazione dovrà contenere stralcio della cartografia di sintesi geologica dello strumento urbanistico in vigore con ubicazione dell' area di intervento.

3. Le aree geologicamente sicure si dividono in:

a) Area di protezione idrogeologica: area geologicamente sicura di buone caratteristiche geotecniche nella quale, per l' elevata permeabilità dei terreni, gli scarichi in suolo devono essere regolamentati. Scopo della perimetrazione è la salvaguardia di corpi idrici di particolare importanza. In queste aree può essere ammesso lo smaltimento in superficie o in sottosuolo di acque bianche.

b) Area senza penalità: area geologicamente sicura di buone caratteristiche geotecniche.

ART. 15: INDIVIDUAZIONE DI BIOTOPPI E RELATIVE NORME

Sulla cartografia del sistema ambientale a scala 1:10.000 sono stati individuati due ambiti di interesse naturalistico per la particolare flora esistente.

Per questi siti andranno approfonditi elementi di conoscenza specifica per le singole componenti, per arrivare a delimitare l' areale e individuare forme di conservazione.

In attesa di un piano di intervento specifico, assimilato ai piani attuativi a fini speciali, per le superfici interessate in forma diretta dalla simbologia e per una fascia di rispetto circostante di ml 100 è vietato qualsiasi intervento che vada

a modificare il suolo e il soprassuolo, salvo la manutenzione e l'uso previsto dal piano di assestamento forestale.

**ART. 15 - BIS: NORME DI TUTELA CON RIFERIMENTO ALL'ADEGUAMENTO AL PUP:
ZONE DI TUTELA E PROTEZIONE**

Art. 15-Bis/1: Scopo, oggetto ed esercizio della tutela

1. Scopo della tutela è la conservazione e valorizzazione delle qualità ambientali e paesaggistiche del territorio comunale e dei suoi valori storico - culturali.

Sono oggetto di tutela:

- in generale, l'intero territorio e tutti gli insediamenti;
- in particolare, specifiche aree di peculiare valore ambientale o storico culturale nonché determinati manufatti e siti.

2. Le prescrizioni specifiche per la tutela di determinate aree e di siti o manufatti particolari concernono le seguenti materie:

I. Tutela naturalistica

- a) il sistema delle acque pubbliche;
- b) fasce di rispetto fluviale;
- c) biotopi, monumenti naturali e parchi naturali;
- d) aree di recupero ambientale;
- e) aree di protezione di impianti;

II. Tutela culturale

- a) insediamenti storici;
- b) manufatti e siti di rilevanza culturale;
- c) siti di interesse archeologico;
- d) manufatti minori di interesse storico - culturale

III. Protezione idro-geologica

- a) la carta di sintesi geologica;
- b) aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva;
- c) aree di controllo geologico, idrogeologico e valanghivo;
- d) protezione di pozzi e sorgenti selezionati;
- e) aree geologicamente sicure.

Art. 15-bis/2: Aree di tutela ambientale

1) La carta del "sistema ambientale", in conformità al P.U.P., individua le aree di tutela ambientale che sono riconosciute di significativo interesse

naturalistico - paesaggistico in quanto costituite da quei territori, naturali o antropizzati, caratterizzati da singolarità geomorfologica, ecosistemica, flori-faunistica, paesaggistica, agro-culturale ovvero insediativa tradizionale di particolare pregio sotto il profilo storico e/o culturale.

2) In tali aree ogni attività deve essere finalizzata alla conservazione, alla valorizzazione e, se necessario, al ripristino delle peculiarità dei siti e dei loro equilibri sistemici costitutivi.

3) L'attività di tutela si attua nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio da esercitare in conformità ai dettati del P.U.P. vigente.

CAPO I: TUTELA NATURALISTICA

Art. 15-bis/3: Il sistema delle acque pubbliche

1) Per demanio idrico si intendono le acque sorgenti, fluenti e lacuali, compresi gli alvei, le rive, le sponde, gli argini (naturali o artificiali) e le altre strutture idrauliche, secondo quanto definito dalle leggi vigenti in materia. In assenza di argini le rive vanno considerate sino al livello normale di piena del corso d'acqua.

2) Il sistema delle acque pubbliche è di interesse pubblico per la sua natura di primaria risorsa territoriale, per la sua funzione ambientale e paesaggistica, oltre che per i suoi usi civici e culturali, ecc. ed è coerentemente protetto.

3) La protezione punta strategicamente alla salvaguardia della risorsa da consumi eccessivi e disordinati, da trasformazioni snaturanti e da inquinamenti di qualsiasi natura, ma punta anche alla sua valorizzazione attiva attraverso interventi migliorativi e di rinaturalizzazione.

4) Le opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, nonché di presa, sbarramento e simili, sono ammesse ai sensi delle leggi vigenti e devono essere realizzate con tecniche e materiali tesi a conseguire la minima alterazione possibile, il massimo rispetto ambientale e il miglior inserimento paesaggistico.

5) Nei torrenti è vietato procedere ad escavazioni ed estrazioni di inerti, salvo per gli interventi espressamente autorizzati e controllati.

Art. 15-bis /4: Fasce di rispetto fluviale

1) A protezione delle acque pubbliche così come individuate in cartografia è definita una fascia di rispetto su entrambi i lati di 10 ml. dal limite del suddetto demanio, indipendentemente dalle sue risultanze catastali o tavolari.

2) Una minore dimensione della fascia di rispetto può essere stabilita in considerazione di particolari esigenze urbanistiche o idrogeologiche, con apposita deroga concessa dalle autorità provinciali competenti in materia.

3) In generale nelle fasce di rispetto fluviale sono vietate:

- nuove costruzioni che non siano connesse ad interventi di difesa del suolo, messa in sicurezza e rinaturalizzazione, infrastrutturazione pubblica;
- escavazioni sopra e sotto il livello dell'acqua e alterazioni del sistema idraulico locale con canali, interramenti o deviazioni;
- modificazioni artificiali degli elementi fisici e dell'assetto degli habitat faunistici e vegetazionali naturali;
- immissioni, in qualsiasi modo, di elementi inquinanti di qualunque natura.

4) Previa autorizzazione delle competenti autorità e nei limiti imposti dalle leggi vigenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento minimo funzionale degli edifici esistenti.

5) Gli interventi ammessi nell'area tutelata devono comunque rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando le volumetrie e l'impatto visivo delle opere.

Art. 15-bis /5: Biotopi, monumenti naturali e parchi naturali

1) Le aree e/o gli elementi singolari dell'ambiente naturale, anche se graficamente non evidenziati nel piano di zonizzazione, dichiarati dalle autorità competenti come biotopo o monumento naturale o parco naturale, sono considerati di rimarchevole interesse ambientale e vengono tutelati dalle apposite leggi in materia.

2) Nelle relative aree di pertinenza è comunque vietato qualsiasi intervento edilizio e di trasformazione del terreno, del regime delle acque e qualsiasi altro intervento che non sia finalizzato al mantenimento e alla coerente valorizzazione dell'oggetto e/o area di speciale protezione.

Art. 15-bis /6: Aree di recupero ambientale

1) Le aree caratterizzate da rilevante degrado necessitano di apposito intervento di recupero ambientale in applicazione delle normative vigenti in materia.

Art. 15-bis /7: Aree di protezione degli impianti

1) Sono le fasce di rispetto dagli impianti pubblici speciali, in particolare modo i depuratori, ma anche tutto quanto possa rientrare in tale terminologia ed è

previsto dall'art. 59 del Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

2) E' obbligatorio prevedere ai margini del lotto una barriera di protezione visiva a verde alberato.

3) In relazione al tipo di impianto e al momento della sua realizzazione sono state individuate due zone o fasce (A e B). All'interno della zona A e della zona B gli interventi ammessi e le distanze minime in relazione al tipo di impianto sono quelli stabiliti dal Servizio Protezione Ambientale della P.AT.

CAPO II: TUTELA CULTURALE

Art. 15-bis /8: Insediamenti storici

1) Il piano individua con apposita simbologia gli insediamenti storici, siano essi costituiti da interi nuclei con le relative aree di pertinenza insediativa ovvero da singoli edifici sparsi, da sottoporre a particolare tutela.

2) Per tali manufatti e per le relative aree perimetrate vige la speciale disciplina di tutela e di recupero contenuta nel P.G.T.I.S. che fa parte integrante del presente piano e alla quale si rinvia (vedi TITOLO 5° delle presenti norme).

Art. 15-bis /9: Manufatti e siti di rilevanza culturale

1) Le aree e/o i manufatti dichiarati dalle autorità competenti come zona di rispetto per le belle arti ovvero edificio sottoposto a tutela monumentale sono considerati di rilevante interesse storico ed artistico e vengono tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 e successive modifiche.

2) Per tali aree e/o manufatti vincolati, anche se non esplicitamente indicati graficamente nella cartografia del piano, valgono le norme di cui alla citata legge sulla tutela dei beni culturali e le specifiche prescrizioni contenute nel decreto di vincolo.

3) Il vincolo è automaticamente esteso a tutti gli edifici e manufatti di proprietà pubblica quando superino i 50 anni dalla costruzione.

4) L'esatta individuazione del bene vincolato è il riferimento catastale contenuto nel decreto di vincolo.

Art. 15-bis /10: Aree di tutela archeologica

1) Le aree e/o i manufatti dichiarati dalle autorità competenti come zona di rispetto per le belle arti ovvero edificio sottoposto a tutela monumentale sono considerati di rilevante interesse storico ed artistico e vengono tutelati ai sensi del

D.Lgs. n. 490/99 e successive modifiche.

2) Per tali aree e/o manufatti vincolati, anche se non esplicitamente indicati graficamente nella cartografia del piano, valgono le norme di cui alla citata legge sulla tutela dei beni culturali e le specifiche prescrizioni contenute nel decreto di vincolo.

3) Il vincolo è automaticamente esteso a tutti gli edifici e manufatti di proprietà pubblica quando superino i 50 anni dalla costruzione.

4) L'esatta individuazione del bene vincolato è il riferimento catastale contenuto nel decreto di vincolo.

Art. 15-bis /11: Manufatti minori di interesse storico - culturale

1) Sono da considerarsi “manufatti minori di interesse storico - culturale” i manufatti, singoli o riuniti in complessi, che, pur privi del vincolo di tutela di cui al D.Lgs. n. 490/99 e s.m. ed esclusi dal P.G.T.I.S., costituiscono elementi in qualche modo significativi della cultura materiale locale e sono dunque meritevoli di essere conservati per il loro interesse documentario.

2) Rientrano in tale categoria i vari manufatti tradizionali e tipici che conservano fogge e tecnologie storicamente riconoscibili:

- edifici funzionali minori, forni, mulini, segherie, ecc.;
- edicole votive, croci, elementi devozionali, ecc.;
- cippi, targhe, insegne, ecc.;
- fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi, ecc.;
- stemmi, dipinti, decorazioni murarie, ecc.;
- archi, pontili, contrafforti, muri di sostegno, recinzioni, ecc.;
- canali irrigui, prese idrauliche, ecc.

3) Tali manufatti minori, anche se non evidenziati nella cartografia di piano, a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale, sono assoggettati a disciplina di tutela che ammette solo interventi di manutenzione e di restauro, finalizzati alla conservazione dell'oggetto nel suo sito originario.

4) In casi particolari di conclamato interesse pubblico il manufatto può essere traslato in altro sito adeguato.

CAPO III: PROTEZIONE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Art. 15-bis /12: Tutela idrogeologica e geoambientale del territorio

- 1) Ai fini della tutela idrogeologica, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti aree secondo le indicazioni contenute nella cartografia in scala 1:5.000 denominata Carta di Sintesi Geologica:
 - aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva;
 - aree di controllo geologico, idrogeologico e valanghivo;
 - protezione di pozzi e sorgenti selezionati;
 - aree geologicamente sicure;
- 2) Nei seguenti articoli sono specificati i contenuti e gli atteggiamenti da mantenere nelle diverse aree.

Art. 15-bis /13: La carta di sintesi geologica

- 1) La carta di sintesi geologica allegata al presente P.R.G. di cui fa parte integrale, in coerenza alle normative del P.U.P. Var. 2000 approvato con LP n. 7/2003 e alla cartografia aggiornata del Servizio Geologico Provinciale, individua graficamente le aree come di seguito classificate, in attesa che il Comune si doti della Carta Comunale di dettaglio.
- 2) Ciascuna di queste aree è specificamente normata in ordine agli usi del suolo e ai parametri edificatori ammessi.

Art. 15-bis/14: Aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva

- 1) Sono aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva quelle dove, per i particolari caratteri geologici e idrologici del suolo e del manto nevoso, ogni intervento urbanistico ed edilizio può essere causa di potenziale grave pericolo o passibile di grave danno.
- 2) Tali aree sono normate dall'art. 2 delle n.d.a. del PUP Var. 2000 LP 7/2003.

Art. 15-bis /15: Aree di controllo geologico, idrogeologico e valanghivo

- 1) Sono aree di controllo geologico e valanghivo quelle in cui qualsiasi alterazione dell'assetto attuale del territorio può essere fonte di pericolo o di danno a causa delle condizioni geotecniche o geomeccaniche, ovvero dell'elevata pendenza o permeabilità, nonché quelle suscettibili di alluvionamenti, valanghe o frane.
- 2) Le aree di controllo si suddividono in categorie rispettivamente regolate da specifiche norme modulate secondo il grado di criticità e di conoscenza,

secondo quanto normato dall'art. 3 delle n.d.a. del PUP Var. 2000 LP 7/2003.

Art. 15-bis /16: Protezione di pozzi e sorgenti selezionati

1) I pozzi e le sorgenti meritevoli di tutela sono individuate nella cartografia e sono sottoposti a tutela al fine di garantire l'integrità delle acque, evitando ogni forma di alterazione o inquinamento delle acque.

2) Le misure di protezione sono definite all'art. 5 delle n.d.a. del PUP Var. 2000 LP 7/2003.

Art. 15-Bis/15: Aree geologicamente sicure

1) Al di fuori delle aree "ad elevata pericolosità" e "di controllo" il territorio è considerato geologicamente sicuro e dunque tale da ammettere la normale attività di trasformazione secondo le norme dettate dagli strumenti urbanistici.

2) Qualora gli interventi siano di modesta entità (secondo definizione in vigore presso la P.A.T.) non è richiesta relazione geologico - geotecnica, che è invece obbligatoria per gli interventi di entità superiore.

3) In tutti i casi va dettagliatamente documentata la salvaguardia del suolo e del suo acquifero sotterraneo attraverso il progetto di trattamento-smaltimento e/o dispersione nel suolo delle acque reflue.

SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE

ART. 16: ZONE DI CONSERVAZIONE - CENTRO STORICO

Art. 16-1: Modalità di intervento relative alle singole unità edilizie e alle aree libere interne alla zona perimetrata e elementi significativi sparsi: categorie di intervento e sottocategorie.

Le modalità di intervento nelle zone omogenee A del PRG vengono classificate secondo le sottoelencate categorie di intervento.

Le categorie di intervento interessano tutti gli edifici contrassegnati da apposita simbologia e con relativa schedatura compresi nella suddetta zona omogenea. I manufatti e gli edifici privi di categoria, nonché le aree libere, sono classificate come zone o lotti edificati a verde privato e salvaguardia paesaggistica. In sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere precisata la categoria di intervento che sarà usata.

Sono da considerarsi elementi significativi della tradizione storica dei luoghi e dei modi di vivere, periodicamente, la montagna, i manufatti esistenti o i ruderi con documentazione certa, diffusi anche in altre zone omogenee, purché individuati in cartografia e opportunamente classificati.

Questi comunque sono da considerarsi manufatti accessori alla conduzione del fondo. Per gli stessi è consentita una categoria di intervento consona al loro recupero originale, senza aumento di volume.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

Art. 16-2: 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 e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Interventi ammessi :

- 1) Manutenzione periodica del verde (orti, giardini);
- 2) 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, (...).

- 3) Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni degli edifici
- 4) Riparazione di infissi e pavimenti
- 5) Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art. 16-3: 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 alle destinazioni d'uso.

Interventi ammessi :

- 1) Manutenzione periodica del verde
- 2) 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, (...).
- 3) Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni degli edifici
- 4) Riparazione di infissi e pavimenti
- 5) Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici
- 6) Sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni
- 7) Rifacimento con modalità e materiali tradizionali di coperture, tinteggiature, intonaci, rivestimenti, abbaini, ballatoi, balconi, ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali,...
- 8) Consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate..)
- 9) Rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali.
- 10) Creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (Centrale termica, etc.)

Art. 16-4: R1 Restauro

Definizione :

Sono qualificati interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e 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 e 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 :

- 1) Manutenzione periodica del verde
- 2) 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, (...).
- 3) Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni degli edifici
- 4) Riparazione di infissi e pavimenti
- 5) Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici
- 6) Sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni
- 7) Rifacimento con modalità e materiali tradizionali di coperture, tinteggiature, intonaci, rivestimenti, abbaini, ballatoi, balconi, ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali,...
- 8) Consolidamento delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate..)
- 9) Rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali.
- 10) Destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.)
- 11) Riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile
- 12) Demolizione delle superfetazioni degradanti
- 13) Eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico
- 14) Nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (Stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, etc.)
- 15) Restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni ed interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni)
- 16) Destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell' edificio

Art. 16-5: 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 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 :

- 1) Manutenzione periodica del verde
- 2) 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, (...).
- 3) Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni degli edifici
- 4) Riparazione di infissi e pavimenti
- 5) Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici
- 6) Sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni
- 7) Rifacimento con modalità e materiali tradizionali di coperture, tinteggiature, intonaci, rivestimenti, abbaini, ballatoi, balconi, ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali,...
- 8) Consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate..)
- 9) Rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali.
- 10) Creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (Centrale termica, etc.)
- 11) Restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni ed interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni)
- 12) Rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponenti l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione
- 13) Inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti e pannelli solari integrati, condizionando dimensione, materiali e forme ad uno specifico giudizio tipologico.
- 14) Realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico
- 15) Lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia
- 16) Conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi altre aperture

- 17) Modifiche di fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche della tipologia dell'edificio
- 18) Demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne
- 19) Lievi modifiche alle quote dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (ballatoi, balconi etc.)
- 20) Inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori)
- 21) Suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature
- 22) 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
- 23) Rifacimento di collegamenti verticali (scale e rampe) preferibilmente sulla stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali.
- 24) Con l'individuazione di un progetto unitario di intervento per più porzioni materiali di un edificio, potranno essere autorizzate o concesionate trasformazioni di facciata tese al recupero tipologico dei fronti interessati da poggioni o ballatoi, all'occorrenza anche con l'apertura di nuovi fori o trasformazione degli esistenti per mantenere rapporti simmetrici o uniformare materiali.

“ Per i fronti evidenziati in cartografia da apposita simbologia non sono ammesse in generale modificazioni che comportino ballatoi o balconi, salvo valutazioni puntuali giustificate da un piano attuativo riferito all'intero edificio o da prescrizioni individuate dalla scheda di valutazione.”

Tale norma è estesa a tutta la categoria R2.

Art. 16-6: R3 Ristrutturazione Edilizia

Definizione :

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

Interventi ammessi :

- 1) Manutenzione periodica del verde
- 2) 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, (...).

- 3) Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni degli edifici
 - 4) Riparazione di infissi e pavimenti
 - 5) Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici
 - 6) Sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni
 - 7) Rifacimento con modalità e materiali tradizionali di coperture, tinteggiature, intonaci, rivestimenti, abbaini, ballatoi, balconi, ed elementi architettonici esterni quali: inferiate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali,...
 - 8) Consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate..)
 - 9) Rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali.
 - 10) Creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (Centrale termica, etc.)
 - 11) Inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti e di pannelli solari integrati.
 - 12) Realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico
 - 13) Inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori)
 - 14) Suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature
 - 15) 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

 - 16) Modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti
 - 17) Modifiche formali e dimensionali dei tamponamenti lignei
 - 18) Demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno
 - 19) Demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno
 - 20) Realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario
 - 21) 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 sopraelevazioni vanno individuate puntualmente e disciplinate con precise indicazioni architettoniche,.
- Tali ampliamenti volumetrici sono previsti solo in relazione al completamento di volumi preesistenti o in sopraelevazione, purché non venga stravolta la tipologia

dell'edificio e si mantengano inalterate (salvo sviluppi in altezza) le facciate caratterizzanti il vincolo tipologico.

Gli ampliamenti debbono essere contenuti entro il 15 % per i primi 800 mc dell'edificio esistente, del 10 % per gli ulteriori 800 mc e del 5 % per la rimanente volumetria.

L'incremento di altezza massimo è fissato in ml 0,8.

22) Demolizione completa e rifacimento dei solai, anche a quote diverse.

23) Demolizione completa e rifacimento in posizione o con materiali diversa dei collegamenti verticali.

24) Realizzazione di isolamento interno.

Art. 16-7: R4/a Demolizione con ricostruzione e Ricompattazione edilizia

Definizione :

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

Rientrano in questa categoria i volumi delle superfetazioni che vengono demolite e ricostruite con riferimento a nuove ubicazioni accorpate all'edificio principale o a queste connesse. 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 la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso. Nella maggioranza dei casi alla demolizione segue una ricostruzione che può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

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

Possibilmente vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

In questo campo è opportuno operare avendo ben presenti i caratteri e gli elementi costruttivi tradizionali ed ha anche dimostrato che eventuali nuovi edifici dovranno basarsi oltre che su indici, misure o percentuali, su riferimenti architettonici e tipologici.

Eventuali incrementi volumetrici saranno convenzionati con l'amministrazione comunale, nei seguenti aspetti: superficie coperta, altezza, allineamenti, distanze e quant'altro sia richiesto nella definizione del nuovo assetto edilizio e tipologico, fino ad un massimo del 20%.

Art. 16-8: R4/b Demolizione senza ricostruzione

Definizione :

Sola demolizione di edifici o parti degli stessi, anche collegata a funzioni di interesse pubblico, oltretutto di pubblica incolumità.

Art. 16-9: Sottocategorie

Le sottocategorie qui elencate costituiscono a tutti gli effetti vincoli ben definiti e specifici nelle allegate schede di valutazione.

- a - Vincolo tipologico degli elementi in facciata.

Tale vincolo comporta l'impossibilità di apportare modifiche sostanziali alla composizione della facciata.

Viene applicato alle facciate originarie (non alterate) ovvero ripulite di tutti gli elementi architettonici in contrasto con la composizione complessiva originaria.

- b - Recupero tipologico di facciata.

Tale vincolo comporta la realizzazione di una serie di interventi tesi al ripristino - recupero dei caratteri formali, tipologici e architettonici tradizionali - alterati o degradati.

Viene applicato:

- alle facciate modificate (alterate) da interventi contrastanti la composizione complessiva e la tipologia degli elementi architettonici originari (edifici storici) o locale (edifici di recente costruzione);
- a edifici staticamente instabili o parzialmente demoliti (categorie R3 R4), ove si riconosca nella parte esistente delle facciate, o tramite foto, disegni, documentazione d'epoca ecc., la tipologia originaria;
- alle facciate degli edifici non aventi aperture sufficienti per permettere il cambio di destinazione d'uso (fienili, corpi aggiunti, edifici completamente in legno ecc.). La nuova composizione e la tipologia degli elementi in facciata sarà compatibile allo stile dell'edificio e della cortina edilizia in cui si colloca l'intervento. La forma, proporzione, materiali, colori, finiture e serramenti dovranno essere valutati in rapporto al contesto ed alla tradizione;
- alle facciate di edifici che non presentano alcuna caratteristica tipologica tradizionale e locale (edificazioni anni '50 '60 e oltre, ristrutturazioni integrali senza alcun legame tipologico con le preesistenze e l'intorno).

Tutti gli interventi rientranti in questa sottocategoria saranno condizionati dal giudizio della Commissione Edilizia che ne valuterà la compatibilità e la bontà.

- c - Recupero tipologico delle superfetazioni non inerenti al corpo principale.

Il vincolo comporta il recupero dei volumi non compatibili dal punto di vista architettonico - volumetrico e tipologico con l'impianto originario. Tale

operazione consente la demolizione e la ricompattazione dei volumi demoliti con un incremento volumetrico, ove necessario a ridefinire il nuovo impianto, fino al 20 % dell' esistente e comunque non oltre mc 250 di ampliamento. Il nuovo assetto volumetrico dell'edificio può comunque essere condizionato sulla base di valutazioni tipologico-paesaggistiche, sentita la commissione edilizia comunale.

Nel caso in cui l'edificio sia interessato da più superfetazioni le stesse saranno ricompattate come sopra specificato.

Art. 16-10: Zone di salvaguardia (nel Centro Storico)

Sono aree parzialmente edificate o libere, comprese nel Centro storico, sulle quali è posto un vincolo di salvaguardia paesaggistica.

Gli edifici esistenti, non individuati da apposite categorie di intervento, possono essere ampliati del 20 %, mentre le aree di pertinenza sono destinate a verde privato. Le aree libere sono inedificabili, salvo quanto previsto dalle apposite categorie per i relativi edifici di pertinenza; eventuali superfetazioni o volumi di pertinenza potranno essere demoliti e ricostruiti, anche in aggregazione, nell'ambito del lotto. Vanno mantenuti gli allineamenti con le strade esistenti.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, interventi di demolizione e ricostruzione. Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata che tenga conto sia delle funzioni proprie dell'edificio, sia delle tradizionali sistemazioni connesse con l'uso agricolo.

In questo contesto vanno rivalutate anche le piantumazioni con specie arboree complementari al frutteto specializzato, o soluzioni particolari per gli orti coltivati, per i viali di accesso e soprattutto per gli spazi utilizzati per deposito di attrezzature o materiali non da discarica, anche temporanei.

L'arredo sia per gli spazi pubblici, che privati dovrà attenersi a soluzioni architettoniche di tipo tradizionale, ammettendo interventi diversificati e particolari solo se preventivamente valutati attraverso un piano attuativo (P.d.R. nella fattispecie).

Le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in apposite sedi interrato che devono servire anche un sistema cablato per l'erogazione del segnale video TV o digitale dati. In assenza di una rete di servizio di tipo telematico, si limita l'installazione di un unico impianto satellitare per edificio o porzione materiale.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

ART. 17- ZONE RESIDENZIALI

Esse comprendono le aree destinate a funzioni abitative o compatibili con le stesse. In queste zone sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti, in relazione agli standard urbanistici e in particolare sono consentiti: alberghi o strutture similari, volumi destinati ai servizi di interesse pubblico, spazi e volumi per attività ricreative o di spettacolo, attività commerciali e artigianali, purché compatibili in relazione all'impatto ambientale derivato.

Nei casi previsti dalla localizzazione cartografica l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Nel caso di piani attuativi con previsioni planivolumetriche e fatto salvo l'indice di densità territoriale è consentito adottare altezze e distanze difformi da quelle indicate, purché contenute entro una differenza percentuale del 20%.

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni, o all'interno dei volumi edilizi previsti, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura prevista dalla deliberazione n. 12258 del 3.9.93 della Giunta Provinciale di Trento, salvo diversa prescrizione per le singole zone.

La cubatura in rapporto alla quale va determinata la superficie di parcheggio è costituita dalla sola cubatura adibita ad abitazione, ufficio e negozi, con esclusioni dei volumi di servizio o non agibili (L. 122/89 e Leggi Provinciali in materia – vedi tabella allegata).

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

Tali zone comprendono:

B - Zone o lotti di completamento edilizio, edificate e a verde privato

Interessano lotti o aree edificate, parzialmente edificate e o a verde privato, con possibilità di nuove volumetrie intercluse o a parziale propaggine di un aggregato edilizio.

- Densità edilizia fondiaria max: 1,7 mc/mq
- Indice massimo di copertura: 30 %
- Altezza massima: ml 8.50, comunque in allineamento con gli edifici esistenti.
- Distanza dal ciglio strada, dai confini e distacco tra fabbricati come da norme specifiche.
- Lotto minimo: mq 700

Le piantumazioni arbustive e d'alto fusto dovranno essere effettuate a una distanza minima dal confine privato equivalente a 3/4 dell'altezza della pianta stessa rapportata al massimo sviluppo.

Per gli edifici esistenti alla data del 30.6.1979, anche se inseriti in ambiti di lottizzazione, sono ammessi ampliamenti volumetrici del 15%, a prescindere

dalla densità edilizia.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

C1 - Zone (o lotti) di espansione edilizia

- Densità edilizia fondiaria max: 1,7 mc/mq
- Superficie minima del lotto: 700 mq
- Indice max di copertura: 30 %
- Altezza max ml 8,5, altezza min ml 6.
- Distanza dal ciglio strada, dai confini e distacco tra fabbricati come da norme specifiche, derogabili in caso di piani attuativi del 20 %.
- Obbligo di Piano attuativo, se appositamente previsto in cartografia.

Per le zone individuate con la sigla PL viene riattivato l'obbligo della lottizzazione con scadenze di legge a far data dalla presente adozione e con i limiti della lottizzazione in atto: max mc 1.200 per lotto.

Per le zone individuate in cartografia dalla sigla PLC1 è fatto obbligo del Piano di lottizzazione (Piano attuativo a fini speciali) con allegata convenzione specifica in merito all'uso del sito, alla sua destinazione urbanistica e al diritto di prelazione del Comune di Malosco in caso di cessione a terzi.

Per le zone contrassegnate dalla sigla PLC2, finalizzate al fabbisogno abitativo locale, la convenzione deve individuare una destinazione urbanistica specifica, con vincoli di alienazione legati a un diritto di prelazione da parte del Comune di Malosco. Almeno il 25% dell'area interessata alla lottizzazione deve essere destinato a verde privato o ad attrezzature di interesse pubblico a carattere religioso o sociale.

Per le aree contraddistinte da *1 e *2 le altezze massime sono ridotte a ml 6.

Per il lotto *2 inoltre vi è un vincolo di ubicazione che condiziona il posizionamento del manufatto sul lato Sud-Est.

Le piantumazioni arbustive e d'alto fusto dovranno essere effettuate a una distanza minima dal confine privato equivalente a 3/4 dell'altezza della pianta stessa, rapportata al massimo sviluppo.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

ART. 18: ZONE TERZIARIE

Alberghiere esistenti e di nuova formazione

La destinazione d'uso prevista per tali zone è di tipo ricettivo turistico, con possibilità di interventi relativi ad infrastrutture e servizi per il turismo.

Il del volume urbanistico deve essere destinato alla struttura o infrastruttura alberghiera in senso stretto (albergo, pensione, garnì, ristorante, ecc.).

Rientrano nelle categorie sopra descritte solo quelle strutture residenziali che si configurano come unità autonomamente definite, ma collegate ad un'unica gestione (tipo suite, albergo, residenz., ecc.).

Sono ammessi volumi residenziali per il proprietario o il gestore nella misura massima di mc 400.

Dati urbanistici:

- Altezza massima ml 11 o in allineamento con edifici preesistenti.
- Densità edilizia fondiaria 2,0 mc/mq.
- Per gli edifici esistenti alla data del 15.1.1990 sono ammessi ampliamenti volumetrici massimi del 40%, purché la densità edilizia non superi 2,5 mc/mq.

Le piantumazioni arbustive e d'alto fusto dovranno essere effettuate a una distanza minima dal confine privato equivalente a 3/4 dell'altezza della pianta stessa rapportata al massimo sviluppo.

La quantità di spazi da destinare a parcheggio è rapportata alla normativa in vigore per la PAT, riportata nella tabella allegata.

ART. 19: ZONE PRODUTTIVE

D1 - Zone artigianali - commerciali

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti artigianali o la piccola industria con tipologie produttive compatibili a basso impatto ambientale, i depositi e le attività commerciali legate al settore produttivo di pertinenza. Sono escluse funzioni abitative ad esclusione dell'alloggio del proprietario/custode per un massimo di mc 450.

- Indice di copertura max 50 %
- Altezza max ml 8
- Parcheggi: come da normativa della PAT per le aree produttive.
- Distanze dalle strade, dai confini e distacco tra fabbricati come da norme specifiche (art. 13).

Per tutte le zone produttive vanno previsti adeguati interventi tesi a limitare la rumorosità sull'ambiente circostante prodotta dai singoli processi produttivi. Allo scopo è fatto obbligo di predisporre opportune barriere vegetali e artificiali nei confronti di siti interessati da funzioni abitative o di interesse pubblico, tali da garantire comunque un livello di decibel equivalente ai limiti

previsti per le zone residenziali.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, così come la realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

ART. 20: ZONE AGRICOLE E FORESTALI

E1- Zone agricole

E' ammessa la costruzione di impianti necessari alla conduzione dell'azienda con l'esclusione di funzioni abitative.

Lotto minimo: mq 50.000

Densità edilizia fondiaria: mc/mq 0,03

Sono possibili ampliamenti del volume esistente del 20% per destinazioni d'uso abitative e 30% per destinazioni produttive.

Obbligo di approntare tutte le urbanizzazioni primarie.

Per queste zone valgono inoltre le norme specifiche contenute negli articoli 19 e 20 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale.

Per queste aree comunque valgono le norme e i limiti previsti dal PUP, se più restrittivi.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, così come la realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

E2 - Zone forestali

E' vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto ad uso abitativo o produttivo, fatti salvi gli interventi previsti dal Piano generale forestale, dai Piani di assestamento forestale, nonché gli interventi di sistemazione idraulica forestale.

Sono consentiti manufatti a servizio delle attività connesse al settore agricolo (apiari, ricoveri per animali, tettoie per il foraggio, ecc.) con sup. coperta max di mq 12 e altezza max di ml 2,3 e tettoie di protezione aperte sui quattro lati, comunque a carattere provvisorio e legati temporalmente alla specifica destinazione d'uso per materiali o animali.

E' consentito il restauro conservativo delle baite e fienili esistenti senza aumentare la volumetria o modificare le caratteristiche tipologiche o costruttive (materiali e rifiniture), fatte salve le destinazioni specifiche (uso zootecnico alpestre con possibilità di rifugio per gli addetti) consolidate dalla tradizione

storica, purché opportunamente documentata, anche da documentazione fotografica. In dette zone è pure ammesso il recupero di manufatti preesistenti classificati di interesse storico e inseriti in un apposito elenco di manufatti storici sparsi definiti da specifica schedatura.

Detti recuperi devono limitarsi, in mancanza di sagome predefinite, ad uno sviluppo in altezza di ml 3,50. I materiali devono essere simili alle preesistenze e comunque individuati puntualmente dalla singola schedatura.

Per le aree a pascolo e a bosco, debbono essere rispettate le norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, articoli 21 e 22.

Per queste aree comunque valgono le norme e i limiti previsti dal PUP, se più restrittivi.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, così come la realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

E3- Aree a pascolo

Queste aree sono destinate alle colture e attività silvo-pastorali, agli incolti produttivi ed improduttivi, agli alpeggi.

E' permessa la costruzione degli impianti necessari alla conduzione di aziende del settore e cioè: malghe, casere e fienili, purché compatibili con una dimensione minima aziendale rapportata anche alla superficie utilizzata.

Nell'ambito del plesso della malga, inteso come area di pertinenza dell'attuale stallone per un raggio di ml 150, di proprietà comunale e con diritti di uso civico a favore della collettività di Malosco, sono consentite strutture di servizio all'attività zootecnica la quali tettoie per il riparo di animali e foraggi.

Dette tettoie connesse al plesso malghivo, dovranno avere una sup. massima complessiva di mq 150;

Le funzioni abitative del custode e di servizio devono essere ricavate all'interno del volume esistente

Il lotto minimo non può essere inferiore a 95.000 mq

E' consentita la riconversione degli attuali volumi, se inutilizzati, in strutture di servizio alla malga, sia per attività produttive (trasformazione e vendita dei prodotti locali), che di alloggio con caratteristica di rifugio alpino.

Volumi consentiti sono rapportati ad un aumento del 20% del sedime attuale e ad un' altezza massima, salvo volumi tecnici, di ml 8,5.

Sono altresì ripristinabili i volumi distrutti dagli incendi per cause naturali.

Per i volumi citati si mantiene rigidamente la destinazione di deposito, nell'ambito della struttura produttiva dell'azienda, onde evitare eventuali usi residenziali/abitativi permanenti.

Per l'ambito delimitato dal biotopo, all'interno della zona a pascolo, sono ammessi solo interventi di ripristino naturale del sito, con l'esclusione di qualsiasi intervento edilizio per un raggio di 300 ml., in attesa di appositi piani attuativi che andranno a delimitare l'area del biotopo e una normativa adeguata.

Per queste aree comunque valgono le norme e i limiti previsti dal PUP, se più restrittivi.

La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, così come la realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 28 delle presenti Norme di attuazione.

ART. 21: F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Zone destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico con fruizioni collettive.

- Indice di densità edilizia fondiaria max: 1,5 mc/mq
- Altezza max: ml 9.5

ART. 22: F2 - VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

Tali zone sono destinate alla conservazione degli spazi verdi e attrezzati per una fruizione pubblica, ivi comprese le attrezzature sportive.

Sono ammessi volumi di servizio e attrezzature sportive con altezza massima di ml 8.

ART. 23: F3 - INFRASTRUTTURE E PARCHEGGI

Zone da destinare alla viabilità di interesse locale e sovracomunale con relativi parcheggi di interesse pubblico. Sono ammessi solo volumi e strutture di servizio alle infrastrutture.

- Altezza massima ml 6.
- Superficie coperta massima fuori terra : 60% dell'area di pertinenza.

Per le strade di progetto, da rettificare o da potenziare, evidenziate in cartografia da apposita simbologia, fino all'approvazione definitiva del progetto esecutivo le distanze di rispetto vanno maggiorate del 30%. La stessa simbologia comporta l'individuazione, nel progetto esecutivo, del marciapiede, che potrà svilupparsi anche su ambo i lati.

Per i tracciati dei marciapiedi di progetto fino all'approvazione del progetto esecutivo è prevista una fascia di rispetto di ml 2,5. Ulteriori norme sono regolamentate dall'art.24 delle Norme di attuazione del PUP e dal decreto del Presidente della GP n.492/87.

ART. 23 BIS: F4 - PARCO NATURALISTICO ATTREZZATO PUBBLICO

Si tratta di un'area destinata alla creazione di un parco botanico - faunistico attrezzato pubblico.

La realizzazione di manufatti o opere di qualsiasi tipo sarà consentita solo a seguito di un progetto di sistemazione complessiva dell'area, di iniziativa pubblica; in assenza di tale progetto, saranno consentiti unicamente interventi di ordinaria gestione forestale e di ordinaria coltivazione delle aree agricole, restando esclusi comunque movimenti terra, recinzioni o manufatti di qualsiasi tipo.

Il progetto generale di sistemazione potrà individuare e definire nel dettaglio la collocazione di zone destinate ad utilizzi o sistemazioni differenti, quali per esempio aree per l'osservazione faunistica, aree a parco botanico, aree a bosco o a prato, aree a parco giochi natura, e potrà prevedere inoltre la realizzazione della sentieristica, anche attrezzata, la realizzazione di eventuali recinzioni, di eventuali specchi d'acqua quali stagni e laghetti per l'osservazione della fauna acquatica, e altre attrezzature o sistemazioni di tipo analogo.

Nell'ambito dell'area è consentito realizzare uno o più edifici di servizio, destinati a contenere servizi igienici, punti di ristoro, punti informativi, depositi attrezzi, e altre funzioni analoghe; in ogni caso, la superficie coperta complessiva di tali manufatti di servizio non potrà essere superiore ai 200 m², e l'altezza a metà falda non potrà essere maggiore di 6.00 m.

Nell'area sarà possibile infine collocare piccoli manufatti, quali per esempio mangiatoie o abbeveratoi per gli animali, tettoie o piccoli manufatti per l'osservazione faunistica, tettoie d'ingresso, e altre piccole strutture similari.

La realizzazione di tutti i manufatti o strutture dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, faunistiche e botaniche dell'area, privilegiando l'uso di materiali quali legno e pietra.

ZONE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

Sono riferite ai vincoli di rispetto urbanistico specifici delle singole infrastrutture definiti in normativa e alla salvaguardia paesaggistica individuata specificamente dal P.R.G..

ART. 24: G1 - ZONE, O LOTTI EDIFICATI, A VERDE PRIVATO E SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA

Di norma è vietata l'edificazione

Per gli edifici esistenti che non abbiano carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, è ammesso l'ampliamento massimo del 15% del volume esistente, da calcolarsi dal momento della revisione del PdF del 1977, e del 30% per i soli volumi con destinazioni produttive.

Tale volume potrà essere incrementato di una quantità pari al volume delle superfetazioni, dei volumi accessori o di servizio esistenti nell'andito della p.ed., qualora si provveda alla demolizioni degli stessi.

I nuovi volumi, comprensivi della quota di ampliamento, potranno essere

realizzati in aderenza al volume preesistente, in sopraelevazione con altezza massima totale di ml 8,5, o nelle adiacenze, entro un raggio di ml 50, su specifica valutazione della Commissione edilizia comunale..

Per le zone individuate dal PUP come aree di tutela ambientale valgono inoltre le norme dell'art. 6 della normativa di attuazione dello stesso PUP. Per queste aree comunque valgono le norme e i limiti previsti dal PUP, se più restrittivi

ART. 25: G2 - ZONE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE E DEI CORSI D'ACQUA

Sono zone individuate al fine di garantire un rispetto minimo di alcune infrastrutture urbanistiche di interesse generale. La fascia di rispetto specifica è evidenziata in cartografia solamente quando differisce dalla norma di rispetto espressa da distanze minime o massime.

In particolare nuovi tracciati o rettifiche degli attuali, riferiti alle infrastrutture in oggetto, sono evidenziati da particolari simbologie, mentre le distanze di rispetto sono regolate dalle seguenti norme:

- rispetto stradale: riferimento specifico alle norme dell'art. 13 e art. 14;
- Rispetto cimiteriale: distanza minima dei nuovi volumi urbanistici di ml 50 dall'attuale muro di cinta cimiteriale;
- Rispetto dai corsi d'acqua: riferimento alle norme di cui alla LP 8.7.76, n.18.

Sono consentiti ampliamenti nelle fasce di rispetto stradali, o in deroga alle distanze, del 10 % del volume esistente alla data di adozione della variante al PdF del 1977, purché in allineamento, mentre ampliamenti in arretramento o sopraelevazione, nei confronti del ciglio strada, sono ammessi fino al 15% per funzioni residenziali e al 30 % per funzioni di servizio.

ART. 26: DISTANZE DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL CIGLIO DELLE STRADE INTERNE ALLE ZONE RESIDENZIALI

Nell'ambito delle zone residenziali individuate dal P.R.G., o assimilate a tali per preesistenze con densità edilizie fondiari superiori a 0,5 mc/mq, le distanze minime dal ciglio delle strade esistenti o di progetto (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli insediamenti) sono le seguenti:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7
- m 7.5 per strade di larghezza compresa tra m 7 e 15
- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di edifici interessati a un piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

Distanze diverse possono essere fissate dalle singole norme di zona.

ART. 27: DISTANZE DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL CIGLIO DELLE STRADE ESTERNE AI CENTRI ABITATI ED AGLI INSEDIAMENTI

Nell'ambito delle zone "E" e "F", di cui ai precedenti articoli, le distanze minime nei confronti del ciglio delle strade esistenti o di progetto sono quelle stabilite dagli articoli 1, 2, 3, 4, 6 e 7 del Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 492 /87.

Gli ampliamenti consentiti debbono trovare corrispondenza con i vincoli normativi delle singole zone.

ART. 28 - DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

Art. 28.1: Definizioni

Alloggi per tempo libero e vacanza: sono tutti gli alloggi occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico - ricreativi;

Alloggi destinati a residenza ordinaria: sono tutti gli alloggi utilizzati in maniera differente da quelli per tempo libero e vacanza; la definizione di residenza ordinaria non coincide necessariamente con quello di “prima casa”, rientrando in questa tipologia anche gli alloggi utilizzati a fini lavorativi, di studio, di cura, gli alloggi sfitti o quelli affittati a residenti o comunque utilizzati per esigenze personali, purché diverse da quelle del tempo libero.

Edificio residenziale o volume residenziale: ai soli fini dell'applicazione del presente articolo, si definisce come edificio o come volume residenziale ogni edificio o volume destinato ad abitazioni, compresi i volumi accessori strettamente connessi con la parte residenziale. Per i nuovi edifici pertanto saranno computati come residenziali anche i volumi destinati a sottotetto, cantine, garage, locali tecnici, ecc, mentre saranno computati come non residenziali i volumi eventualmente destinati a attività differenti quali ad esempio negozi, uffici, ecc.

Per gli edifici esistenti alla data del 16 novembre 2005, sono considerati volumi residenziali anche i volumi accessori alla residenza di qualsiasi natura, quali garage, cantine, avvolti, sottotetti.

Sono da considerarsi come interamente residenziali anche tutti i volumi destinati a fienile collocati al sottotetto sopra alla parte residenziale, ed i volumi destinati a stalla collocati al di sotto della parte residenziale. Sono altresì da considerare come residenziali quelle parti di fienile o di stalla che sbordino oltre alla parte destinata a residenza o che siano situate in aderenza a questa, purché comunque esse costituiscano un prolungamento di piccole dimensioni collegato funzionalmente al resto dell'edificio e non costituiscano un volume a sé stante suscettibile di un utilizzo indipendente ed autonomo dal resto.

I volumi destinati a negozio, attività artigianale, ufficio, e in generale ad attività non accessorie alla residenza, vanno sempre considerati come non residenziali.

Edificio non residenziale: tutti gli edifici e costruzioni non rientranti nella casistica del punto precedente, quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo,

alberghi, edifici pubblici, uffici, attività artigianali di qualsiasi tipo, negozi, attività di tipo agricolo salvo i casi specificati al punto precedente.

Gli edifici di tipo produttivo esistenti nelle aree del territorio comunale a ciò specificatamente destinate (aree artigianali, zootecniche, ecc), sono da considerarsi come non residenziali, anche in presenza di una parte destinata ad abitazione del custode o del proprietario; qualora l'abitazione del custode sia collocata in un edificio separato o comunque in una parte funzionalmente indipendente del complesso produttivo, è consentito ai soli fini del cambio di destinazione d'uso, (qualora il cambio di destinazione sia consentito dalle norme di attuazione del PRG), considerare come residenziale oltre al volume destinato ad appartamento anche i volumi accessori alla residenza collocati al piano terra ed al sottotetto.

Metodo di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del volume, sia non residenziale che destinato a residenza, ordinaria o per tempo libero, ed ai soli fini del presente articolo, il volume delle varie destinazioni d'uso presenti nell'edificio si intende come il volume urbanistico lordo delle varie parti e destinazioni presenti nell'edificio, compresi cioè murature perimetrali, solai, tetto, ecc. Il volume delle murature o dei solai di separazione tra le varie destinazioni dell'edificio sarà attribuito a metà tra le varie destinazioni che le strutture separano. Il volume delle parti comuni non attribuibili esclusivamente ad una delle destinazioni, quali ad esempio vani scala, spazi di manovra comuni, centrali termiche comuni, ecc, sarà ripartito tra le varie destinazioni in maniera proporzionale al volume totale di ogni destinazione d'uso.

Cambio di destinazione d'uso: ai soli fini del presente articolo, e con riferimento alle definizioni sopra riportate, si definisce come cambio di destinazione d'uso qualsiasi trasformazione, con o senza opere, che muti l'utilizzo di un volume, trasformandolo da non residenziale in residenziale o viceversa, oppure pur mantenendo la destinazione residenziale, muti l'utilizzo da residenza ordinaria a residenza per tempo libero e vacanza, o viceversa.

Art. 28.2: Disciplina delle nuove costruzioni residenziali

1. Su tutto il territorio comunale, la costruzione di nuovi volumi residenziali destinati a residenza ordinaria, qualora consentita in base alle norme di Zona, è sempre ammessa. La realizzazione degli alloggi ordinari dovrà essere accompagnata dall'intavolazione del vincolo e dall'iscrizione negli elenchi di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91
2. La costruzione di nuovi alloggi destinati a residenza per tempo libero e vacanze è vietata su tutto il territorio comunale.

Art. 28 -3: Interventi su edifici residenziali esistenti

1. Gli edifici ed i volumi residenziali, come precedentemente definiti, esistenti alla data del 16 novembre 2005, possono essere soggetti alle seguenti trasformazioni, nel rispetto delle Norme di Zona.

- a) E' sempre ammesso trasformare gli alloggi esistenti, ed è sempre ammesso realizzare nuovi alloggi, purché i volumi interessati siano comunque definiti come residenziali in base alle definizioni del paragrafo precedente, e purché i volumi interessati dalle trasformazioni siano quelli esistenti alla data del 16 novembre 2005.

Sia gli alloggi esistenti che gli eventuali nuovi alloggi potranno essere destinati indifferentemente a residenza ordinaria o a residenza per tempo libero e vacanze, senza la necessità dell'intavolazione di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91. Il cambio di destinazione d'uso degli eventuali nuovi alloggi è pertanto libero.

La trasformazione d'uso o l'aumento del numero degli alloggi che vadano ad interessare volumi aggiuntivi, realizzati dopo il 16 dicembre 2005 secondo quanto permesso dai commi successivi, è soggetta alle prescrizioni ivi contenute.

- b) Gli interventi ammessi al comma a) sono ammessi anche con aumento di volume dell'edificio, purché l'ampliamento di volume, qualora permesso dalla norme di zona, sia ottenuto per sopraelevazione del sottotetto al fine di recuperarlo a fini residenziali, e purché l'aumento di volume sia limitato ad un massimo del 15% del volume esistente alla data del 16 novembre 2005.

Aumenti di volume superiori a tale limite comportano l'obbligo di destinare tutti i nuovi alloggi ricavati in tutto il nuovo volume a residenza ordinaria, con l'intavolazione di cui al comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

- c) E' ammesso un aumento di volume in aderenza, purché consentito dalle norme di zona, e purché non venga aumentato il numero degli alloggi. Nel caso in cui venga aumentato il numero degli alloggi, i nuovi alloggi saranno tutti destinati a residenza ordinaria, con l'intavolazione del vincolo di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

Il numero degli alloggi su cui calcolare l'incremento si intende essere quello esistente alla data del 16 dicembre 2005, e non quello risultante da operazioni successive, anche se autorizzate ai sensi del comma a) o b).

- d) Interventi che prevedano aumenti di volume sia in aderenza, sia in sopraelevazione del sottotetto sono liberamente consentiti, purché il numero degli alloggi venga aumentato eventualmente solo al sottotetto, senza aumentare il numero degli alloggi ai piani inferiori.

Un eventuale aumento del numero degli alloggi ai piani inferiori è soggetto alle prescrizioni di cui al comma c), mentre un aumento di volume al sottotetto maggiore del 15% comporta l'applicazione delle prescrizioni di cui al comma b)

- 2) Gli edifici residenziali realizzati dopo la data del 16 novembre 2005 possono essere soggetti alle seguenti trasformazioni, nel rispetto delle norme di zona.

- a) Realizzazione di nuovi alloggi a residenza ordinaria, oppure cambio di destinazione d'uso da residenza per tempo libero e vacanza a residenza

ordinaria, il tutto con o senza opere, e sia con aumento di volume che senza aumento di volume. Tali operazioni sono sempre ammesse, con l'intavolazione del vincolo di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

- b) Realizzazione di nuovi alloggi per residenza per tempo libero e vacanza, o trasformazione di residenze ordinarie in alloggi per tempo libero e vacanza, con o senza opere e con o senza aumento di volume: tale operazione è sempre vietata.

Tutte le operazioni sono soggette alle procedure di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

- c) Tutte le trasformazioni che non comportino modifiche al numero degli alloggi, né modifiche alla destinazione d'uso, sono sempre consentite, salvo il rispetto delle norme di zona.

- 3) La modifica di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale è sempre permessa, purchè ciò sia consentito dalle norme di zona, e salva la cancellazione dei vincoli e degli elenchi di cui al comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

Art. 28 -4: Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali

1. Gli edifici non residenziali, come precedentemente definiti, esistenti alla data del 16 novembre 2005, possono essere destinati ad un uso residenziale, nel rispetto delle Norme di Zona e nel rispetto delle prescrizioni sottoriportate:

- a) Modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, ma senza aumento di volume. Questa operazione è consentita, tuttavia potrà essere destinata a residenza per tempo libero e vacanza una quota massima del 50% del volume interessato dal cambio di destinazione d'uso; la quota rimanente del volume trasformato dovrà essere invece destinato a residenza ordinaria.

Il computo della quota di volume da destinare ad un tipo di residenza piuttosto che ad un'altra sarà eseguito di volta in volta sul volume effettivamente interessato dal cambio di destinazione d'uso. Gli alloggi realizzati saranno soggetti alle procedure di intavolazione e iscrizione negli elenchi di cui al comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

- b) Modifica della destinazione d'uso, con aumento di volume, sia in sopraelevazione sia in aderenza. Qualora permessa in base alle norme di zona, questa operazione è consentita; per la parte di volume preesistente ed interessato dalla trasformazione d'uso, si applica quanto prescritto al comma a), mentre il nuovo volume in ampliamento sarà interamente destinato a residenza ordinaria.

2. Gli edifici non residenziali realizzati dopo la data del 16 novembre 2005, possono essere trasformati in edifici di tipo residenziale, qualora permesso dalle

norme di zona. Tutti gli interventi per la realizzazione di nuove residenze sono soggetti alle stesse limitazioni e procedure valevoli per i nuovi edifici residenziali e riportate nell'Art. 28.2

Art. 28 -5: Deroghe ed esenzioni

1. Nei seguenti casi è consentito utilizzare alloggi ordinari, e quindi gravati da un vincolo intavolato, come alloggi per tempo libero e vacanza.

a) Alloggi, purché in numero non maggiore di tre per ogni proprietario o usufruttuario, che siano affittati a turisti in forma non imprenditoriale e purché abbiano un numero complessivo di posti letto minore di 12, il tutto a condizione che gli alloggi siano collocati nello stesso edificio o in edifici contigui, e che il proprietario o usufruttuario risieda nello stesso edificio o in uno degli edifici contigui.

L'utilizzo per tempo libero e vacanze di tali alloggi ordinari è inoltre subordinato ad una comunicazione al Comune, il quale terrà un elenco di tali alloggi.

b) Alloggi che siano di proprietà di emigrati trentini all'esterno di cui all'Art. 3 della L.P. n. 12, ed iscritti all'A.I.R.E. , e purché l'utilizzo dell'alloggio sia riservato al proprietario medesimo, al coniuge o a parenti di primo grado del proprietario, con la limitazione ad un solo alloggio per i soggetti interessati.

c) Alloggi che siano di proprietà di persone che abbiano risieduto nel Comune di Malosco per un periodo non minore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in altro comune, ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado, e purché l'utilizzo dell'alloggio sia riservato al proprietario, al coniuge o a parenti di primo grado del proprietario, con la limitazione ad un solo alloggio per i soggetti interessati.

d) Alloggi per cui il Comune abbia concesso una deroga temporanea, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni contenute nell'apposito regolamento della Giunta Provinciale, di cui al comma 11 dell'Art. 18 sexies della l.P. 22/91 e s.m.

2. Le prescrizioni del presente articolo 28 e dei relativi sottoarticoli da 1 a 5 non si applicano agli alloggi destinati ad attività extralberghiere ai sensi dell'Art. 30, comma 1 , lettere a), b), c), e), f), della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 (Disciplina degli esercizi alberghieri ed extralberghieri e promozione dell'attività della ricettività turistica); eventuali cambi di destinazione d'uso sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del presente art. 28.

INDICE

PARTE I°: NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE	1
Art. 1: Contenuto e limite della disciplina del piano regolatore generale	1
CONTENUTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI DELLE NORME URBANISTICHE: INDIVIDUAZIONI DEI PARAMETRI E RELATIVE DEFINIZIONI SPECIFICHE.	2
Art. 2: Indici urbanistici	2
Art. 3: Definizione e metodi di misura degli elementi geometrici.	2
Art. 4: Asservimento delle aree alle costruzioni	4
Art. 5: Destinazioni di zona e vincoli del territorio comunale.	4
Art. 6: Destinazione e caratteristiche edilizie delle zone	5
Art. 7: Prescrizioni generali	6
Art. 8: Norma finale	8
PARTE II°:NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	8
SISTEMA AMBIENTALE	8
Art. 9: Area di tutela ambientale	8
Art. 10/a: Criteri di tutela ambientale	8
Art. 10/B: Siti di interesse paesistico con elementi di rilievo	10
N. 1: Area di interesse paesistico del sito chiesa / cimitero	11
N. 2: Piazza centrale con elementi di contorno	11
N. 3: Fontana pubblica	11
N. 4 e N. 5: Fontane tradizionali	11
N. 6: Parco del Castello di interesse naturalistico.	11
Art. 11: Area di tutela geoidraulica	11
Art. 12: Aree a rischio geologico	12
Art. 13: Aree di controllo geologico	12
Art. 14: Aree geologicamente sicure	14
Art. 15: Individuazione di biotopi e relative norme	14
Art. 15 - Bis: Norme di tutela con riferimento all'adeguamento al PUP: zone di tutela e protezione	15
Art. 15-Bis/1: Scopo, oggetto ed esercizio della tutela	15
Art. 15-bis/2: Aree di tutela ambientale	15
Capo I: Tutela naturalistica	16
Art. 15-bis/3: Il sistema delle acque pubbliche	16
Art. 15-bis /4: Fasce di rispetto fluviale	16
Art. 15-bis /5: Biotopi, monumenti naturali e parchi naturali	17
Art. 15-bis /6: Aree di recupero ambientale	17
Art. 15-bis /7: Aree di protezione degli impianti	17
Capo II: Tutela culturale	18
Art. 15-bis /8: Insediamenti storici	18
Art. 15-bis /9: Manufatti e siti di rilevanza culturale	18
Art. 15-bis /10: Aree di tutela archeologica	18
Art. 15-bis /11: Manufatti minori di interesse storico - culturale	19
Capo III: Protezione geologica e idrogeologica	20
Art. 15-bis /12: Tutela idrogeologica e geoambientale del territorio	20
Art. 15-bis /13: La carta di sintesi geologica	20
Art. 15-bis/14: Aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva	20
Art. 15-bis /15: Aree di controllo geologico, idrogeologico e valanghivo	20
Art. 15-bis /16: Protezione di pozzi e sorgenti selezionati	21
Art. 15-Bis/15: Aree geologicamente sicure	21
SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE	22
Art. 16: Zone di conservazione - Centro Storico	22
Art. 16-1: Modalità di intervento relative alle singole unità edilizie e alle aree libere interne alla zona perimetrata e elementi significativi sparsi: categorie di intervento e sottocategorie.	22
Art. 16-2: M1 Manutenzione ordinaria	22
Art. 16-3: M2 Manutenzione straordinaria	23
Art. 16-4: R1 Restauro	23
Art. 16-5: R2 Risanamento Conservativo	24
Art. 16-6: R3 Ristrutturazione Edilizia	26

Art. 16-7: R4/a Demolizione con ricostruzione e Ricompattazione edilizia	28
Art. 16-8: R4/b Demolizione senza ricostruzione	29
Art. 16-9: Sottocategorie	29
Art. 16-10: Zone di salvaguardia (nel Centro Storico)	30
Art. 17- Zone residenziali	31
B - Zone o lotti di completamento edilizio, edificate e a verde privato	31
C1 - Zone (o lotti) di espansione edilizia	32
Art. 18: Zone terziarie	33
Alberghiere esistenti e di nuova formazione	33
Art. 19: Zone produttive	33
D1 - Zone artigianali - commerciali	33
Art. 20: Zone agricole e forestali	34
E1- Zone agricole	34
E2 - Zone forestali	34
E3- Aree a pascolo	35
Art. 21: F1 - Attrezzature e servizi pubblici	36
Art. 22: F2 - Verde pubblico e attrezzato	36
Art. 23: F3 - Infrastrutture e parcheggi	36
Art. 23 bis: F4 - Parco naturalistico attrezzato pubblico	37
ZONE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA	37
Art. 24: G1 - Zone, o lotti edificati, a verde privato e salvaguardia paesaggistica	37
Art. 25: G2 - Zone di rispetto stradale e cimiteriale e dei corsi d'acqua	38
Art. 26: Distanze da osservare nei confronti del ciglio delle strade interne alle zone residenziali	38
Art. 27: Distanze da osservare nei confronti del ciglio delle strade esterne ai centri abitati ed agli insediamenti	39
ART. 28 - DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA	39
Art. 28.1: Definizioni	39
Art. 28.2: Disciplina delle nuove costruzioni residenziali	40
Art. 28 -3: Interventi su edifici residenziali esistenti	40
Art. 28 -4: Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali	42
Art. 28 -5: Deroghe ed esenzioni	43