



PROVINCIA di TRENTO



COMUNE di CALDES

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE 2024

### NORME DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

ADOZIONE PRELIMINARE

AGOSTO 2024



**STUDIO TECNICO**

*Dott. arch. Italo Bertolini*

38020 MONCLASSICO (TN)

Via di Fassa, 37D

tel 0463 89 73 80

mob. 338 8874462

e-mail: [italo.bertolini17@gmail.com](mailto:italo.bertolini17@gmail.com) - [italo.bertolini@archiworldbec.it](mailto:italo.bertolini@archiworldbec.it) Cod. Fisc. BRT TLI 51B17 D302F P.IVA 00009448887

In collaborazione con



arch. Daniele BERTOLINI

38020 PELLIZZANO(Tn) Via Nazionale, 57 tel.+39.0463.751797 [info@artandcraft.it](mailto:info@artandcraft.it)

<b>TITOLO I CONTENUTI E APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>5</b>
ART. 1 Oggetto, finalità e applicazione del Piano Regolatore Generale	5
ART. 2 Elaborati costitutivi del PRG	6
ART. 3 Modalità di attuazione del PRG	7
ART. 4 Opere di urbanizzazione primaria	7
ART. 5 Convenzione	8
ART. 6 Indici urbanistici ed edilizi, metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni	8
ART. 7 Utilizzazione degli indici	8
ART. 8 Volumi tecnici	9
ART. 9 Edifici pertinenziali a servizio di edifici residenziali esistenti	9
ART. 10 Costruzioni accessorie	9
ART. 11 Spazi di parcheggio	10
ART. 12 Disposizioni in materia di distanze	11
<b>TITOLO II AREE DI TUTELA E PROTEZIONE</b>	<b>12</b>
<b>CAPO I AREE DI TUTELA</b>	<b>12</b>
ART. 13 Invarianti	12
ART. 14 Aree di tutela ambientale	12
ART. 15 Aree di difesa paesaggistica	12
<b>CAPO II AREE DI PROTEZIONE NATURALISTICA</b>	<b>14</b>
ART. 16 Il sistema delle acque pubbliche	14
ART. 17 Aree di protezione fluviale/ambiti fluviali di interesse ecologico	14
ART. 18 Aree di protezione di sorgenti selezionate	15
<b>CAPO III AREE DI PROTEZIONE CULTURALE E ARCHEOLOGICA</b>	<b>16</b>
ART. 19 Insediamenti storici concentrati e sparsi	16
ART. 20 Vincolo di tutela manufatti e siti di interesse storico, culturale e paesaggistico	16
ART. 21 Siti archeologici	17
ART. 22 Viabilità storica	18
<b>CAPO IV TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO</b>	<b>19</b>
ART. 23 Aree soggette a vincolo idrogeologico	19
<b>TITOLO III AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI</b>	<b>20</b>
<b>CAPO I AREE AGRICOLE</b>	<b>20</b>
ART. 24 Norme generali per le aree agricole	20
ART. 25 Aree agricole pregiate di rilevanza locale	22
ART. 26 Interventi sugli edifici esistenti nelle aree agricole pregiate di rilevanza locale	23
ART. 27 Aree agricole di rilevanza locale	23
ART. 28 Interventi sugli edifici esistenti nelle aree agricole di rilevanza locale	23
ART. 29 Aree agricole del PUP	23
ART. 30 Aree agricole di pregio del PUP	24
<b>CAPO II TERRITORIO NATURALE ALPINO</b>	<b>25</b>
ART. 31 Aree del territorio naturale alpino	25
ART. 32 Aree a bosco	25
ART. 33 Aree a pascolo	25
ART. 34 Interventi sugli edifici esistenti nelle aree a bosco e a pascolo	25
ART. 35 Aree ad elevata integrità	26
<b>TITOLO IV IL SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE</b>	<b>27</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>27</b>
ART. 36 Norme generali sull'attività edilizia	27
ART. 37 Interventi ammessi sugli edifici esistenti e categorie di intervento	27
ART. 38 Vincolo di inedificabilità decennale delle aree	28
<b>CAPO II INSEDIAMENTI STORICI</b>	<b>30</b>
ART. 39 Zone di insediamento storico	30
ART. 40 Il Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici – PGTIS	30

ART. 41	Modalità di attuazione del PGTIS .....	30
ART. 42	Aspetti normativi incentivanti per gli edifici soggetti a PGTIS .....	31
ART. 43	Aspetti qualitativi degli interventi normati dal PGTIS .....	31
ART. 44	Categorie di intervento sui manufatti edilizi soggetti a PGTIS .....	33
ART. 45	Manutenzione ordinaria .....	34
ART. 46	Manutenzione straordinaria .....	34
ART. 47	Restauro - R1 .....	34
ART. 48	Risanamento conservativo – R2 .....	35
ART. 49	Ristrutturazione edilizia – R3 .....	36
ART. 50	Ripristino – R4 .....	36
ART. 51	Demolizione – R5 .....	37
ART. 52	Demolizione/ricostruzione R5 .....	37
ART. 53	Nuova costruzione .....	37
ART. 54	Ristrutturazione urbanistica – R6 .....	37
ART. 55	Interventi su aree pertinenziali, costruzioni pertinenziali e costruzioni accessorie .....	37
ART. 56	Interventi sulle aree libere .....	38
<b>CAPO II</b>	<b>AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b> .....	<b>39</b>
ART. 57	Norme generali per le aree per insediamenti residenziali .....	39
ART. 58	Classificazione delle aree residenziali .....	39
ART. 59	Aree residenziali di completamento Bb – Bc – Bd .....	40
ART. 60	Aree residenziali di nuova espansione Cb – Cc – Cd .....	41
ART. 61	Aree per edilizia abitativa pubblica EAd .....	42
ART. 62	Aree a verde privato .....	42
<b>CAPO IV</b>	<b>AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TURISTICI</b> .....	<b>44</b>
ART. 63	Norme generali per le aree alberghiere .....	44
ART. 64	Aree alberghiere di nuova formazione – LH .....	44
<b>CAPO V</b>	<b>AREE PRODUTTIVE</b> .....	<b>46</b>
ART. 65	Attività produttive esistenti .....	46
ART. 66	Norme generali per le aree produttive .....	46
ART. 67	Aree produttive del settore secondario di livello locale .....	46
ART. 68	Aree produttive del settore secondario di livello locale di progetto .....	47
ART. 69	Discarica inerti .....	48
<b>CAPO VI</b>	<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI</b> .....	<b>49</b>
ART. 70	Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale .....	49
ART. 71	Aree per attrezzature sportive di livello locale .....	49
ART. 72	Aree per attrezzature sportive di livello sovralocale .....	50
ART. 73	Piazzola elicottero .....	51
ART. 74	Aree a verde pubblico .....	51
ART. 75	Aree a verde attrezzato/verde di protezione .....	52
ART. 76	Aree a parcheggio .....	52
<b>CAPO VII</b>	<b>AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b> .....	<b>54</b>
ART. 77	Norme generali per le aree per infrastrutture e servizi .....	54
ART. 78	Aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriali .....	54
ART. 79	Aree per impianti di depurazione e fasce di rispetto depuratore .....	54
ART. 80	Aree per la mobilità .....	55
ART. 81	Strade .....	55
ART. 82	Percorsi pedonali e ciclabili .....	56
ART. 83	Ferrovia e Aree stazione ferroviaria .....	56
ART. 84	Elettrodotti e Fasce di rispetto elettrodotto .....	57
<b>CAPO VIII</b>	<b>AREE DI RISPETTO</b> .....	<b>58</b>
ART. 85	Norme generali per le aree di rispetto .....	58
ART. 86	Fasce di rispetto stradali e ferroviarie .....	58
ART. 87	Tutela dall'inquinamento acustico .....	60
<b>CAPO IX</b>	<b>ALTRE AREE</b> .....	<b>61</b>
ART. 88	Siti inquinati bonificati .....	61
ART. 89	Siti da ripristinare .....	61

<b>CAPO X</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b> .....	62
ART. 90	Regolamento edilizio comunale .....	62
ART. 91	Deroghe .....	62
ART. 92	Varianti periodiche .....	62
<b>TITOLO V</b>	<b>PIANI ATTUATIVI</b> .....	63
ART. 93	Piani attuativi per specifiche finalità .....	63
ART. 94	P.A. 1 – zona “Caldes Sud” .....	64
ART. 95	P.A. 2 – zona “Samoclevo Sud” .....	64
<b>TITOLO VI</b>	<b>PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE</b> .....	65
ART. 96	Disciplina del settore commerciale .....	65
ART. 97	Tipologie commerciali e definizioni .....	65
ART. 98	Localizzazione delle strutture commerciali .....	65
ART. 99	Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario .....	66
ART. 100	Vendita dei prodotti dell’agricoltura da parte degli imprenditori agricoli .....	66
ART. 101	Vendita commerciale all’ingrosso .....	66
ART. 102	Spazi di parcheggio .....	67
ART. 103	Altre disposizioni .....	67
ART. 104	Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti .....	68
ART. 105	Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima .....	68
ART. 106	Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti .....	68
ART. 107	Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici dismessi da riqualificare .....	68
ART. 108	Valutazione di impatto ambientale .....	69

# TITOLO I

## CONTENUTI E APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

### **ART. 1    Oggetto, finalità e applicazione del Piano Regolatore Generale**

1. L'Amministrazione comunale di Caldes esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio attraverso il presente Piano Regolatore Generale, di seguito PRG, redatto ai sensi dell'art. 24 della L. n. 12 agosto 2015, n. 15.
2. Il PRG assicura le condizioni e i presupposti operativi per lo sviluppo sostenibile del territorio e individua le modalità di conservazione, di valorizzazione e di trasformazione del territorio comunale al fine di:
  - a) garantire la riproducibilità, la qualificazione e la valorizzazione del sistema delle risorse territoriali e del paesaggio per migliorare la qualità della vita, dell'ambiente e degli insediamenti;
  - b) promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile, perseguendo il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo;
  - c) assicurare lo sviluppo e la coesione sociale del territorio comunale nel quadro dei processi di sviluppo provinciale e nell'ottica della salvaguardia e dello sviluppo dell'identità e della cultura locale;
  - d) accrescere la competitività del sistema territoriale comunale;
  - e) perseguire un sistema insediativo equilibrato, promuovendo la sinergia, l'integrazione e l'accessibilità con i territori contermini;
3. La disciplina del PRG ha efficacia su tutto il territorio comunale e si esplica in conformità agli strumenti urbanistici demandati agli altri livelli di pianificazione ed alle leggi, ai regolamenti e alle norme di settore.

**ART. 2 Elaborati costitutivi del PRG**

1. Il PRG del Comune di Caldes è costituito dai seguenti elaborati:

**I. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

l.a		Relazione illustrativa
l.b	PRG/REL/Al.1	Il contesto demografico, socio-economico e territoriale
l.c	PRG/REL/Al.2	Elementi di analisi dimensionale del P.R.G.

**II. NORME DI ATTUAZIONE**

**III. CARTOGRAFIA**

**A. SISTEMA AMBIENTALE - PRG/SA**

Tav.01		Sistema ambientale e acque pubbliche	1:10.000
--------	--	--------------------------------------	----------

**C. SISTEMA INSEDIATIVO – PRG/SI**

Tav.02		Quadro di unione	1:10.000
Tav.03		SAMOCLEVO - CALDES - MOLINI	1: 2.000
Tav.04		TOZZAGA – S.GIACOMO - CASSANA	1: 2.000
Tav.05		BOZZANA - BORDIANA	1: 2.000

2.

2. Il PRG è completato dal Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS) che ne costituisce parte integrante come fondamentale strumento di attuazione per i centri storici perimetrati e per gli edifici sparsi censiti, con i seguenti elaborati:

**IV. G. PIANO GENERALE DI TUTELA INSEDIAMENTI STORICI – PRG/PGTIS**

Tav. 17	PRG/PGTIS.01	CALDES	1: 2.000
	PRG/PGTIS.02	MOLINI	1: 2.000
	PRG/PGTIS.03	SAMOCLEVO	1: 2.000
	PRG/PGTIS.04	ROCCA DI SAMOCLEVO	1: 2.000
	PRG/PGTIS.05	CASSANA	1: 2.000
	PRG/PGTIS.06	SAN GIACOMO	1: 2.000
	PRG/PGTIS.07	TOZZAGA	1: 2.000
	PRG/PGTIS.08	BORDIANA	1: 2.000
	PRG/PGTIS.09	BOZZANA	1: 2.000

Per ciascuna area il PGTIS è costituito dai seguenti materiali:

RILEVAZIONE	1.	Estratto ortofotopiano	1:2000
	2.	Estratto topografico	1:2000
	3.	Catasto asburgico originale	1:2000
	4.	Catasto asburgico rielaborato	1:2000
PIANO PREVIGENTE	5.	PUC/PRG '91	1:2000
	6.	P.G.I.S. 92	1:2000
PIANO	7.	PRG 2002	1:2000
	8.	ABACO SCHEDE – Unità d'intervento	

	9.	SCHEDE per oggetto singolo nei nuclei	
	10.	PRG/PGTIS 2002	1:2000
	11.	SCHEDE per oggetto singolo fuori dai nuclei	

3. In caso di difformità fra la cartografia a diversa scala prevalgono le indicazioni delle tavole a scala più dettagliata.

### **ART. 3      Modalità di attuazione del PRG**

1. L'attuazione del PRG ha luogo per mezzo di interventi edilizi diretti, piani attuativi, permessi di costruire convenzionati e accordi urbanistici, secondo le indicazioni contenute nella cartografia di Piano e in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti Norme, nonché agli indirizzi e ai criteri interpretativi risultanti dalla Relazione illustrativa.
2. Il PRG evidenzia graficamente nella cartografia di Piano le zone per le quali sono da elaborare i relativi piani attuativi e permessi di costruire convenzionati prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo di trasformazione edilizia.
3. I piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PRG (25 febbraio 2005) conservano la loro validità, qualora non vengano modificati dal piano stesso.
4. Agli accordi urbanistici, alle convenzioni e agli accordi, comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati sottoscritti prima dell'adeguamento del presente P.R.G. al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (data di entrata in vigore della Variante 2021 – 14 ottobre 2022), continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale 2008, ancorché abrogate, nonché i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi in vigore al momento di approvazione dei predetti accordi e convenzioni. Ai titoli edilizi rilasciati o presentati sulla base dei predetti accordi e convenzioni continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della L.p. 1/2008, ancorché abrogate, anche se rilasciati o presentati dopo l'entrata in vigore della variante al PRG 2021.
5. Gli interventi edilizi diretti sono ammessi in tutte le zone in cui non sia prescritto un piano attuativo e sono disciplinati dalle norme di zona e dal Regolamento Edilizio Comunale in relazione alle rispettive tipologie di intervento e di procedimento amministrativo necessario al conseguimento del titolo abilitativo.
6. I permessi di costruire convenzionati sono disciplinati dall'art. 84 della L.p. 15/2015.

### **ART. 4      Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le zone destinate dal Piano all'edificazione acquisiscono la loro effettiva utilizzabilità urbanistica, ovvero la loro concreta edificabilità, attraverso la dotazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Il diritto di utilizzazione a fini edificabili di un'area, in quanto legittimato dal PRG e comunque coerente con le disposizioni di legge in materia di uso del territorio, sancisce il diritto a fruire delle opere di urbanizzazione primaria strettamente indispensabile agli usi previsti per l'area stessa.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è compito dell'Amministrazione comunale attraverso i suoi programmi di investimento pubblico, ma è delegabile attraverso

apposita convenzione ai soggetti privati (singoli o collettivi) che hanno titolo in quanto legittimi utilizzatori delle aree, sia nel caso di procedure di pianificazione attuativa o di permessi di costruire convenzionati, sia nel caso di interventi diretti, se ed in quanto ammessi.

4. La validità del titolo abilitativo alla edificazione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno degli interessati, sottoscritto con apposita convenzione, di procedere all'attuazione delle medesime contestualmente agli interventi oggetto del titolo abilitativo.

#### **ART. 5 Convenzione**

1. L'approvazione dei Piani attuativi è subordinata alla stipula di una convenzione tra i soggetti interessati ed il Comune ai sensi dell'art. 49, comma 6, lettera e), della L.p. 15/2015.
2. Analoga convenzione è condizione necessaria per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 84 della L.p. 15/2015 ed in generale per tutte le aree non completamente infrastrutturate individuate ai sensi della normativa provinciale.

#### **ART. 6 Indici urbanistici ed edilizi, metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni**

1. Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione del PRG, per le definizioni relative ai parametri ed indici urbanistici ed edilizi, nonché per i metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, si applicano i contenuti dell'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

#### **ART. 7 Utilizzazione degli indici**

1. La piena utilizzazione degli indici di edificabilità (con particolare riferimento agli indici di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , di fabbricabilità fondiaria IFF e del rapporto di copertura  $R_c$ ) su una determinata superficie ne esaurisce il potenziale edificatorio, escludendo ogni possibilità di ulteriore intervento edilizio su quel lotto (salvo che si proceda alla demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento del fondo o passaggio di proprietà.
2. Nel caso di un utilizzo parziale degli indici, il vincolo di inedificabilità si instaura su parte del lotto pari alla "superficie satura" cioè necessaria al rispetto degli indici stessi. Ogni progetto di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti dovrà pertanto individuare l'area di pertinenza che viene asservita alla costruzione con vincolo di inedificabilità in quanto pienamente utilizzata agli effetti degli indici.
3. Qualora l'area di intervento sia interessata da costruzioni esistenti e destinate a permanere e venga frazionata allo scopo di formare nuovi lotti, tutti gli indici e le prescrizioni del PRG vanno comunque rispettate sia per le costruzioni conservate, sia le costruzioni da edificare.
4. Le norme del presente articolo si applicano anche agli edifici preesistenti. La demolizione, senza contestuale ricostruzione ai sensi delle norme vigenti, riporta l'area di pertinenza sotto i vincoli di zona previsti dal Piano.

5. Il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile può essere effettuato solo tra fondi contigui. Lo stesso non è ammesso fra aree a diversa destinazione di zona.
6. Qualora un lotto interessi più zone aventi diverso indice di utilizzazione fondiaria, ai fini della determinazione della Sun edificabile, le Sun derivanti dall'applicazione degli indici a ciascuna zona possono sommarsi, purché la destinazione funzionale sia omogenea.

#### **ART. 8 Volumi tecnici**

1. Non sono soggetti al rispetto delle norme di zona in ordine al computo delle altezze, delle distanze e della Sun i volumi tecnici come definiti all'art. 3, comma 1, lettera y) della L.p. 15/2015. Tali elementi devono essere risolti architettonicamente in armonia con l'edificio ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Non sono altresì soggetti al rispetto delle norme di zona, salvo per prevalenti ragioni di ordine igienico - sanitario o di pregiudizio all'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di pompaggio di acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione o decompressione di gasdotti, nonché gli impianti di depurazione delle acque di scarico e degli aeriformi in emissione.

#### **ART. 9 Edifici pertinenziali a servizio di edifici residenziali esistenti**

1. Per ogni edificio residenziale legittimamente esistente prima dell'entrata in vigore del presente PRG (25 febbraio 2005) è ammessa la realizzazione di un edificio pertinenziale come definito all'art. 3, comma 4, lettera a), del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, destinato a scopi secondari non abitativi (deposito, garage e simili) con funzione di dipendenza funzionale dell'edificio principale.
2. A titolo di pertinenza è riconosciuto un edificio di dimensioni non superiori a 25 mq di superficie coperta e 3 m di altezza massima, nei limiti degli indici edificatori di zona relativi al lotto interessato.
3. In quanto tali gli edifici pertinenziali sono ammessi nelle diverse zone, di cui devono rispettare l'ordine insediativo e l'armonia architettonica, ad insindacabile giudizio degli organi competenti. Sotto il profilo tipo-morfologico sono da privilegiare costruzioni di forma rettangolare realizzate in struttura lignea o mista legno/muratura. Devono essere tali da non intasare gli spazi pertinenziali e dunque preferibilmente in aderenza all'edificio principale con cui devono comunque armonizzarsi. Nel caso di edifici in aderenza sono ammesse soluzioni ad uno spiovente, ovvero a tetto piano per formare terrazza praticabile dell'edificio principale. Se l'edificio pertinenziale è un corpo di fabbrica autonomo esso deve essere coperto da un tetto di forma semplice ad 1 o 2 spioventi.
4. Gli edifici pertinenziali sono sottoposti al rispetto delle disposizioni in materia di distanze, sia all'interno che all'esterno dei centri storici.

#### **ART. 10 Costruzioni accessorie**

1. Sono definite costruzioni accessorie i manufatti di cui all'art. 3, comma 4, lettera b) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

2. In tutte le zone urbanistiche, fatte salve eventuali diverse disposizioni stabilite dalle norme di zona, è ammessa la realizzazione di una costruzione accessoria per ciascuna unità abitativa all'interno della relativa area pertinenziale, fermi restando gli obblighi di ordine, di decoro e di armonico inserimento paesaggistico ad insindacabile giudizio degli organi competenti. Nel caso di più unità sulla stessa area pertinenziale sono da preferire le soluzioni accorpate.
3. Le costruzioni accessorie avranno dimensioni non superiori a 12,00 mq di superficie coperta e 3,00 m di altezza massima; dovranno essere interamente eseguite in legno su un eventuale zoccolo murario di altezza non superiore a 40 cm; i tamponamenti laterali saranno in legno a listelli sotto forma di grigliato, oppure di tavolato a fuga aperta; la copertura sarà a 2 spioventi. Nel caso di edifici in aderenza sono ammesse soluzioni ad uno spiovente ovvero a tetto piano per formare terrazza praticabile dell'edificio principale.
4. Alle condizioni di cui al presente articolo le costruzioni accessorie sono prive di volume urbanistico o di Sun.
5. Le costruzioni accessorie sono sottoposte al rispetto delle disposizioni in materia di distanze, sia all'interno che all'esterno dei centri storici.
6. In caso di dimostrata impossibilità di realizzare la costruzione accessoria nell'area pertinenziale costituente la particella su cui giace l'unità residenziale, è ammessa la sua realizzazione nel fondo di proprietà più prossimo, secondo valutazione degli organi competenti, in base al principio della massima conservazione del carattere compatto degli insediamenti, in ragione di una "vicinanza funzionale" alla residenza ed evitando la disseminazione urbanistica.
7. È altresì ammessa la realizzazione di tettoie, ai sensi e nei limiti stabiliti dall'art. 3, comma 4, lettera b), del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
8. Le costruzioni accessorie devono rispettare la distanza dai confini e dalle costruzioni previste dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm.
9. Per i manufatti eseguiti in virtù del presente articolo non è in nessun caso possibile il cambio di destinazione d'uso.
10. La possibilità di realizzare costruzioni accessorie implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o manufatti precari esistenti sul lotto di proprietà.
11. La disciplina in materia di costruzioni accessorie del presente articolo è valida anche per le aree degli insediamenti storici, ivi compresi gli edifici storici sparsi, fatte salve eventuali diverse disposizioni stabilite dal PGTIS.

#### **ART. 11 Spazi di parcheggio**

1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, le nuove costruzioni, gli ampliamenti che comportano aumento di SUN e i cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti hanno l'obbligo di dotarsi di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche della zona in cui gli interventi vengono ad ubicarsi.

Lo standard di parcheggio è determinato secondo quanto disposto al Titolo II, Capo III del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dalla Tabella A allegata al Regolamento medesimo.

**ART. 12 Disposizioni in materia di distanze**

1. Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione del PRG, per la definizione dei criteri di misurazione delle distanze e in materia di:
  - a) distanze minime tra edifici;
  - b) distanze minime degli edifici dai confini;
  - c) distanze minime da terrapieni e murature e dei muri dai confini e dagli edifici;si applicano le disposizioni di cui all'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010.
2. I contenuti dell'Allegato 2 si intendono automaticamente aggiornati sulla base delle successive modificazioni, integrazioni o sostituzioni operate in attuazione della legge urbanistica.

## TITOLO II

### AREE DI TUTELA E PROTEZIONE

#### CAPO I AREE DI TUTELA

##### **ART. 13 Invarianti**

1. Sono invarianti gli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale ai sensi dell'art. 8, comma 1, delle Norme di Attuazione del PUP ed elencati al comma 2 delle Norme medesime.
2. La tutela e la valorizzazione delle invarianti è esercitata nel rispetto dei contenuti e dei disposti delle Norme di Attuazione del PUP.
3. Sul territorio del Comune di Caldes sono individuate le seguenti invarianti, ricomprese nell'Allegato D - Elenco di Invarianti del PUP:
  - a) Elementi geologici e geomorfologici:
    - Grotta della volpe
  - b) Beni architettonici e artistici rappresentativi:
    - Castel Caldes
    - Chiesa di S. Rocco

##### **ART. 14 Aree di tutela ambientale**

1. Le aree di tutela ambientale, definite ai sensi dell'art. 11, comma 1, delle Norme di Attuazione del PUP, sono individuate nella cartografia del PRG in adeguamento a quelle individuate dalla Carta delle tutele paesistiche del PUP, salvo le precisazioni dei perimetri ai sensi dell'art. 11, comma 4 delle Norme di Attuazione del PUP medesimo.
2. In queste aree la tutela si esercita:
  - a) secondo le disposizioni e i criteri indicati dal PUP;
  - b) nelle forme e con le modalità previste dal Titolo III, Capo I della L.p. 15/2015.
  - c) secondo le disposizioni delle presenti Norme e dei criteri paesaggistico-ambientali contenuti nella relazione illustrativa del PRG.

##### **ART. 15 Aree di difesa paesaggistica**

1. Nelle aree di difesa paesaggistica, contrassegnate da apposita simbologia sulla cartografia di Piano, è vietata ogni nuova costruzione stabile o provvisoria e l'utilizzo dei terreni a scopo di deposito anche se provvisorio.
2. In questi ambiti sono ammessi interventi sugli edifici in conformità alle corrispondenti categorie d'intervento definite dal PGTIS e nel rispetto della tipo-morfologia tradizionale.

3. Per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore del PRG (25 febbraio 2005), ai fini della loro conservazione, sono ammessi ampliamenti tipo-morfologicamente coerenti, fino ad un massimo del 20% della Sun esistente, fermo restando in ogni caso il rispetto delle norme relative alla specifica zona urbanistica in cui l'edificio ricade.
4. Nelle pertinenze degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di volumi interrati solo per la realizzazione di garage e deposito attrezzi.

## **CAPO II AREE DI PROTEZIONE NATURALISTICA**

### **ART. 16 Il sistema delle acque pubbliche**

1. La cartografia di Piano rappresenta i corsi d'acqua che rientrano nell'elenco delle acque pubbliche, oltre ai corsi d'acqua individuati dal reticolo catastale ed ai principali corsi d'acqua superficiale individuati sulla base della cartografia provinciale.
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 e ricreativi ed è in quanto tale tutelato.
3. In materia di tutela, gestione e utilizzazione delle acque pubbliche sono cogenti tutte le previsioni della L.p. 8 luglio 1976, n. 18 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Provincia 20 settembre 2013, n. 22-124/Leg, del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP), della L.p. 23 maggio 2007, n. 11 e del Piano di tutela delle acque approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 233 del 16 febbraio 2015.

### **ART. 17 Aree di protezione fluviale/ambiti fluviali di interesse ecologico**

1. Le aree di protezione fluviale sono individuate nella cartografia del PRG in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 23 delle Norme di Attuazione del PUP e coincidono con gli ambiti fluviali di interesse ecologico definiti dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PGUAP.
2. Per gli interventi all'interno delle aree di protezione fluviale vale quanto disposto dalla parte VI "Ambiti fluviali" del PGUAP. Sono inoltre cogenti tutte le previsioni dettate dal Piano di tutela delle acque approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 233 del 16 febbraio 2015. L'individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica di sicurezza rispetto al pericolo idraulico.
3. Gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale, ancorché non evidenziate dalla cartografia di Piano, devono sottostare al dettato della L.p. 8 luglio 1976, n. 18 e ss. mm. e del relativo Regolamento di attuazione emanato con D.P.P. n. 22-124/Leg. del 20 settembre 2013.
4. Gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della L.p. 23 maggio 2007, n. 11 e ss. mm.
5. Gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli articoli 28 e 29 del Capo V delle Norme di Attuazione del PGUAP.
6. Gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua, sono disciplinati dagli articoli 9 e 10 della L.p. 23 maggio 2007, n. 11 e ss. mm.
7. Nelle aree agricole poste lungo i corsi d'acqua va osservato quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 5460 del 12 giugno 1987, in attuazione della L.p. 27 febbraio 1986, n. 4 "Adozione del piano provinciale di risanamento delle acque" con riguardo allo smaltimento dei liquami sul suolo agricolo.

8. Lungo i corsi d'acqua è necessario mantenere la vegetazione riparia, evitando movimenti di terra e interventi di modificazione dell'uso del suolo che possano compromettere o ridurre tale fascia, fatti salvi gli interventi ammessi dalle leggi vigenti.
9. Le parti in vista delle opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, nonché di presa sbarramento e simili, ammesse ai sensi delle leggi vigenti, devono essere realizzate con tecniche e materiali tesi a conseguire la minima alterazione possibile, il massimo rispetto ambientale e il miglior inserimento paesaggistico.
10. Previa autorizzazione delle competenti autorità, nei limiti imposti dalle leggi vigenti e nel rispetto dei contenuti normativi della Carta di sintesi della pericolosità (CSP) di cui al Capo IV delle Norme di Attuazione del PUP, sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti.

#### **ART. 18 Aree di protezione di sorgenti selezionate**

1. La disciplina delle aree di protezione di pozzi e sorgenti è contenuta nella Carta delle risorse idriche, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2248 del 5 settembre 2008 ai sensi dell'art. 21 del PUP e aggiornata periodicamente.

## **CAPO III AREE DI PROTEZIONE CULTURALE E ARCHEOLOGICA**

### **ART. 19 Insediamenti storici concentrati e sparsi**

1. Il Piano individua con apposita simbologia gli insediamenti storici, siano essi costituiti da nuclei compatti con le relative aree di pertinenza insediativa ovvero da singoli edifici sparsi, da sottoporre a tutela.
2. Per gli insediamenti storici, concentrati o sparsi, vige la disciplina di tutela, di recupero e di valorizzazione contenuta nel Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici – PGTIS, parte integrante del PRG e alla quale si rinvia (TITOLO 4° - Capo I delle presenti Norme).

### **ART. 20 Vincolo di tutela manufatti e siti di interesse storico, culturale e paesaggistico**

1. La cartografia di Piano individua con apposita simbologia i manufatti e i siti sottoposti a vincolo diretto ed indiretto di tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). L'esatta individuazione catastale è quella contenuta nei provvedimenti di vincolo adottati ai sensi del D.Lgs citato.
2. La tutela su tali manufatti e siti è esercitata dalla Soprintendenza per i beni culturali, nei modi e secondo i procedimenti stabiliti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Le disposizioni del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sono in ogni caso prevalenti rispetto a quelle del PRG.
4. Oltre ai manufatti e siti di cui al comma 1, il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 prevede i seguenti altri casi in cui un bene immobile è soggetto a tutela, anche in assenza di un provvedimento di vincolo espresso:
  - a) beni di proprietà pubblica, ecclesiastica, o di persone giuridiche private senza fini di lucro che siano opera di autore non più vivente e la cui realizzazione risalga ad oltre 70 anni; qualsiasi intervento su tali immobili deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali, fintantoché non verrà esperita la verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 al fine di verificare la sussistenza o meno dell'interesse storico- artistico;
  - b) ville, parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (art. 10, comma 4, lettere f) e g) del D. Lgs. 42/2002); gli interventi in spazi pubblici e i piani attuativi nei centri storici andranno pertanto sottoposti alla Soprintendenza al fine di valutarne la competenza autorizzativa;
  - c) beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 42/2004; si tratta di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o meno alla pubblica vista, di cui è vietato il distacco senza espressa autorizzazione della Soprintendenza (articoli 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004);

- d) beni ascrivibili al patrimonio storico della Prima guerra mondiale e pertanto sottoposti a tutela ai sensi della L. 78/2001, che ne vieta qualsiasi alterazione; ogni intervento su tali manufatti deve essere segnalato alla Soprintendenza almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, tramite comunicazione corredata dal progetto esecutivo e dall'atto di assenso del titolare del bene (articoli 1 e 2 della L. 78/2001).

## **ART. 21 Siti archeologici**

1. Sono le aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela.
2. La classificazione e le perimetrazioni dei siti sulla cartografia di Piano seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della Provincia autonoma di Trento (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02), secondo le caratteristiche di seguito descritte:

a) aree a tutela 01

Sul territorio del Comune di Caldes non sono individuate aree a tutela 01.

b) aree a tutela 02

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e con apposita sigla sulla cartografia di Piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. Allo scopo di garantire la tutela delle aree a tutela 02, e al fine di programmare gli interventi, la SBC-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto ai lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla SBC-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al Comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio.

3. Aree di proprietà pubblica

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico come bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione e simili, ai fini della verifica preventiva per l'interesse archeologico si applicano le disposizioni previste dall'art. 14, comma 3 bis della L.p. 26/1993 e ss. mm., secondo quanto disposto dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016.

4. Scoperte fortuite

Su tutto il territorio comunale rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

**ART. 22 Viabilità storica**

1. È costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo antico, con riferimento all'impianto del catasto asburgico, integrata dalla trama consolidata dei percorsi pedonali di antica tradizione negli usi locali.
2. Tali tracciati e i relativi residui materiali, anche se non evidenziati nella cartografia di Piano, sono da conservare e valorizzazione.

## CAPO IV TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

### ART. 23 Aree soggette a vincolo idrogeologico

1. In materia di sicurezza idrogeologica del territorio tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal PRG sono subordinati al rispetto dei contenuti cartografici e normativi della Carta di sintesi della pericolosità (CSP) di cui al Capo IV delle Norme di Attuazione del PUP, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020, le cui disposizioni prevalgono rispetto a qualsiasi contenuto del PRG per tutti gli aspetti relativi alla tutela idrogeologica del territorio.
2. Considerati i profili di rischio idrogeologico che gravano sulle aree individuate nella cartografia di Piano con specifico riferimento normativo e rinvio al presente articolo e comma (\*art 23 c2), gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nei rispettivi studi di compatibilità allegati alla Variante 2024 al PRG.

## TITOLO III

### AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

#### CAPO I AREE AGRICOLE

##### ART. 24 Norme generali per le aree agricole

- Le aree agricole individuate nella cartografia di Piano si suddividono in:
  - aree agricole pregiate di rilevanza locale;
  - aree agricole di rilevanza locale;
  - aree agricole del PUP;
  - aree agricole di pregio del PUP;
- Nelle aree agricole l'attività edilizia è disciplinata dall'art. 112 della L.p. 15/2015 e dalle disposizioni attuative di cui al Titolo IV, Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, a cui va fatto riferimento per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme.
- Nelle aree agricole è ammesso l'insediamento delle attività produttive agricole esercitate professionalmente con i relativi impianti, strutture e infrastrutture, ai sensi dell'art. 37, comma 3 delle Norme di Attuazione del PUP. Sono escluse le attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:

Lotto agricolo minimo disponibile	20.000 mq
Lotto agricolo minimo di proprietà	10.000 mq
Lotto minimo su cui edificare	1.500 mq
Utilizzazione fondiaria Uf massima (da calcolare sulla superficie del lotto agricolo minimo disponibile)	0,03 mq/mq
Altezza massima degli edifici H	10,00 m

- Per le aziende frutticole gli indici sono i seguenti:

Lotto agricolo minimo di proprietà	10.000 mq
Lotto minimo su cui edificare	1.500 mq

<b>Utilizzazione fondiaria Uf massima</b> (da calcolare sulla superficie del lotto agricolo minimo disponibile)	0,015 mq/mq
<b>Altezza massima degli edifici H</b>	8,00 m

5. La realizzazione dell'abitazione del conduttore a supporto delle attività di cui ai commi 3 e 4 è ammessa ai sensi dell'art. 37, comma 4, lettera a), delle Norme di Attuazione del PUP, nel rispetto delle procedure autorizzative e dei requisiti soggettivi, oggettivi e di funzionalità stabiliti dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. I parametri dimensionali devono rientrare nei seguenti limiti:
  - a) 400 mc, ai sensi dell'art. 33, comma 6, lettera a) delle Norme di Attuazione del PUP;
  - b) ulteriori 120 mq di Sun, ai sensi dell'art. 80 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
6. L'attività agrituristica è ammessa ai sensi e nei limiti dell'art. 37, comma 5, delle Norme di Attuazione del PUP ed in base ai requisiti di funzionalità e ai criteri stabiliti dagli articoli 79 e 81 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
7. È ammessa la costruzione di volumi interrati, per gli usi coerenti alla destinazione agricola e residenziale della zona, comunque nei limiti massimi di Sun realizzabile, con particolare attenzione alla natura del terreno e al suo ripristino con adeguata ricopertura con terra vegetale delle solette di copertura degli interrati debordanti dal perimetro delle costruzioni fuori terra. L'ubicazione degli interrati è di norma da scegliere in adiacenza agli edifici esistenti o comunque nelle loro immediate vicinanze, minimizzando il consumo di suolo agricolo.
8. È altresì ammessa la costruzione di serre ai sensi dell'art. 87 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, anche permanenti e con opere murarie. Esse devono comunque rispettare una distanza minima di 5,00 m dai confini.
9. Nelle aree agricole sono ammessi manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola a titolo professionale, ai sensi e alle condizioni di cui all'art. 84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
10. L'edificazione di nuovi impianti zootecnici deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) distanza minima di 50,00 m dai confini delle zone urbanistiche a destinazione non agricola;
  - b) distanza minima di 30,00 m dalle abitazioni interne all'area agricola diverse dall'abitazione del conduttore;
  - c) dotazione di concimaia a distanza non minore di 30,00 m dalle abitazioni e dalle strade provinciali, di 50,00 m da cisterne, prese e pozzi di acqua potabile e di 100,00 m a monte e a lato di sorgenti.
11. L'edificazione nelle aree agricole deve in ogni caso ricercare soluzioni progettuali armoniche rispetto all'intorno paesaggistico, facendosi carico del rispetto e della valorizzazione dei caratteri strutturali generali del paesaggio agrario tradizionale e dei caratteri tipici del sito insediativo.
12. I criteri guida per l'inserimento paesaggistico dell'edificazione nelle aree agricole sono:
  - la scelta oculata della posizione del nuovo insediamento, rigorosamente informata all'uso parsimonioso del suolo, possibilmente accorpata ad insediamenti esistenti e comunque

- evitando l'indiscriminata disseminazione territoriale degli edifici;
- l'individuazione attenta della giacitura dei nuovi edifici nel rispetto degli andamenti clivometrici naturali del terreno, riducendo al minimo gli sbancamenti e i riporti di terra;
  - la composizione armonica degli edifici principali e accessori e dei manufatti minori che costituiscono l'insieme del nuovo intervento, prediligendo forme annucleate e articolate secondo gli equilibri planivolumetrici tipici dei nuclei rurali storici;
  - l'uso per i singoli edifici di tipo-morfologie capaci di dialogare culturalmente con il quadro paesaggistico e architettonico tradizionale;
  - una completa gestione dell'intorno ravvicinato del nuovo insediamento con adeguate sistemazioni esterne estese a tutte le aree pertinentziali e comunque interessate dalle modificazioni del terreno naturale;
  - l'impiego di dettagli, di tecnologie e di materiali capaci di interpretare in forma contemporanea le tradizioni costruttive locali.
13. In tutte le aree agricole è vietato l'utilizzo dei terreni a scopo di deposito.
14. Nelle aree agricole, per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola non catalogati come edifici e manufatti storici sparsi ed ultimati alla data di entrata in vigore della L.p. 1/2008 possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto. Tali edifici possono altresì essere destinati a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con il turismo. Gli interventi ammessi sono definiti dall'art. 112, comma 11, della L.p. 15/2015; gli ampliamenti devono essere contenuti nei limiti del 20% della Sun esistente; sono altresì ammesse costruzioni accessorie e tettoie, ai sensi e nei limiti stabiliti all'art. 10 delle presenti Norme.
15. Per le strutture e manufatti di cui ai commi 3 e 4 realizzati dopo la data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comprensoriale (17 novembre 1978) è vietato il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 112, comma 5 della L.p. 15/2015, salvo i casi espressamente previsti dall'articolo medesimo. Qualora le aree siano individuate come agricole anche dal PUP, il cambio di destinazione d'uso è vietato per gli edifici costruiti dopo il 10 aprile 1993.

#### **ART. 25 Aree agricole pregiate di rilevanza locale**

1. Le aree individuate nella cartografia di piano come aree agricole pregiate di rilevanza locale sono quelle aree coltivate in cui, per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale.
2. Sono pertanto vietati usi impropri e sono altresì vietate tecniche e mezzi di coltivazione che possano comportare una riduzione permanente delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie.
3. Le modalità di intervento in tali aree si intendono disciplinate dall'art. 24 delle presenti Norme.

### **ART. 26 Interventi sugli edifici esistenti nelle aree agricole pregiate di rilevanza locale**

1. Ai fini della conservazione della memoria storica del territorio antropico originario è ammesso il riuso abitativo dei rustici, degli edifici rurali e produttivi esistenti in quanto tipici del paesaggio agrario tradizionale e non più utilizzati a fini agricoli, quali malghe, opifici, segherie, mulini, baite e simili. In tali edifici sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24, comma 14, delle presenti Norme.
2. In ogni caso gli interventi sugli edifici esistenti effettuati ai sensi dell'art. 24, comma 14, delle presenti Norme devono essere esplicitamente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione della tipo-morfologia originaria, ricercando le migliori soluzioni di armonizzazione ambientale tanto nella composizione planivolumetrica, quanto nella trattazione dei dettagli costruttivi e nell'impiego di materiali tipici della tradizione costruttiva locale.

### **ART. 27 Aree agricole di rilevanza locale**

1. Le aree individuate nella cartografia di piano come aree agricole di rilevanza locale sono quelle aree coltivate con qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree agricole di interesse primario.
2. Le modalità di intervento in tali aree si intendono disciplinate dall'art. 24 delle presenti Norme.

### **ART. 28 Interventi sugli edifici esistenti nelle aree agricole di rilevanza locale**

1. Per le segherie esistenti prima dell'entrata in vigore del PUP (17 novembre 1978), al fine del loro uso produttivo, è ammessa la costruzione di tettoie aperte in legno nel rispetto dei seguenti indici:

Altezza massima degli edifici H	6,00 m
Rapporto di copertura massimo Rc	0,30 mq/mq

con l'obbligo della demolizione e del ripristino dell'area a verde agricolo alla cessazione dell'attività produttiva.

2. Ai fini della conservazione della memoria storica del territorio antropico originario è ammesso il riuso abitativo dei rustici, degli edifici rurali e produttivi esistenti in quanto tipici del paesaggio agrario tradizionale e non più utilizzati a fini agricoli, quali malghe, opifici, segherie, mulini, baite e simili. In tali edifici sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24, comma 14, delle presenti Norme.

### **ART. 29 Aree agricole del PUP**

4. Le aree agricole del PUP sono individuate nella cartografia di Piano in conformità alla cartografia del PUP, salvo le precisazioni di cui all'art. 37, comma 9, lettera a), delle Norme di Attuazione del PUP medesimo.

5. Le modalità di intervento in tali aree, per quanto non espressamente disposto dall'articolo 24 delle presenti Norme, si intendono disciplinate dall'art. 37 delle Norme di Attuazione del PUP.

### **ART. 30 Aree agricole di pregio del PUP**

1. Le aree agricole di pregio del PUP sono individuate nella cartografia di Piano in conformità alla cartografia del PUP, salvo le precisazioni di cui all'art. 37, comma 9, lettera a), delle Norme di Attuazione del PUP medesimo.
2. Le modalità di intervento in tali aree, per quanto non espressamente disposto dall'articolo 24 delle presenti Norme, si intendono disciplinate dall'art. 38 delle Norme di Attuazione del PUP.

## **CAPO II TERRITORIO NATURALE ALPINO**

### **ART. 31 Aree del territorio naturale alpino**

- ABROGATO

### **ART. 32 Aree a bosco**

1. Le aree a bosco individuate nella cartografia di Piano comprendono le parti del territorio occupate da boschi di qualsiasi tipo secondo la definizione contenuta nell'art. 2 della L.p. 11/2007. Esse sono destinate alla protezione del territorio ad alla coltivazione e conservazione del verde boschivo.
2. In tali aree sono consentite solo le attività, le opere e gli interventi in coerenza con le linee guida contenute nel Piano forestale e montano e con l'art. 40, comma 5, delle Norme di Attuazione del PUP.
3. Le aree bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi dell'articolo 38, comma 7 delle Norme di Attuazione del PUP. In caso di trasformazione d'area a bosco in area agricola sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale, trova applicazione la disciplina delle aree agricole di pregio ai sensi dell'art. 112, comma 4 della L.p. 4 agosto 2015, n.15.

### **ART. 33 Aree a pascolo**

1. Le aree a pascolo individuate nella cartografia di Piano comprendono le parti del territorio caratterizzate da prevalente e permanente vegetazione di flora spontanea che sono generalmente da riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.
2. In tali aree, ai sensi dell'art. 39, comma 5 delle Norme di Attuazione del PUP, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano, nonché interventi edilizi e urbanistici miranti alla ristrutturazione o alla realizzazione di manufatti destinati ad attività zootecniche e all'alloggio degli addetti, o di strutture e infrastrutture finalizzate alla prima trasformazione dei prodotti della zootecnia.

### **ART. 34 Interventi sugli edifici esistenti nelle aree a bosco e a pascolo**

1. Ai fini della conservazione della memoria storica del territorio alpino è favorito e raccomandato il mantenimento dei rustici e degli edifici rurali e produttivi esistenti, in quanto tipici del paesaggio agrario tradizionale, anche se non più utilizzati ai fini agricoli originari, quali malghe, opifici, mulini, baite e simili. In tali edifici sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.
2. Tali edifici sono di norma censiti dal PGTIS che ne regola dettagliatamente e singolarmente le modalità di conservazione con gli interventi edilizi ammessi e, nei casi previsti dalle norme, gli eventuali riusi consentiti mediante variazione parziale della originaria destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli produttivi, senza aumento di volume e comunque nei limiti dettati dai successivi commi del presente articolo.

3. Per gli edifici esistenti già legittimamente destinati a residenza alla data di entrata in vigore del PRG (25 febbraio 2005) sono ammessi attenti interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero delle unità abitative originariamente esistenti.
4. Per le malghe esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche con aumenti di Sun, finalizzati alla razionale utilizzazione per le attività silvo-pastorali.
5. Gli interventi, in tutti casi e in tutte le loro parti, dovranno comunque rispettare rigorosamente la tipo-morfologia e gli elementi architettonici e costruttivi del manufatto originario e garantire la salvaguardia del contesto ambientale, naturale e paesaggistico in cui l'edificio si inserisce.

#### **ART. 35 Aree ad elevata integrità**

1. Sono aree caratterizzate dalla presenza di ghiacciai e di rocce e di rupi boscate che, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono essere normalmente interessate da attività che comportano insediamenti stabili.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28, commi 3 e 4 delle Norme di Attuazione del PUP. I parametri urbanistici ed edilizi saranno determinati in relazione alle specifiche esigenze funzionali di ciascuna opera.
3. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino al risanamento conservativo. Sono esclusi ampliamenti e cambio di destinazione d'uso.
4. Per la tutela delle aree a elevata integrità e ghiacciai si applica quanto disposto dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PUP e dalla normativa di settore.

## **TITOLO IV**

### **IL SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE**

#### **CAPO I    DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ART. 36    Norme generali sull'attività edilizia**

1. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono di norma limitate alle aree specificamente destinate all'insediamento dal PRG, come definite ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera n) della L.p. 15/2015, nel rispetto della destinazione di zona attribuita dal PRG e in applicazione delle presenti Norme di Attuazione.
2. L'attività urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del Titolo IV, Capo III della L.p. 15/2015, fatti salvi gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 78 della legge medesima.
3. Ogni intervento che comporta un aumento del carico urbanistico sul territorio comunale è soggetto a contributo di costruzione, ai sensi e nei limiti stabiliti dal Titolo IV, Capo III, Sezione III della L.p. 15/2015 e nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo VII del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

##### **ART. 37    Interventi ammessi sugli edifici esistenti e categorie di intervento**

1. Ai fini del presente articolo il termine edificio è riferito soltanto a quegli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, come definiti all'art. 3, comma 1, lettere s) e t) della L.p. 15/2015. Sono pertanto esclusi i manufatti precari quali baracche, tettoie e simili, nonché le costruzioni accessorie di cui all'articolo 10 delle presenti Norme.
2. Per gli interventi ammessi sugli edifici interni alla perimetrazione degli insediamenti storici e per gli edifici e i manufatti storici sparsi si applica la categoria di intervento stabilita per ciascuna unità edilizia dal PGTIS. Per gli edifici interni alla perimetrazione degli insediamenti storici non catalogati sono ammesse tutte le categorie di intervento, previa verifica della legittimità edilizia, verificata l'assenza di elementi storici rilevanti e di vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
3. Per gli edifici esterni alla perimetrazione degli insediamenti storici non catalogati come edifici e manufatti storici sparsi sono ammesse tutte le categorie di intervento, fatte salve ulteriori disposizioni contenute nelle presenti Norme
4. Ai fini delle presenti Norme, le categorie di intervento sugli edifici, entro e fuori gli insediamenti storici, sono definite ai sensi dell'art. 77 della L.p. 15/2015.
5. Negli edifici ricompresi negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta la sopraelevazione ai sensi e nei limiti dell'art. 105 della L.p. 15/2015.
6. Nel caso d'interventi riguardanti edifici storici soggetti a risanamento conservativo sono ammessi gli interventi di carattere straordinario di cui all'art. 106 della L.p. 15/2015.

7. Gli edifici esistenti danneggiati o distrutti e i ruderi, anche situati all'esterno delle aree specificamente destinate all'insediamento, purché non catalogati come edifici storici dal PGTIS, possono essere oggetto di ricostruzione ai sensi e nei limiti dell'articolo 107 della L.p. 15/2015.
8. Gli edifici esistenti residenziali e ricettivi situati in aree specificamente destinate all'insediamento all'esterno della perimetrazione degli insediamenti storici e non catalogati come edifici e manufatti storici sparsi, nonché non vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004, possono essere oggetto di recupero mediante ristrutturazione edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 109 della L.p. 15/2015.
9. Gli edifici dismessi, degradati o incongrui situati in aree specificamente destinate all'insediamento all'esterno della perimetrazione degli insediamenti storici e non catalogati come edifici e manufatti storici sparsi, nonché non vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004, possono essere oggetto di riqualificazione ai sensi e nei limiti dell'art. 111 della L.p. 15/2015.

### **ART. 38 Vincolo di inedificabilità decennale delle aree**

1. Le aree destinate all'insediamento che sono state oggetto di stralcio dell'edificabilità a seguito di variante introdotta ai sensi dell'articolo 45, comma 4 della L.P. 15/2015, non possono essere oggetto di ripristino dell'edificabilità nei successivi 10 anni dall'entrata in vigore della variante che ne ha previsto lo stralcio.
2. Le aree di cui al comma 1 sono individuate nella cartografia di Piano con apposita simbologia che in legenda rinvia al presente articolo.
3. Il vincolo decennale di inedificabilità si applica a:

#### **CALDES**

1. **Cd1** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Cd1 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
2. **Cd2** - l'area a verde privato identificata dall'etichetta Cd2 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
3. **Cd3** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Cd3 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);

#### **SAMOCLEVO**

4. **Sm1** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Sm1 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
5. **Sm2** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Sm2 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
6. **Sm3** - l'area a verde privato identificata dall'etichetta Sm3 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
7. **Sm4** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Sm4 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
8. **Sm5** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Sm5 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);

9. **Sm7** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Sm7 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
10. **Sm8** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Sm8 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
11. **Sm9** - l'area agricola a verde privato identificata dall'etichetta Sm9 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
12. **7Sam** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta 7Sam – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2024;

#### **CASSANA**

13. **Cs1** – l'area a verde privato identificata dall'etichetta Cs1 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
14. **Cs2** – l'area a verde privato identificata dall'etichetta Cs2 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
15. **Cs3** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Cs3 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);

#### **TOZZAGA**

16. **Tz1** – l'area a verde privato identificata dall'etichetta Tz1 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
17. **Tz2** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Tz2 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
18. **Tz3** - l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Tz3 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);

#### **BORDIANA**

19. **Br1** – l'area a verde privato identificata dall'etichetta Br1 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);

#### **BOZZANA**

20. **Bz1** – L' area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Bz1 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
21. **Bz2** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Bz2 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
22. **Bz3** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Bz3 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
23. **Bz4** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Bz4 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
24. **Bz5** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Bz5 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);
25. **Bz6** – l'area agricola di rilevanza locale identificata dall'etichetta Bz6 – Data di introduzione del vincolo: entrata in vigore Variante al PRG 2021 (14.10.2022);

## **CAPO II INSEDIAMENTI STORICI**

### **ART. 39 Zone di insediamento storico**

1. Gli insediamenti storici sono definiti all'art. 3, comma 1, lettere c) e d), della L.p. 15/2015 ed individuati e disciplinati ai sensi dell'art. 24, comma 3, lettera b), della legge medesima.
2. In tali zone, al fine di evitare rigide e innaturali zonizzazioni mono-funzionali e di consentire la formazione di ambienti insediativi integrati, sono ammessi, oltre alla residenza e ai relativi annessi (garages, costruzioni pertinenziali, costruzioni accessorie e simili), edifici in tutto o in parte destinati a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, attività associative, commerciali, amministrative, professionali, ricettive e per la ristorazione.
3. Sono altresì ammesse le attività artigianali, purché compatibili con la natura prevalentemente residenziale dell'insediamento, con particolare riferimento alle condizioni della tutela ambientale e della accessibilità, ed in genere tutte quelle attività che non comportino disturbo o molestia.

### **ART. 40 Il Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici – PGTIS**

1. Le zone di insediamento storico presenti sul territorio comunale sono individuate nella cartografia del Sistema ambientale e del Sistema insediativo e specificate nella cartografia in scala 1:2000 dei centri storici compatti e in scala 1:2000 dei manufatti sparsi.
2. Il Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici, di seguito PGTIS, stabilisce la disciplina urbanistica ed edilizia da applicare all'interno del perimetro delle zone degli insediamenti storici, sia aggregate che sparsi, individuati ai sensi del comma 1.
3. Oltre che per gli edifici singolarmente censiti, siano essi all'interno dei centri storici ovvero sparsi nel territorio, il PGTIS, fatte salve le norme di tutela di cui al D. Lgs 42/2004, costituisce strumento di normazione e regolazione per le pertinenze degli stessi e per tutti i manufatti di interesse storico-ambientale (edicole, fontane, e simili) e per gli elementi di arredo urbano (recinzioni, pavimentazioni e simili), in quanto costitutivi della configurazione del paesaggio tradizionale e della cultura materiale locale.
4. Il PGTIS è costituito dagli elaborati elencati all'art. 2, commi 2 e 3, delle presenti Norme.

### **ART. 41 Modalità di attuazione del PGTIS**

1. Il PGTIS, nel quadro normativo stabilito dall'ordinamento urbanistico provinciale vigente, si attua mediante:
  - a) intervento edilizio diretto sulla singola unità edilizia, così come definita al comma 2 del presente articolo, per tutti gli edifici compresi nella perimetrazione dei centri storici ovvero censiti negli abachi degli edifici sparsi e che non siano compresi nelle aree sottoposte a particolari strumenti attuativi;
  - b) la formazione di strumenti urbanistici attuativi (piani di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 50 della L.p. 15/2015) per le zone di ristrutturazione urbanistica evidenziate nella cartografia del PGTIS;

- c) progetti di riqualificazione degli spazi pubblici, interventi sulla viabilità e interventi sulle aree libere.
2. L'intervento edilizio diretto è obbligatoriamente riferito all'unità edilizia, come definita ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera u) della L.p. 15/2015. Le unità edilizie sono individuate nel PGTIS mediante scheda analitica e relativa numerazione.
- Ogni unità edilizia è da sottoporre ad intervento unitario.
3. È consentito agli organi competenti che esaminano gli interventi diretti, qualora sia dimostrata da parte del richiedente l'impossibilità effettiva di rispettare nel dettaglio la conformità tra unità edilizia e assetto proprietario, di accettare una progettazione unitaria riferita ai prospetti esterni e ad opere che non siano di manutenzione ordinaria e straordinaria, non coincidente con l'unità indicata nelle tavole del Piano, purché vengano rispettati nella sostanza i criteri d'intervento riferiti alle unità considerate.
4. Il parere del Soprintendente per i beni culturali, ove richiesto ai sensi del D.Lgs 42/2004, è preventivo all'esecuzione dei lavori.

#### **ART. 42 Aspetti normativi incentivanti per gli edifici soggetti a PGTIS**

1. Per gli interventi sugli immobili disciplinati dal PGTIS valgono in generale le disposizioni riportate al Titolo I delle presenti Norme e nel Regolamento edilizio comunale, tenuto conto delle peculiarità degli interventi sui nuclei e manufatti storici e delle finalità di conservazione, rivitalizzazione e valorizzazione degli stessi.
2. Nella prospettiva delineata al comma 1 assume specifica priorità la condizione della preesistenza edilizia, per la quale è da considerare prevalente il diritto alla conservazione del volume e della giacitura dell'edificio originario, indipendentemente da indici urbanistici-edilizi e distanze. Tale principio vale sia nel caso di interventi tipicamente conservativi, sia nel caso di interventi di ripristino della configurazione originaria dell'edificio, anche prodotti attraverso demolizione con ricostruzione ove ammessa dalla normativa.
3. L'incentivazione dell'uso abitativo o del riuso degli edifici esistenti ricadenti negli insediamenti storici è sostenuta dagli interventi ammessi dalle categorie di intervento previste dall'art. 77 della L.p. 15/2015, nonché dagli articoli 105 e 106 della legge medesima.
4. Per gli interventi di cui al comma 3, se ed in quanto ammessi dalle relative categorie di intervento, valgono le norme del Codice Civile e dell'art. 12 delle presenti Norme in materia di distanza dagli edifici contigui e dai confini. Vanno altresì tenuti in debita considerazione gli allineamenti volumetrici ed altimetrici sui fronti strada, i quali devono essere rigorosamente rispettati in considerazione dell'insieme architettonico.

#### **ART. 43 Aspetti qualitativi degli interventi normati dal PGTIS**

1. La primaria finalità che presiede al PGTIS è la salvaguardia attiva della identità culturale e della memoria storica della comunità locale attraverso una attenta conservazione dei caratteri tipici dei suoi insediamenti storici. A questo fine, pur nella diversa articolazione normativa degli interventi sui singoli edifici e manufatti, tutti gli interventi devono essere esplicitamente qualificati da un particolare rigore progettuale e costruttivo e improntati al riconoscimento e alla

valorizzazione dei caratteri tipo-morfologici e tecno-morfologici originali dell'edificio oggetto di intervento e delle sue pertinenze.

2. Sotto il profilo tipo-morfologico vanno riconosciuti e correttamente interpretati, tanto nella conservazione quanto nella integrazione costruttiva, i principali elementi costitutivi della architettura storica locale:
  - l'assetto volumetrico complessivo, la sua unitarietà di impianto e la sua articolazione per corpi di fabbrica primari e secondari, principali e accessori;
  - lo specifico rapporto strutturale tra i massicci corpi murari, le incastellature lignee e i sistemi di copertura a falde;
  - la varietà tipologica e funzionale dei singoli organismi costruttivi (gli androni, le altane, le balconate, gli sporti, le scale, i pontili, ecc.);
  - le caratteristiche articolazioni compositive (dimensionali e formali) delle forometrie di facciata;
  - il peculiare rapporto con il terreno, l'impianto a terra, l'attacco al pendio, la connessione con gli accessi e i percorsi.
3. Sotto il profilo tecno-morfologico vanno riconosciuti e correttamente riproposti, tanto nella conservazione quanto nella integrazione costruttiva, le principali tecnologie costruttive della architettura storica e della cultura materiale locale:
  - la tecnologia delle murature in pietra a vista (laddove possibile e necessario) e la trattazione delle superfici murarie con le intonacature tradizionali a malte grasse, con l'esclusione degli intonaci plastici;
  - la tecnologia del legno strutturale tipica della carpenteria locale per le coperture e per le incastellature di facciata, con le classiche travature massicce squadrate, trattate ad orditura complessa ovvero a telai controventati, con i caratteristici nodi d'incastro e con le varie modanature sui terminali di gronda e di testa;
  - la tecnologia del legno sovrastrutturale fondata sui classici tamponamenti lignei naturali (mantelli in tavole accostate, graticci listellari, ecc.), sulle aeree balconate con semplici ringhiere listellate, sulla eccellente serramentistica (in legno sia naturale che verniciato secondo liberi cromatismi), sulla varietà delle recinzioni a steccato, ecc.;
  - la cultura dei materiali locali (la pietra grezza e lavorata, il legno massiccio nei suoi vari tagli e lavorazioni, il ferro battuto, ecc.) che deve far prevalere l'uso consolidato di finiture coerenti con le caratteristiche dominanti della migliore tradizione, pur nelle soluzioni offerte dalle moderne tecnologie.
4. Una attenta progettazione può rendere compatibile l'uso di materiali prodotti dalle moderne tecnologie ed utilmente impiegati in edilizia. Resta comunque raccomandabile un'attenta valutazione contestuale dei materiali innovativi che saranno sottoposti al giudizio insindacabile degli organi competenti.
5. La gestione del controllo di qualità sugli interventi tanto di conservazione e riuso degli edifici storici, quanto degli interventi aggiuntivi, implica la necessità di elaborati documentari e progettuali particolarmente completi e dettagliati nella rappresentazione sia dello stato di fatto sia delle proposte di intervento, con la più esatta prefigurazione del risultato finale (volumi, allineamenti, dettagli costruttivi, materiali, colori, ecc.).

#### **ART. 44   Categorie di intervento sui manufatti edilizi soggetti a PGTIS**

1. All'interno del perimetro del PGTIS e nei manufatti sparsi sono ammesse le seguenti categorie di intervento, definite ai sensi dell'art. 77 della L.p. 15/2015:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro – R1
  - d) risanamento conservativo – R2
  - e) ristrutturazione edilizia – R3
  - f) ripristino – R4 (ricondata alla categoria ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 77, comma 1, lett. e), della L.p. 15/2015)
  - g) demolizione – R5 in cartografia PGTIS, equivalente alla categoria R6 nella cartografia el Sistema insediativo del PRG.
  - h) nuova costruzione
  - i) ristrutturazione urbanistica – R6 in cartografia PGTIS, equivalente alla categoria R8 nella cartografia del Sistema insediativo del PRG.
2. I manufatti e i siti sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.
3. Gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui realizzazione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale. Le categorie di intervento ammesse su tali immobili sono quindi determinate dal D.Lgs. 42/2004 e dall'eventuale verifica di interesse culturale.
4. Ai sensi degli articoli 877 e 879 del Codice Civile, qualora si configuri contiguità tra un edificio vincolato e uno non vincolato passibile di ampliamento, si determina la competenza della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato.
5. Ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettere f) e g) del D.Lgs. 42/2004, sono considerati beni culturali anche le ville, i parchi, i giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico. Pertanto per l'approvazione dei progetti di spazi pubblici o di piani attuativi in Centro Storico andrà coinvolta la Soprintendenza per i beni culturali al fine di valutarne la competenza autorizzativa.
6. Negli articoli seguenti vengono riportate le definizioni e gli interventi ammessi per ognuna delle categorie d'intervento di cui al comma 1.

#### **ART. 45 Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera a), della L.p. 15/2015.
2. Sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) opere interne: tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci; riparazione di infissi, pavimenti e rivestimenti; riparazione e ammodernamento di impianti tecnologici già esistenti;
  - b) opere esterne: riparazione degli infissi e degli elementi architettonici (abbaini, ballatoi, balconi, scale, ringhiere, bancali, gronde, pluviali, manti di copertura, ecc.).
3. L'intervento deve comunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi tipici della cultura edilizia tradizionale locale.

#### **ART. 46 Manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera b), della L.p. 15/2015.
2. Sono ammessi i seguenti interventi, salvo restando il maggior vincolo eventualmente imposto da altre categorie di intervento:
  - a) sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
  - b) rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate;
  - c) rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi, scale, ringhiere, infissi, ecc.;
  - d) rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture;
  - e) consolidamento con leggere modifiche delle strutture verticali (muri, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
  - f) rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, ecc.);
  - g) creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici;
  - h) rifacimento del manto di copertura.
4. Le opere non possono prescindere dalla conoscenza e dal rispetto dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale.

#### **ART. 47 Restauro - R1**

1. Sono interventi di restauro quelli riconducibili ai contenuti dell'art.77, comma 1, lettera c), della L.p. 15/2015.
2. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria, sono ammessi i seguenti interventi, comunque preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai beni culturali:
  - a) sistemazione di corti, piazzali e spazi esterni;
  - b) rifacimento delle superfici di facciata;

- c) rifacimento delle coperture con il ripristino di materiali e tecniche originali;
  - d) consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali, nel rispetto delle tecno-morfologie originarie;
  - e) ripristino di parti deformate o mancanti, sulla base di documentazione attendibile e con rigore filologico;
  - f) demolizione delle superfetazioni degradanti;
  - g) restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi di particolare interesse;
  - h) esecuzione di nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e non danneggino elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
  - i) cambi di destinazioni d'uso compatibili, secondo quanto previsto all'art. 39 delle presenti Norme.
3. Negli interventi di restauro è richiesta la particolare cura dovuta ad edifici di rilevante interesse storico-artistico e/o documentario e l'applicazione delle specifiche metodologie del restauro propriamente detto.

#### **ART. 48 Risanamento conservativo – R2**

- 1. Sono interventi di risanamento conservativo quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera d), della L.p. 15/2015.
- 2. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) rifacimento dei manti di copertura, anche con materiali diversi dall'originale e riproponendo l'originaria pendenza ovvero pendenze e articolazioni coerenti con la pre-esistenza e il contesto, anche con l'inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;
  - b) recupero di spazi inutilizzati nel sottotetto ai sensi e nei limiti dell'art. 105 della L.p. 15/2015, purché coerenti ed in armonia con la tipologia originaria e con il contesto;
  - c) realizzazione di sporti nelle coperture per volumi tecnici e per opere di isolamento integrativo;
  - d) lievi modifiche di balconi e ballatoi, purché coerenti e compatibili con la tipologia originaria;
  - e) interventi sui tamponamenti lignei anche con la formazione di nuove aperture;
  - f) modifiche armoniche e coerenti della forometria di facciata per adeguamento funzionale;
  - g) rifacimento dei collegamenti verticali esterni (scale, rampe e pontili) con tecnologie e finiture tradizionali;
  - h) modifiche alle murature portanti interne;
  - i) modeste modifiche alla quota dei solai e/o formazione di nuovi impalcati orizzontali, purché compatibili con i fori e le strutture di facciata;
  - j) inserimento di nuove scale interne e di nuovi collegamenti verticali (ascensori, cavedi, ecc.);
- 4. Tutte le opere dovranno essere attentamente valutate in relazione alla qualità del progetto e alla

sua capacità di interpretare il contesto architettonico in cui l'edificio è inserito. In ogni caso le soluzioni tipologiche e tecnologiche dovranno essere rigorosamente coerenti con la tradizione locale.

#### **ART. 49 Ristrutturazione edilizia – R3**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera e), della L.p. 15/2015.

Tale categoria di intervento si applica anche agli edifici classificati dal PGTIS come ripristino – R4 e demolizione/ricostruzione R6.

2. Oltre alle opere di manutenzione ordinarie e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) modifiche nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;
- b) modifiche formali e dimensionali nei tamponamenti lignei;
- c) demolizione e nuova costruzione dei collegamenti verticali esterni ed interni;
- d) demolizione nuova costruzione di sporti e collegamenti orizzontali sulle facciate;
- e) realizzazione di cappotto termico;
- f) rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione e modifica della pendenza e della articolazione delle falde;
- g) demolizione completa e rifacimento dei solai, anche a quote diverse dall'originale;
- h) modifica della distribuzione interna;
- i) demolizione e rifacimento delle murature interne;
- j) ampliamento per adeguamento funzionale ai sensi e nei limiti dell'art. 77, comma 1, lettera e), della L.p. 15/2015 sia attraverso sopraelevazione, sia per aggiunte laterali, in coerenza con il contesto e nel rispetto del Codice Civile, nel rispetto degli allineamenti sui fronti stradali in rapporto con gli edifici contermini;
- k) demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettera e) della L.p. 15/2015.

3. La ristrutturazione è una categoria che si applica ad edifici esistenti compromessi staticamente o qualitativamente privi di particolare significato in quanto talmente modificati nel tempo da conservare solo labilissime tracce dell'architettura tipica originaria, ovvero ad edifici recenti o comunque tali da non essere integrati nel tessuto circostante o addirittura in contrasto con esso. Ne deriva l'obiettivo programmatico di un intervento oggettivamente migliorativo, finalizzato ad un sostanziale recupero tipo-morfologico con particolare riferimento alla tradizione locale capace di riproporre soluzioni di migliore inserimento ambientale e architettonico in un contesto di valore storico.

#### **ART. 50 Ripristino – R4**

1. Per effetto della definizione delle categorie d'intervento di cui all'art. 77 della L.p. 15/2015, gli interventi ammessi sui manufatti schedati con categoria d'intervento Ripristino – R4 sono ricondotti alla categoria Ristrutturazione edilizia – R3.

#### **ART. 51 Demolizione – R5**

1. Sono interventi di demolizione quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera f) della L.p. 15/2015.
2. All'intervento di demolizione deve seguire un'adeguata sistemazione dell'area risultante, in coerenza con il contesto.
3. Gli interventi di demolizione, contrassegnati con R5 nella cartografia PTGIS, sono equivalenti alla categoria R6 nella cartografia del Sistema insediativo del PRG.

#### **ART. 52 Demolizione/ricostruzione R5**

- ABROGATO -

#### **ART. 53 Nuova costruzione**

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera g) della L.p. 15/2015

#### **ART. 54 Ristrutturazione urbanistica – R6**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli riconducibili ai contenuti dell'art. 77, comma 1, lettera h) della L.p. 15/2015
2. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua attraverso apposito piano di riqualificazione urbana, previa definizione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi che devono regolare i diritti di edificabilità.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, contrassegnati con R6 nella cartografia PGTIS, sono equivalenti alla categoria R8 nella cartografia del Sistema insediativo del PRG.

#### **ART. 55 Interventi su aree pertinenziali, costruzioni pertinenziali e costruzioni accessorie**

1. Fatti salvi eventuali vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, tutte le aree pertinenziali possono essere soggette a sistematici interventi di recupero, risanamento e valorizzazione, con interventi progettuali organici anche indipendentemente dall'intervento sull'edificio principale, se quest'ultimo non si presenta necessario.
2. Detti interventi sono volti alla sistemazione coerente di tutte le aree circostanti e intercluse agli edifici compresi nei centri storici e prevedono:
  - a) la demolizione delle superfetazioni e dei manufatti precari e incongrui;
  - b) il recupero e la valorizzazione dei percorsi interni alle aree e il riordino degli spazi a verde (giardini e orti), con la formazione di cordonature e di pavimentazioni con materiali idonei al contesto tradizionale dei centri storici;

- c) la ricollocazione di elementi caratteristici di arredo urbano, come fontane, panche, edicole, ecc.;
  - d) il riordino delle costruzioni pertinenziali e accessorie consentite e delle tettoie;
  - e) la riconfigurazione delle recinzioni e degli steccati, secondo le fogge tradizionali;
  - f) il recupero e la sistemazione di tutti gli spazi di risulta, secondo criteri di decoro e di igiene ambientale;
  - g) la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.
3. In questo quadro si inserisce la disciplina delle costruzioni pertinenziali e accessorie degli edifici, in quanto tipicamente “integrative” delle funzioni residenziali ed in quanto coerenti con le culture domestiche del luogo. Tali costruzioni sono disciplinate dagli articoli 9 e 10 delle presenti Norme, rinviando all’attenta e responsabile valutazione degli organi competenti il controllo di merito sulla qualità dei manufatti e sulla loro necessaria armonizzazione con i delicati contesti storici e paesaggistici in cui si inseriscono.

#### **ART. 56 Interventi sulle aree libere**

- 1. Le aree libere da edificazione e da usi agricoli e/o domestici esattamente definiti, siano esse private o pubbliche, devono essere conservate in condizioni di decoro dai rispettivi proprietari.
- 2. Sono particolarmente favorite le iniziative comunitarie, gestite dall’ente pubblico ovvero da raggruppamenti di proprietari, che provvedono alla valorizzazione degli spazi comuni come spazi di relazione sociale e di fruizione comunitaria, con particolare attenzione alla formazione di una rete integrata di percorsi pedonali. A questo scopo è raccomandata la progettazione e la realizzazione coordinata di pavimentazioni con materiali lapidei locali, di adeguati impianti di illuminazione pubblica, di recinzioni tradizionali in legno, di sobri elementi di arredo urbano, ecc.

## **CAPO II**                      **AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **ART. 57**    **Norme generali per le aree per insediamenti residenziali**

1. Sono le aree destinate prevalentemente, ma non esclusivamente, a scopo residenziale.
2. Ritenendo che la mescolanza di attività compatibili con la residenza sia una condizione positiva per la qualità della vita e dunque ai fini di evitare e superare la rigida zonizzazione mono-funzionale, nelle zone residenziali è consentita la realizzazione di edifici destinati, in tutto o in parte, ad attività non residenziali e tali da non pregiudicare il carattere prevalentemente residenziale della zona con rumori molesti, esalazioni nocive, traffico pesante. In particolare, oltre alle funzioni residenziali principali (abitazioni) e accessorie (garages, costruzioni pertinenziali, costruzioni accessorie, ecc.) sono ammesse:
  - attività di servizio pubblico e/o privato (sociale, ricreativo, culturale, associativo, religioso, amministrativo, sanitario, professionale, ecc.);
  - attività commerciali (negozi, bar, ristoranti, ecc.);
  - attività ricettive (pensioni, alberghi, ecc.);
  - autorimesse pubbliche e private;
  - magazzini e depositi di modeste dimensioni;
  - laboratori e aziende artigianali a ridotto impatto ambientale.
3. Esercizi artigianali esistenti alla data di adozione del PRG (25 febbraio 2005), purché non pregiudichino le caratteristiche residenziali della zona né disturbino il vicinato, possono essere ampliati, qualora ne siano dimostrate le esigenze ai fini della gestione aziendale, fino ad un massimo del 20% della Sun esistente a destinazione produttiva, nel rispetto delle norme urbanistiche di zona.
4. Eventuali edifici di riconoscibile valore storico-documentario e/o di documentata vetustà (e comunque esistenti e/o concessionati prima della data di entrata in vigore del PUC (17 novembre 1978), paragonabili per intrinseca natura a quelli normalmente inseriti in area PGTIS ma collocati in altre zone ed insistenti su un lotto saturo rispetto agli indici dettati dal PRG, sono equiparati agli edifici disciplinati dall'art. 39 delle presenti Norme ed acquisiscono il diritto ad un incremento di Sun nei limiti del 20 % oltre l'esistente, fatte salve le norme di tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004.
5. Per le aree individuate nella cartografia di Piano con specifici riferimenti normativo e rinvio al presente articolo e comma (\*art 57 c5), l'attuazione della destinazione residenziale è limitata ai soggetti e ai casi per cui la costruzione rientri nella definizione di prima abitazione ai sensi dell'art. 87, comma 4, lett. a) della L.p. 15/2015.

### **ART. 58**    **Classificazione delle aree residenziali**

1. La cartografia di Piano individua le aree residenziali distinguendole, oltre che per i diversi parametri ed indici urbanistici, in:
  - a) aree residenziali di completamento;

- b) aree residenziali di nuova espansione;
  - c) aree per edilizia abitativa pubblica.
2. Per ciascuna area valgono le definizioni, le prescrizioni e gli indici riportati nei seguenti articoli, che disciplinano gli interventi di edificazione per i quali valgono altresì le norme del Regolamento edilizio comunale.

#### **ART. 59 Aree residenziali di completamento Bb – Bc – Bd**

1. Sono aree residenziali di completamento quelle a prevalenza residenziale, già parzialmente edificate e normalmente dotate delle opere di urbanizzazione primaria.
2. In queste aree il Piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, fino a saturazione delle aree attualmente infrastrutturate, secondo i seguenti parametri e indici urbanistici:

	<b>Aree Bb</b>	<b>Aree Bc</b>	<b>Aree Bd</b>
<b>Lotto minimo</b>	500 mq	500 mq	500 mq
<b>Utilizzazione fondiaria Uf</b>	0,45 mq/mq	0,45 mq/mq	0,60 mq/mq
<b>Altezza massima degli edifici H</b>	9,20 m	11,20 m	11,20 m
<b>Altezza del fronte massima</b>	8,40 m	10,40 m	10,40 m
<b>Numero massimo piani fuori terra</b>	3	4	4
<b>Rapporto di copertura massimo Rc</b>	0,40 mq/mq	0,40 mq/mq	0,40 mq/mq
<b>Indice di permeabilità minimo Ip</b>	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq

3. Sono ammesse deroghe all'indice Lotto minimo fino a 350 mq, per lotti manifestamente non modificabili, in quanto circondati da lotti saturi, da infrastrutture pubbliche (strade, ferrovia, zone per attrezzature collettive, ecc.), corsi d'acqua e simili.
4. Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del PRG (25 febbraio 2005) sono consentiti ampliamenti di Sun, purché la Sun complessiva ottenuta non superi del 20% quella derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria applicata al lotto. In questi casi è ammessa anche deroga all'altezza massima degli edifici, fino ad una sopraelevazione massima di 1,00 m, salvo restando il diritto di conservare maggiori altezze esistenti. In materia di distanze, valgono le disposizioni di cui all'art. 12 delle presenti Norme. Nel caso di ampliamenti planimetrici, se l'edificio esistente viola la minima distanza dalla strada, le parti aggiuntive possono allinearsi alla situazione esistente.

5. Gli interventi edilizi nelle aree di completamento devono farsi carico della armonizzazione plani-volumetrica e tecno-morfologica con gli edifici esistenti circostanti. In particolare è prescritto il tetto prevalentemente risolto a falde inclinate con pendenze comprese tra il 35 e il 60% e soluzioni volumetriche coerenti con la tradizione architettonica locale.

#### **ART. 60 Aree residenziali di nuova espansione Cb – Cc – Cd**

1. Sono aree residenziali di nuova espansione quelle che, per dimensione e localizzazione territoriale, costituiscono significative espansioni dell'insediamento originario, che si sviluppa attraverso brani insediativi di nuovo impianto urbanistico. Tali zone richiedono interventi unitari di prefigurazione della forma insediativa e di definizione organica delle opere di urbanizzazione primaria.
2. In queste zone, graficamente evidenziate nella cartografia di Piano, il PRG si attua attraverso Piani di lottizzazione, redatti e approvati ai sensi del Capo III della L.p. 15/2015 e in conformità ai dispositivi delle presenti Norme.
3. L'edificazione nelle aree residenziali di nuova espansione avviene secondo i seguenti parametri e indici urbanistici:

	<b>Aree Cb</b>	<b>Aree Cc</b>	<b>Aree Cd</b>
<b>Lotto minimo</b>	500 mq	500 mq	500 mq
<b>Utilizzazione fondiaria Uf</b>	0,45 mq/mq	0,45 mq/mq	0,60 mq/mq
<b>Altezza massima degli edifici H</b>	9,20 m	11,20 m	11,20 m
<b>Altezza del fronte massima</b>	8,40 m	10,40 m	10,40 m
<b>Numero massimo piani fuori terra</b>	3	4	4
<b>Rapporto di copertura massimo Rc</b>	0,40 mq/mq	0,40 mq/mq	0,40 mq/mq
<b>Indice di permeabilità minimo Ip</b>	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq

4. Il Piano di lottizzazione, attraverso l'elaborazione unitaria di soluzioni insediative per l'intera area, assume l'indice di utilizzazione fondiaria Uf come indice di utilizzazione territoriale Ut e ha la facoltà di normare in forma innovativa le dimensioni del lotto minimo, l'altezza massima degli edifici H, le distanze tra gli edifici e dai confini interni alla zona, il rapporto di copertura Rc, fermi restando gli indici di permeabilità Ip e il rispetto della distanza minima dai confini di zona e della distanza minima dai fabbricati esterni alla zona.

5. Eventuali Piani guida, in quanto proponenti soluzioni parziali, devono rispettare i parametri e gli indici urbanistici di riferimento riportati al comma 3 del presente articolo.
6. In queste aree, in attesa dell'approvazione del Piano di lottizzazione, per gli edifici esistenti nelle aree sottoposte sono consentiti gli interventi richiamati all'art. 49, comma 2 della L.p. 15/2015.

#### **ART. 61 Aree per edilizia abitativa pubblica EAd**

1. Sono zone che il Piano destina alla realizzazione di interventi finalizzati all'edilizia abitativa sia pubblica che agevolata e che sono soggette ad un Piano attuativo per specifiche finalità ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.p. 15/2015, con indici di zona equivalenti a quelli delle aree residenziali di nuova espansione Cd.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati al possesso dei requisiti di legge da parte dei soggetti attuatori.
3. Alla scadenza del decimo anno dall'entrata in vigore del PRG che ha definito tali zone e in assenza di un piano attuativo adottato, il Comune provvederà tramite specifica variante a ripristinare la destinazione urbanistica pre-vigente.

#### **ART. 62 Aree a verde privato**

1. Comprendono aree residenziali caratterizzate dalla presenza di edifici abitativi circondati da verde sistemato a giardino o a parco, ovvero da verde agricolo di immediata prossimità domestica, in cui il rapporto tra edificio e verde costituisce un connotato particolarmente interessante dell'ambiente insediato, meritevole di essere conservato.
2. Sono ammessi e privilegiati gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con recupero abitativo dell'intero volume esistente fuori terra. Considerata la natura dei siti insediativi tradizionali, è ammessa la presenza di attività connesse all'agricoltura, sia nell'uso del suolo che nell'utilizzo dei volumi, secondo le consolidate modalità della conduzione familiare
3. Oltre alle costruzioni accessorie di cui all'art. 10 delle presenti Norme, è ammessa la realizzazione aggiuntiva di autorimesse e costruzioni pertinenziali a carattere domestico e rurale, purché completamente interrato e di dimensioni non superiori a 25 mq di superficie coperta, con particolare attenzione alla conservazione del verde esistente ovvero con l'obbligo di ripristino della piantumazione arborea. Tali interventi concorrono alla determinazione degli indici edificatori della zona di cui sono pertinenza.
4. Gli interventi devono essere rispettosi del verde esistente e dei seguenti indici:

<b>Lotto minimo</b>	1000 mq
<b>Utilizzazione fondiaria Uf</b>	Sun esistente + 20%
<b>Altezza massima degli edifici H</b>	H esistente + 10% (comunque non superiore a 12,00 m)

Rapporto di copertura massimo Rc	Rc esistente + 10%
Indice di permeabilità minimo Ip	0,75 mq/mq

5. In ogni caso tutti gli interventi devono garantire la salvaguardia e la valorizzazione del verde e del suo particolare rapporto con l'edificio e con il contesto.
6. Previa presentazione di soluzione progettuale preliminare agli organi competenti, sulle aree disciplinate dal presente articolo, per gli edifici esistenti direttamente adiacenti alle aree a verde privato, sarà possibile realizzare gli eventuali ampliamenti laterali concessi dalle norme di zona, strettamente funzionali alle unità abitative e/o produttive degli edifici esistenti di cui dovranno essere pertinenza
7. Le aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata P4 o media P3 della Carta di Sintesi della Pericolosità di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PUP e negli ambiti fluviali di interesse ecologico individuati dal PGUAP sono soggette ad inedificabilità.

## CAPO IV AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TURISTICI

### ART. 63 Norme generali per le aree alberghiere

1. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere, esistenti o da realizzare, così come definite dalla L.p. 15 maggio 2002, n. 7.
2. Le attrezzature ricettive ed alberghiere devono svolgere per sé e per l'intero territorio un esplicito ruolo attrattivo, offrendo un alto tasso di qualità ambientale, attraverso:
  - soluzioni architettoniche armonicamente integrate nel paesaggio alpino-rurale e nei nuclei insediativi originari;
  - soluzioni tecnologiche avanzate in materia di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale;
  - ampie dotazioni di parcheggio e razionali raccordi con la rete pubblica della mobilità automobilistica e ciclo-pedonale;
  - sistemazioni esterne intensamente trattate a verde e opportunamente arredate.
3. Nelle aree per attrezzature ricettive ed alberghiere è consentita la costruzione di alloggi e di camere per il personale nei casi e nei limiti stabiliti dall'art. 119 della L.p. 15/2015 e dall'art. 96 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

### ART. 64 Aree alberghiere di nuova formazione – LH

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di nuove attrezzature ricettive e alberghiere.
2. In tali aree il PRG si attua mediante Piano di lottizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri ed indici urbanistici:

Lotto minimo	1000 mq
Utilizzazione fondiaria Uf	1,00 mq/mq
Altezza massima degli edifici H	11,00 m
Altezza del fronte massima	10,00 m
Numero massimo piani fuori terra	3
Rapporto di copertura massimo Rc	0,50 mq/mq
Indice di permeabilità minimo Ip	0,70 mq/mq

Deve altresì essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. Il Piano di lottizzazione, attraverso l'elaborazione unitaria di specifiche soluzioni insediative per l'intera area, ha la facoltà di normare in forma innovativa le dimensioni del lotto minimo e del rapporto di copertura Rc, fermi restando gli altri indici di zona.
4. Eventuali Piani guida, in quanto proponenti soluzioni parziali, devono rispettare i parametri e gli indici urbanistici di riferimento riportati al comma 2 del presente articolo.
5. In queste aree, in attesa dell'approvazione del Piano di lottizzazione, sono ammessi, nel rispetto dei parametri e degli indici urbanistici di riferimento, gli interventi di ampliamento di edifici esistenti all'approvazione del PRG (25 febbraio 2005) solamente se coerenti con la destinazione di zona. Tali interventi devono essere espressamente giudicati ammissibili dagli organi competenti, in quanto non arrechino pregiudizio al futuro assetto urbanistico dell'area sottoposta allo strumento attuativo.
6. La zona alberghiera prevista a Caldes a monte della S.S. 42 è vincolata a Piano di lottizzazione con il preciso scopo di salvaguardare l'edificio esistente, costituito da una pregevole villa suburbana di foggia novecentesca; la villa, pur con interventi di ristrutturazione interna che la adeguino alle nuove destinazioni compatibili con l'area alberghiera, va integralmente conservata nei suoi assetti morfologici esterni, con l'obbligo di armonizzare con essa le nuove edificazioni ammesse dal Piano attraverso un coerente progetto unitario.

## **CAPO V AREE PRODUTTIVE**

### **ART. 65 Attività produttive esistenti**

1. Gli edifici a destinazione produttiva esistenti e in attività documentata alla data di entrata in vigore del PRG (25 febbraio 2005) potranno essere ampliati per effettive necessità funzionali fino a raggiungere le superfici minime produttive previste dalle rispettive normative di settore, indipendentemente dalla zona urbanistica in cui risultano collocate dal presente Piano, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria, altezza e superficie coperta prescritti in quella zona.

### **ART. 66 Norme generali per le aree produttive**

1. Le aree produttive del settore secondario, individuate nella cartografia di Piano ai sensi dell'art. 33, comma 10, delle Norme di Attuazione del PUP, sono destinate all'insediamento delle attività previste dall'art. 33 medesimo, nonché alle attività di cui all'art. 118, commi 1 e 3 della L.p. 15/2015.
2. Il PRG individua le seguenti aree produttive:
  - a) aree produttive del settore secondario di livello locale;
  - b) aree produttive del settore secondario di livello locale di progetto.
3. L'attività edilizia nelle aree produttive è disciplinata dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PUP, dall'art. 117 della L.p. 15/2015 e dalle disposizioni attuative di cui al Titolo IV, Capo II del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
4. Nelle aree produttive l'attività commerciale è consentita in conformità agli articoli 99 e 101 delle presenti Norme e all'art. 95 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
5. Nelle aree produttive è ammessa la realizzazione di unità abitative ai sensi e secondo il disposto delle seguenti norme:
  - a) art. 33, comma 6, lettera e) delle Norme di Attuazione del PUP, nel limite di 400 mc;
  - b) art. 91 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, nel limite di ulteriori 120mq di Sun;
  - c) art. 92 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
6. Gli impianti produttivi dovranno armonizzarsi con l'ambiente naturale e con il contesto insediativo e dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente.
7. I nuovi insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni della L.p. 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" che impone la documentazione di previsione di impatto acustico in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Per eventuali edifici esistenti con destinazione diversa e valutata incompatibile deve essere incentivata la delocalizzazione, ammettendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ART. 67 Aree produttive del settore secondario di livello locale**

1. Sono considerate aree produttive del settore secondario di livello locale le aree esistenti e

infrastrutturate, nelle quali è ammesso l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri e indici urbanistici:

Lotto minimo	500 mq
Altezza massima degli edifici H	10,00 m
Rapporto di copertura massimo Rc	0,50 mq/mq
Indice di permeabilità minimo Ip	0,30 mq/mq

Deve altresì essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Almeno il 20% della superficie del lotto deve essere sistemato a verde alberato.

2. Per l'edificazione sui singoli lotti residuali i progetti devono adeguarsi al contesto edilizio e paesaggistico, anche con riferimento all'art. 68, comma 2, delle presenti Norme.

#### **ART. 68 Aree produttive del settore secondario di livello locale di progetto**

1. La cartografia di Piano evidenzia le zone produttive di progetto che necessitano di pianificazione attuativa unitaria e di infrastrutturazione. In esse, prima degli interventi edilizi, è obbligatoria la formazione di un Piano di lottizzazione (anche parziale inquadrato in un Piano guida), nel rispetto dei seguenti parametri ed indici urbanistici:

Lotto minimo	800 mq
Altezza massima degli edifici H	10,00 m
Rapporto di copertura massimo Rc	0,60 mq/mq
Indice di permeabilità minimo Ip	0,30 mq/mq

Deve altresì essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Almeno il 20% della superficie del lotto deve essere sistemato a verde alberato.

2. Tutte le zone produttive di nuovo impianto si caratterizzano per le esigue dimensioni e per una localizzazione legata a concreti programmi di utilizzo da parte di microsoggetti economici locali, a tipica dimensione familiare, coincidenti con la proprietà dell'area. In rigorosa coerenza con tale scelta pianificatoria, la dimensione unitaria e la tipo-morfologia dei manufatti edilizi

dovrà avere caratteri di assoluto mimetismo ambientale, armonizzandosi con il contesto dell'architettura alpino-rurale. Sono dunque vietate le forme tipicamente industriali a "capannone", con l'obbligo di configurare un complesso architettonico di tipo tradizionale caratterizzato da:

- prevalenza morfologica e dimensionale di un edificio principale a blocco multi-piano con copertura a falde;
- eventuali corpi secondari mono-piano, aggregati all'edificio principale, con copertura a falde ovvero a terrazza praticabile;
- utilizzo di dettagli architettonici e materiali di finitura tipici dell'edilizia locale;
- armonica configurazione del piazzale esterno, comunque integrato da sistemazioni a verde e da alberature idonee a mitigarne l'impatto ambientale.

#### **ART. 69    Discarica inerti**

- ABROGATO

## CAPO VI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

### ART. 70 Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale

1. Comprendono le aree destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale e temporanea in materia di servizi e pubbliche attrezzature nei settori dell'amministrazione, dell'istruzione, della assistenza sanitaria e sociale, della cultura, della sicurezza, del culto e simili. Le attrezzature possono essere a gestione pubblica diretta ovvero destinate alle attività di enti o associazioni private che svolgano attività secondo riconosciute finalità pubbliche.
2. In tali aree sono ammessi gli edifici e gli impianti funzionali a tali destinazioni, compresi i locali di ristoro e di servizio collegati a tali funzioni.
3. In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Rapporto di copertura massimo Rc	0,60 mq/mq
Indice di permeabilità minimo Ip	0,50 mq/mq

Deve altresì essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

4. Ai sensi dell'articolo 59, comma 4 della L.P. 15/2015, nelle aree per attrezzature e servizi pubblici individuate dal PRG è ammessa, con deliberazione della Giunta comunale, la realizzazione di ogni tipologia di attrezzature e servizi pubblici nel rispetto degli standard urbanistici come definiti dall'articolo medesimo.
5. Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia devono essere previsti adeguati spazi coperti per il ricovero delle biciclette, compatibilmente con le disponibilità di spazio.

### ART. 71 Aree per attrezzature sportive di livello locale

1. Comprendono le aree destinate al fabbisogno di impianti sportivi e di attrezzature ricreative di base espresso dalla popolazione locale e dall'utenza turistica di zona.
2. Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture di base necessarie per praticare attività sportive e ludiche all'aperto e al coperto: campi da bocce, tennis, pallacanestro, pallavolo, piccole palestre e ludoteche, spazi attrezzati per feste e simili.
3. Sono altresì ammessi i servizi igienico-sanitari e di pronto-soccorso, i vani indispensabili per la manutenzione e la cura degli impianti stessi, nonché per il deposito delle attrezzature sportive ed un locale di ristoro.
4. In tali aree si applicano i seguenti parametri e indici urbanistici:

Altezza massima degli edifici H	10,00 m
Rapporto di copertura massimo Rc	0,30 mq/mq
Indice di permeabilità minimo Ip	0,75 mq/mq

Deve altresì essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

- Le zone non interessate da edificazione, attrezzatura specifica e/o parcheggio devono essere estesamente sistemate a verde con superfici a prato e adeguata piantumazione. Particolare cura deve essere posta al tipo ed alla distribuzione dell'alberatura, utilizzando essenze indigene o ben naturalizzate nel paesaggio e nell'ambiente locale.
- In tali aree gli impianti possono essere realizzati anche da soggetti privati, tramite apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che ne disciplina gli usi pubblici.
- È consentita la realizzazione di un alloggio di servizio nella misura massima di 120 mq di Sun.

#### **ART. 72 Aree per attrezzature sportive di livello sovralocale**

- Comprendono le aree destinate ad ospitare impianti sportivi e ricreativi con un ambito di utenza sovracomunale, anche con finalità di specifica attrazione turistica.
- Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture specializzate necessarie per praticare attività sportive e ludiche all'aperto e al coperto: campi regolamentari per lo sport in genere, impianti balneari e piscine coperte, palestre e simili, con i relativi servizi tecnici e logistici.
- È ammessa la realizzazione di strutture di ristorazione, di mensa e di commercio al dettaglio, al fine di garantire adeguato servizio al pubblico che fruisce della struttura.
- È consentita la realizzazione di un alloggio di servizio nella misura massima di 120 mq di Sun.
- In tali aree si applicano i seguenti parametri e indici urbanistici:

Altezza massima degli edifici H	15,00 m
Rapporto di copertura massimo Rc	0,50 mq/mq
Indice di permeabilità minimo Ip	0,50 mq/mq

Deve altresì essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

- Le aree non interessate da edificazione, attrezzatura specifica o parcheggio devono essere estesamente sistemate a verde con superfici a prato e adeguata piantumazione. Particolare

cura deve essere posta al tipo ed alla distribuzione dell'alberatura utilizzando essenze indigene o ben naturalizzate nel paesaggio e nell'ambiente locale.

7. In tali zone gli impianti possono essere realizzati anche da soggetti privati, tramite apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che ne disciplina gli usi pubblici.

#### **ART. 73 Piazzola elicottero**

1. La cartografia di Piano individua la piazzola elicottero con la relativa area di pertinenza. Essa costituisce area stabilmente destinata alle infrastrutture ed agli impianti per il traffico di elicotteri, secondo le normative di sicurezza e di esercizio stabilite dalla normativa nazionale e internazionale vigente in materia.
2. Nell'ambito dell'area e del relativo spazio di rispetto determinato dal cono di atterraggio non sono ammesse costruzioni, salvo i manufatti e gli impianti specifici alla funzione.

Le costruzioni esistenti in tale ambito possono essere ampliate solo a condizione che non peggiorino l'attuale interferenza con il cono di atterraggio.

#### **ART. 74 Aree a verde pubblico**

1. Comprendono aree pubbliche o ad uso pubblico, sistemate o da sistemare a verde con funzione ornamentale e ricreativa come giardini, parchi o parchi gioco per bambini.
2. Esse devono essere estesamente sistemate a verde con superfici a prato e adeguata piantumazione. Particolare cura deve essere posta al tipo ed alla distribuzione dell'alberatura utilizzando essenze indigene o ben naturalizzate nel paesaggio e nell'ambiente locale. Devono inoltre essere adeguatamente attrezzate per il percorso pedonale e la sosta, per il ristoro e per il gioco.
3. Nelle zone a verde pubblico è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle strettamente necessarie alla fruizione e alla manutenzione del verde, quali depositi di attrezzi, piccoli padiglioni per attività ludiche, piccoli chioschi per la vendita di generi di ristoro e servizi igienico-sanitari. È altresì ammessa la realizzazione di parcheggi anche interrati, con il ripristino integrale del verde anche in forma pensile e comunque nel rispetto dell'indice di permeabilità del suolo  $I_p$ .
4. In tali aree si applicano i seguenti parametri e indici urbanistici, salvo comprovate necessità funzionali e previa approvazione degli organi competenti:

Utilizzazione fondiaria $U_f$	0,03 mq/mq
Altezza massima degli edifici $H$	5,00 m
Rapporto di copertura massimo $R_c$	0,20 mq/mq
Indice di permeabilità minimo $I_p$	0,90 mq/mq

5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree a verde pubblico potranno essere conservati e, se destinati ad attività pubbliche o di pubblica utilità, sottoposti a interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche in deroga agli indici di cui al comma 4, purché adibiti a funzioni coerenti con le destinazioni di zona.

#### **ART. 75 Aree a verde attrezzato/verde di protezione**

1. Le aree residuali, interstiziali o di risulta rispetto alla zonizzazione funzionale, quali in particolare le fasce di rispetto stradale o comunque i brani di territorio che per forma, dimensione o posizione non siano passibili di coltivazione rurale ovvero di specifico attrezzamento, devono essere gestite e mantenute in condizioni di decoro attraverso forme di trattamento a verde estensivo.
2. Tale verde può assumere dove necessario funzioni di protezione, attraverso opportune piantumazioni che svolgano ruolo di barriera anti-rumore ovvero di schermo mimetico.
3. In tali aree sono ammesse, compatibilmente con la sicurezza stradale, le attrezzature e gli arredi tipici delle piazzole di sosta.
4. Sono altresì ammesse le opere necessarie a garantire l'accesso carrabile ad eventuali edifici esistenti alla data di approvazione del PRG (25 febbraio 2005) e privi di altro accesso razionale.

#### **ART. 76 Aree a parcheggio**

1. La cartografia di Piano indica le aree di parcheggio pubblico, riservate alla sosta temporanea o prolungata dei veicoli.
2. Le aree di parcheggio pubblico devono essere dotate di razionale e sicura connessione alla rete stradale, di un'adeguata pavimentazione, di adeguata illuminazione e segnaletica. Dovranno altresì, nei limiti di funzionalità del parcheggio, essere sistemate a verde con piantumazione di alberi e cespugli. È ammessa l'installazione di dispositivi per la ricarica di e-bike ed auto elettriche.
3. In queste aree, oltre ai parcheggi di superficie, in presenza di adeguate superfici e di conclamato fabbisogno di parcheggio nella zona, è ammessa la costruzione di autorimesse interrate e/o fuori terra.
4. Per ciascuna tipologia di parcheggio valgono le seguenti prescrizioni ed indici:

a) Parcheggi di superficie:

Indice di permeabilità minimo Ip	0,20 mq/mq
----------------------------------	------------

Volumi fuori terra: destinati unicamente alla funzionalità del parcheggio.

b) Autorimesse interrate:

Indice di permeabilità minimo Ip	0,20 mq/mq
----------------------------------	------------

Sistemazione superficiale: parcheggio o verde pubblico o area pedonale attrezzata.

Volumi fuori terra: destinati unicamente alla funzionalità del parcheggio, oltre a quanto previsto dall'art. 74 delle presenti norme (Aree a verde pubblico).

c) Autorimesse fuori terra:

Altezza massima degli edifici H	10,00 m
Indice di permeabilità minimo Ip	0,20 mq/mq

Volumi fuori terra: destinati prevalentemente a parcheggio e relativi servizi, con usi terziari pubblici o privati fino al 15% della Sun totale.

5. I parcheggi evidenziati nella cartografia di Piano possono essere realizzati attraverso l'iniziativa dei privati che, tramite apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, realizzino parcheggi pertinenziali.

## **CAPO VII                    AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

### **ART. 77    Norme generali per le aree per infrastrutture e servizi**

1. Le aree per infrastrutture e servizi sono destinate alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione del territorio definite ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera z) della L.p. 15/2015 ed elencate all'art. 11, comma 1 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
2. La realizzazione delle opere di cui al comma 1 è sempre ammessa, nel rispetto della disciplina relativa ai titoli edilizi e nei limiti di quanto stabilito dall'art. 79, comma 2 della L.p. 15/2015.
3. Gli indici urbanistici ed edilizi in tali aree, relativi a costruzioni e manufatti costituenti parte integrante delle opere di infrastrutturazione, saranno determinati in relazione alle esigenze urbanistiche e funzionali dello specifico progetto per ciascuna opera, sia esistente che di nuova costruzione, salvo diverse disposizioni stabilite dalle norme di zona.
4. Le aree destinate agli impianti vanno opportunamente recintate ai fini della sicurezza e adeguatamente sistemate a verde (siepi, alberature, dune vegetali), al fine del necessario mimetismo paesaggistico e comunque minimizzando l'impatto ambientale.

### **ART. 78    Aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriali**

1. Le aree cimiteriali indicate con apposita simbologia nella cartografia di Piano sono adibite a cimitero con i relativi servizi connessi alla sepoltura ovvero alla cremazione e al culto dei morti.
2. Nelle aree cimiteriali sono consentiti tutti gli interventi inerenti la specifica funzione in osservanza delle leggi vigenti in materia.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriale trova applicazione la disciplina dell'art. 62 della L.p. 15/2015 e dell'art. 9 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

### **ART. 79    Aree per impianti di depurazione e fasce di rispetto depuratore**

1. Gli impianti di depurazione pubblici sono individuati sulla cartografia di Piano e sono sottoposte alla normativa provinciale in materia che ne definisce anche le fasce di rispetto.
2. Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono individuate secondo quanto previsto dal testo coordinato dei Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione allegato alla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 850 di data 28 aprile 2006, che definisce le due fasce di rispetto A e B rispettivamente di 50 m e 100 m dalle mura del fabbricato e gli interventi ammessi e vietati all'interno delle fasce A e B.
3. Negli ambiti territoriali circostanti ai depuratori è ammessa la realizzazione di aree dedicate alla fitodepurazione. Le aree di fitodepurazione saranno perimetrate tramite progetto a valenza ambientale di interesse pubblico, che approvato dalle competenti autorità provinciali accende i diritti d'uso urbanistico delle aree interessate.

## **ART. 80 Aree per la mobilità**

1. Le aree e le attrezzature della viabilità comprendono le infrastrutture destinate al traffico veicolare, ferroviario e ciclo-pedonale, comprese le infrastrutture e le attrezzature connesse a tali usi
2. La cartografia di Piano evidenzia graficamente quelle aventi carattere pubblico, in quanto appartenenti alla proprietà pubblica ovvero per i loro usi riconosciuti di pubblico interesse.
3. Gli interventi di nuova realizzazione ovvero di miglioramento e ampliamento su tali aree e attrezzature, se e in quanto pubbliche o di interesse pubblico, spettano alla pubblica amministrazione ovvero a soggetti che agiscono su concessione.

## **ART. 81 Strade**

1. I tracciati stradali, normalmente aperti al traffico veicolare, costituiscono la rete fondamentale della mobilità sul territorio; ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PUP le strade si articolano in principali e locali, a loro volta distinte in strade esistenti, di progetto e da potenziare.
2. La cartografia di Piano rappresenta le seguenti categorie di strade, suddivise in relazione ai flussi di traffico ed ai territori attraversati:
  - a) strade di II categoria esistenti, di progetto e in potenziamento (P2e - P2p – P2n);
  - b) strade locali, o altre strade, esistenti, di progetto e in potenziamento (Le - Lp - Ln).Le strade rurali e boschive normalmente non sono rappresentate nella cartografia di Piano.
3. Le caratteristiche tecniche di ciascuna categoria di strade, le dimensioni, le definizioni e i metodi di misurazione, nonché le fasce di rispetto sono determinati in riferimento ai contenuti dell'Allegato parte integrante della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 come riapprovato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 890 del 5 maggio 2006 e successivamente modificato con Deliberazioni n. 1427 del 1 luglio 2011 e n. 2088 del 4 ottobre 2013.
4. Nelle aree stradali sono ammessi solo interventi di realizzazione, miglioramento e ampliamento di strade e di opere connesse alla viabilità quali impianti di illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, isole ecologiche, reti infrastrutturali e simili.
5. I tracciati delle strade di potenziamento e di progetto evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le aree di esproprio, le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte che per gli interventi di arredo.
6. Il vincolo prodotto da strade di progetto o da potenziare in ordine alle fasce di rispetto è rivisto ai sensi dell'art. 44 comma 1 bis, della L.p. 15/2015.
7. La costruzione di nuove strade rurali e boschive può essere sempre realizzata ai sensi e nei limiti dell'art. 113 della L.p. 15/2015, all'interno delle zone individuate dal PRG come aree agricole o silvo-pastorali.
8. Tutte le nuove strade e le modifiche di quelle esistenti dovranno garantire i massimi requisiti di sicurezza del traffico, con particolare attenzione alla mobilità pedonale. Dovranno altresì essere

progettate e realizzate con particolare attenzione all'inserimento nella preesistenza paesaggistica o architettonica, ponendo particolare cura:

- a) alla modellazione e sistemazione dei raccordi tra la strada e il terreno;
  - b) alla configurazione dei muri di sostegno;
  - c) al rinverdimento delle scarpate e alla formazione di alberature.
9. Le strade interne delle aree insediative soggette a piano attuativo devono rispettare gli standard tecnici delle strade di IV categoria.

### **ART. 82 Percorsi pedonali e ciclabili**

1. La cartografia di Piano individua i principali tracciati destinati alla mobilità pedonale, ciclabile e/o ciclopedonale, finalizzati alla mobilità alternativa e alla riqualificazione dei centri abitati e del loro intorno e alla valorizzazione anche turistica del territorio comunale.
2. Essi costituiscono una infrastruttura di interesse pubblico e, nei limiti del possibile, dovranno essere salvaguardati dal traffico veicolare privato con l'esclusione di quello agricolo.
3. I tracciati individuati nella cartografia di Piano hanno valore orientativo e, pur vincolanti nel loro andamento di massima, ammettono variazioni e integrazioni nella progettazione di dettaglio. Nella realizzazione dei tracciati deve essere comunque garantito l'accesso ai fondi limitrofi.
4. Tali percorsi, con le loro specifiche attrezzature di arredo urbano ed ambientale (piazzole di sosta, segnaletica, ecc.), devono assumere il carattere di rete integrata a livello territoriale, coordinandosi con la rete sovracomunale.
5. La realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclopedonali è ammessa anche in assenza di specifiche previsioni urbanistiche, ai sensi della L. p. 12/2010, se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore a 3 metri complessivi.
6. La realizzazione di percorsi ciclabili, pedonali o ciclopedonali è sempre ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale per ogni tipologia di strada esistente, di potenziamento e di progetto.
7. I percorsi e le relative aree attrezzate possono essere realizzati anche su terreni privati, con apposita convenzione e servitù di passo debitamente intavolata.
8. La disciplina di questo articolo si applica anche per i percorsi dedicati all'attività di trekking, a piedi o a cavallo.

### **ART. 83 Ferrovia e Aree stazione ferroviaria**

1. Le aree comprendono la sede riservata ai binari, alle stazioni, ai fabbricati nonché agli impianti ferroviari.
2. In queste aree, nonché su tutte le aree di proprietà ferroviaria lungo il tracciato dei binari, possono essere realizzati gli impianti e le attrezzature necessari per l'esercizio e la sicurezza del traffico ferroviario. Sono inoltre ammesse le strutture destinate all'interscambio con il trasporto su gomma (pullman e autovetture), in quanto considerate direttamente connesse al servizio ferroviario e alla spiccata vocazione intermodale del servizio di trasporto persone.

3. Nelle stazioni possono essere realizzate o, se già esistenti, ristrutturate tutte le strutture a servizio dell'utenza ferroviaria, comprese attività di bar, ristorazione e commercio.
4. Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici:

Altezza massima degli edifici H	10,00 m
Indice di permeabilità minimo Ip	0,40 mq/mq

#### **ART. 84 Elettrodotti e Fasce di rispetto elettrodotto**

1. La cartografia del Sistema insediativo del PRG individua il tracciato degli elettrodotti ad alta e media tensione presenti sul territorio comunale.
2. La disciplina urbanistica per tali opere di infrastrutturazione del territorio è stabilita dall'art. 96 della L.p. 15/2015.
3. L'attività edilizia e la pianificazione attuativa, in prossimità di elettrodotti ad alta e media tensione, in relazione all'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, sono assoggettate alle disposizioni normative riportate ai commi seguenti.
4. Con riferimento a nuovi insediamenti, in prossimità degli elettrodotti che prevedano la potenziale permanenza di persone superiore a 4 ore/giorno, previa richiesta, il gestore della linea elettrica provvede alla determinazione della DPA (distanza di prima approssimazione) in conformità al D.M. 29 maggio 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5 luglio 2008, n. 156, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
5. Con riguardo ai limiti massimi di esposizione a campi magnetici ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 in attuazione della L. 36/2001 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", negli interventi relativi a nuovi insediamenti connotati da permanenza non inferiore a 4 ore/giorno, in prossimità di elettrodotti dovrà essere determinata preventivamente la fascia di rispetto a garanzia del soddisfacimento degli obiettivi di qualità stabiliti dal D.P.C.M. in parola. Tale fascia dovrà essere calcolata così come previsto al comma 4.
6. Le cabine di trasformazione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) della L. 36/2001, sono da considerarsi al pari degli elettrodotti e sono pertanto soggette alla determinazione della DPA e delle conseguenti fasce di rispetto.

## **CAPO VIII      AREE DI RISPETTO**

### **ART. 85      Norme generali per le aree di rispetto**

1. Le aree di rispetto costituiscono la fascia di protezione e di reciproca salvaguardia interposta fra gli insediamenti e le opere di infrastrutturazione del territorio. Quando non espressamente rappresentate nella cartografia di Piano, coincidono con le distanze da osservare per l'edificazione previste dalle presenti Norme.
2. Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini della determinazione degli indici urbanistici ed edilizi nel rispetto delle norme di zona.

### **ART. 86      Fasce di rispetto stradali e ferroviarie**

1. Sono le aree riservate ad eventuali ampliamenti, modificazioni o equipaggiamenti delle sedi viarie, nonché a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti negativi del traffico veicolare sul contesto circostante.
2. L'ampiezza delle fasce di rispetto per ciascuna categoria di strade è determinata nel modo seguente:
  - a) Al di fuori delle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risulta dalla tabella B di cui all'art. 3 del Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 del 3 febbraio 1995, come riapprovato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 890 del 5 maggio 2006 e successivamente modificato con Deliberazioni n. 1427 del 1 luglio 2011 e n. 2088 del 4 ottobre 2013.
  - b) All'interno del centro abitato e nelle zone specificatamente destinate all'insediamento (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, risulta dalla tabella C (allegata in calce al presente articolo) di cui all'art. 4 del Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 del 3 febbraio 1995, come riapprovato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 890 del 5 maggio 2006 e successivamente modificato con Deliberazioni n. 1427 del 1 luglio 2011 e n. 2088 del 4 ottobre 2013.

Per le strade esistenti all'interno del centro abitato e nelle aree specificamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto stradale previste dalla tabella C, sia per i tratti di competenza provinciale che per quelli di competenza comunale, è applicata nella misura di 5,00 m. Tale distanza può essere ridotta nella misura massima del 50% per la realizzazione di costruzioni accessorie e per la realizzazione di parcheggi interrati in deroga ai sensi dell'art. 99 della L.p. 15/2015.

3. Gli interventi ammessi e i limiti di utilizzo delle fasce di rispetto stradale sono determinati secondo quanto stabilito all'art. 6 del Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 come riapprovato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 890 del 5 maggio 2006 e successivamente modificato con Deliberazioni n. 1427 del 1 luglio 2011 e n. 2088 del 4 ottobre 2013.
4. All'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammesse opere di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle caratteristiche tecniche della strada.

**TABELLA C**

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)</b>				
All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 4)				
<b>CATEGORIA</b>	<b>STRADE ESISTENTI</b>	<b>STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE</b>	<b>STRADE DI PROGETTO</b>	<b>RACCORDI E/O SVINCOLI</b>
II CATEGORIA	5*	35	45	60
III CATEGORIA	5*	25	35	35*
IV CATEGORIA	5*	15	25	25*
ALTRE STRADE (viabilità locale)	5*	7,5*	10*	10*
<p>(* ) Larghezza stabilita dal presente PRG</p> <p><b>LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE SI MISURA:</b></p> <p>a) DAL LIMITE STRADALE PER: STRADE ESISTENTI - STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE</p> <p>b) DALL'ASSE CENTRALE PER: STRADE DI PROGETTO</p> <p>c) DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER: RACCORDI E/O SVINCOLI</p>				

5. L'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione dei tracciati ferroviari è determinata in 30 metri per parte dall'asse individuato nella cartografia di Piano. La Giunta provinciale, con apposita deliberazione, può determinare un'ampiezza inferiore delle fasce di rispetto dei tracciati ferroviari di progetto, anche per singoli tratti, in presenza di situazioni urbanistiche ed orografiche particolari.
6. Gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario devono attenersi a quanto prescritto nel D.P.R. n. 753 di data 11 luglio 1980 articolo 49.

## **ART. 87 Tutela dall'inquinamento acustico**

1. È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico in sede di approvazione di piani attuativi o comunque di formazione del titolo edilizio per le seguenti attività:
  - a) scuole e asili;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - e) nuovi insediamenti residenziali in prossimità di strade di qualsiasi classe, eliporti, discoteche, pubblici esercizi ove siano installati impianti o macchinari rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.

In dipendenza delle risultanze di tale valutazione previsionale, dovrà essere allegato alla pratica uno studio atto a definire le soluzioni tecniche da adottare per garantire adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti.

2. Alla richiesta di titoli edilizi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a servizi commerciali polifunzionali deve essere allegata documentazione di previsione di impatto acustico secondo quanto stabilito dall'art. 8, comma 4 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447.
3. Oltre alle opere elencate al comma 2, è facoltà del Comune richiedere la documentazione di previsione di impatto acustico ai soggetti titolari di progetti relativi alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento di qualsiasi opera per la quale sia prevedibile un significativo impatto acustico.
4. La domanda di permesso di costruire nonché la SCIA relative all'esercizio delle attività di cui ai commi 2 e 3, laddove si prevedano emissioni superiori ai valori limite assoluti, deve contenere le indicazioni delle misure previste per il contenimento delle emissioni sonore.
5. Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale dovranno in ogni caso essere conformi al regolamento e al Piano di zonizzazione acustica comunale che, con riferimento particolare alla zonizzazione, prevale sulle disposizioni di ordine generale.

## **CAPO IX ALTRE AREE**

### **ART. 88 Siti inquinati bonificati**

1. Sono aree di ex discarica per rifiuti solidi urbani, bonificate dall'Ente pubblico ed inserite nell'anagrafe dei siti contaminati della Provincia autonoma di Trento. Gli interventi di bonifica sono validi con esclusivo riguardo all'attuale destinazione urbanistica dell'area. Qualunque intervento o utilizzazione permanente o temporanea del suolo che, in qualunque modo, modifichi la destinazione urbanistica del sito e lo stato dei luoghi rispetto allo stato di fatto attuale, comporta la necessità di valutare la compatibilità con lo stato ambientale esistente.
2. Trattandosi di siti bonificati va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti, o comunque tutte quelle azioni che vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito.
3. Va altresì evitato qualsiasi utilizzo del suolo che possa pregiudicare o comunque interferire con possibili azioni di bonifica determinate da successive esigenze.
4. Laddove sia fatto uso agricolo, sono da escludere produzioni alimentari sia umane sia zootecniche.
5. L'individuazione dei siti nella cartografia del PRG avviene in conformità all'art. 251, comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006, nonché alla luce del Piano provinciale per la bonifica delle aree inquinate.
6. La cartografia di Piano individua i seguenti siti che trovano riscontro nell'anagrafe provinciale dei siti oggetto di procedimento di bonifica:
  - a) SIB 033001 Ex discarica RSU Località LA VAL - SAMOCLEVO – Discariche SOIS bonificate
  - b) SIB 033002 Ex discarica RSU Località VAL BAIARDA – S. GIACOMO Discariche SOIS bonificate
  - c) SIB 033003 Ex discarica RSU Località PONTE STORI - BOZZANA – Discariche SOIS bonificate
  - d) SIB 033005 Ex discarica RSU Località GIARE – CALDES Discariche SOIS bonificate

### **ART. 89 Siti da ripristinare**

1. La cartografia di Piano individua l'area estrattiva dismessa in località Contre.
2. Per tale area sono consentiti interventi di ripristino ambientale mediante bonifica e rinaturalizzazione delle superfici interessate dalle attività di estrazione e lavorazione.

## **CAPO X    DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 90    Regolamento edilizio comunale**

1. Per quanto non espressamente regolato nelle presenti Norme si rinvia al Regolamento edilizio comunale (R.E.C.) che diventa parte integrante e sostanziale del presente PRG fatte salve diverse disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, (DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.e succ.mod.)

### **ART. 91    Deroghe**

1. È consentito derogare alle norme del PRG nei limiti e con le modalità individuati da:
  - articoli 97, 98 e 99 della L.P. 15/2015;
  - Titolo III, Capo VIII, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
2. L'Allegato C del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale individua i casi in cui si applica la deroga per opere di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 98 della L.p. 15/2015.

### **ART. 92    Varianti periodiche**

1. Il PRG può essere variato secondo quanto previsto agli articoli 39 e 44 della L.p. 15/2015.
2. A scadenza biennale si procederà ad una verifica sulla gestione del Piano, procedendo all'elaborazione delle varianti e dei correttivi che risultassero necessari ad assicurare la rispondenza dello strumento urbanistico alle esigenze del Comune e alla nuova legislazione eventualmente sopravvenuta.

## **TITOLO V**

### **PIANI ATTUATIVI**

#### **ART. 93 Piani attuativi per specifiche finalità**

1. Il PRG individua una zona sottoposta a piano attuativo per specifiche finalità a fini residenziali a dichiarata valenza sociale, denominata "P.A. 1 - Caldes Sud. Con tale zona si intende garantire la costruzione della "prima casa" ad un gruppo di famiglie autoctone e radicate nel nucleo di Caldes. L' area si candida a questa finalità in quanto posseduta dalle famiglie medesime, ma la sua particolare localizzazione manifesta non trascurabili problematiche di sensibilità paesaggistica.
2. Il piano attuativo si fa carico di attivare una manovra urbanistica a regia pubblica finalizzata a:
  - rispondere funzionalmente alla legittima e conclamata domanda primaria di casa per un nucleo di famiglie residenti;
  - mitigare gli effetti di criticità prodotti dalla localizzazione parzialmente decentrata rispetto al nucleo insediativo originario;
  - evitare effetti di disseminazione insediativa e di irrazionale consumo di terreno agrario;
  - ridurre al minimo l'impatto paesaggistico del nuovo nucleo residenziale;
  - produrre un'armonica configurazione dell'espansione insediativa in rapporto con gli insediamenti pre-esistenti.
3. A questo fine le presenti Norme sono accompagnate da una "scheda di progetto" per il piano attuativo, con l'evidenziazione grafica dei criteri morfologici e posizionali in ordine al modello insediativo e alla struttura urbanistica a cui l'edificazione dovrà uniformarsi. Il piano attuativo dovrà attenersi alle indicazioni dettate dalla "scheda di progetto", secondo i vincoli prescrittivi e le linee di indirizzo rispettivamente indicate nella scheda stessa.
4. Il piano attuativo, fatti salvi i diritti quantitativi (di superficie e cubatura) e della equità distributiva, in coerenza con la rispettiva "scheda di progetto", disegnerà la lottizzazione secondo i metodi della ricomposizione fondiaria perequativa, procedendo alla localizzazione dei diritti di cubatura, senza vincoli di rispetto delle localizzazioni originarie dei fondi, in funzione dell'interesse pubblico rivolto alla migliore configurazione urbanistica e paesaggistica dell'insediamento
5. L'elaborazione del piano attuativo è affidata alla iniziativa privata dei proprietari dei fondi, in coerenza con la "scheda di progetto" e secondo le normative vigenti in materia di piani attuativi. Il Comune, oltre alla normale potestà di approvazione dello strumento, come previsto dagli ordinamenti provinciali vigenti, si riserva il ruolo di regia pubblica, impegnandosi all'accompagnamento della manovra con funzioni di controllo della qualità insediativa, di promozione degli accordi tra i proprietari e di garanzia in ordine alla logica perequativa.

6. Il piano attuativo sarà accompagnato da apposita convenzione che, secondo le procedure e i dettati della legislazione vigente, regolerà tutti gli aspetti attuativi del piano stesso, compresa la disciplina degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture e le modalità di ricomposizione fondiaria perequativa, eventualmente basata su permuta paritetiche.

#### **ART. 94 P.A. 1 – zona “Caldes Sud”**

1. Il PRG individua sul versante meridionale del Centro Storico di Caldes la zona P.A. 1, come graficamente perimetrata, di superficie complessiva pari a circa mq 12.496, e ne fissa i seguenti vincoli:

- IFT indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,0
- Lmin lotto minimo mq 500
- IFF indice di fabbricabilità fondiaria minimo mc/mq 2,0
- Hmax/altezza massima degli edifici m 10,50
- Rc/rapporto di copertura 0,30
- IP/indice di permeabilità 0,40
- DC/distanza dai confini m 5,00
- DF/distanza tra i fabbricati (salvo aderenza) m 10,00
- diritti di cubatura: i diritti di edificabilità sono prodotti dal 100% delle superfici comprese nel piano e sono ripartiti tra i lottizzanti in rapporto alle superfici originali;
- diritti di superficie: il piano attuativo, dopo aver ripartito i diritti di cubatura, riserva agli usi privati le aree che risulteranno dallo schema di lottizzazione perequativa, con conferimento a titolo gratuito al Comune di Caldes di tutte le aree necessarie per usi pubblici (verde pubblico attrezzato, viabilità, parcheggi);
- destinazioni d'uso: residenza primaria e tutte le attività consentite dalle presenti norme per le zone residenziali.

2. La presente norma è accompagnata da una “scheda di progetto - P.A. 1” che prefigura:

- la struttura urbanistica basata sull'asse portante della strada esistente e adeguatamente potenziata, su un sistema razionale degli accessi ai singoli lotti, su una adeguata dotazione di parcheggi e su una completa infrastrutturazione tecnologica con i relativi allacciamenti alle reti comunali;
- il modello insediativo tipologicamente e morfologicamente coerente con la tradizione insediativa della zona, attraverso una armonica articolazione volumetrica dei blocchi edilizi in allineamento sulla strada e secondo criteri di massima concentrazione della volumetria, evitando la disseminazione insediativa verso le propaggini meridionali della zona; le aree residue, in quanto non direttamente interessate dalla edificazione benché concorrenti a formare i diritti di cubatura, saranno obbligatoriamente mantenute a verde secondo criteri morfologici e vegetazionali tipici del verde agricolo.

#### **ART. 95 P.A. 2 – zona “Samoclevo Sud”**

- ABROGATO

## **TITOLO VI**

### **PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

#### **ART. 96    Disciplina del settore commerciale**

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del PRG alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della L.p. 30 luglio 2010, n. 17, nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 (Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e Allegato parte integrante), di seguito: Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
2. Qualora le disposizioni normative richiamate dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

#### **ART. 97    Tipologie commerciali e definizioni**

1. Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono descritte nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla Deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss. mm. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg. e ss. mm. In particolare si intendono medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 800 mq.
2. Ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

#### **ART. 98                    Localizzazione delle strutture commerciali**

1. Sul territorio del Comune, fermo restando quanto stabilito dai successivi commi, è ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e l'attività di commercio all'ingrosso.
2. Negli insediamenti storici, individuati nella cartografia del PRG, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela dei Centri Storici e dei parametri edilizi delle Norme di Attuazione del PRG, nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).
3. L'insediamento delle grandi strutture di vendita e di centri commerciali nell'ambito degli edifici soggetti alla categoria del restauro e di quelli vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti diretti, indiretti ed indotti, sia quelli ambientali che tecnico-realizzativi determinati dall'intervento.
4. All'esterno degli insediamenti storici, in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle disposizioni delle presenti Norme di Attuazione per le singole aree, nonché nel rispetto dei vincoli dettati dal PUP, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita.

5. Non sono in ogni caso compatibili con la destinazione commerciale le seguenti aree:
  - a) aree di servizio viabilistico;
  - b) aree per attività agro-silvo-pastorali, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 100 delle presenti Norme;
  - c) aree a verde privato e servizi alla residenza.

#### **ART. 99 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario**

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammessa l'attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni stabilite dal PRG e fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, come stabilito dall'art. 33, comma 2 delle Norme di Attuazione del PUP.
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:
  - a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'art. 33, comma 1, lettera g) delle Norme di Attuazione del PUP;
  - b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'art. 33, comma 6, lettera c) delle Norme di Attuazione del PUP.
3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti sono inoltre ammesse le attività e gli esercizi commerciali di cui all'articolo 118, comma 3, della L.p. 15/2015.
4. Nelle aree miste multifunzionali specificatamente individuate dal PRG sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per ogni merceologia.

#### **ART. 100 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli**

1. Sul territorio comunale sono ammesse attività di vendita dei propri prodotti agricoli nel rispetto del PUP e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e dal D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e ss. mm. (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della L. 5 marzo 2001).

#### **ART. 101 Vendita commerciale all'ingrosso**

1. Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle medesime zone in cui è compatibile l'attività commerciale al dettaglio qualora esercitato congiuntamente con il commercio al dettaglio stesso.
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale sono ammessi esercizi al dettaglio e all'ingrosso sia congiuntamente che da soli, di qualsiasi dimensione, limitatamente alla vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'art. 33, comma 1, lettera g) delle Norme di Attuazione del PUP.

3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale, ad eccezione di quelle aventi carattere multifunzionale, il commercio all'ingrosso di merceologie diverse da quelle del comma 2 può essere esercitato solo singolarmente e cioè in assenza di commercio al dettaglio.
4. Ai sensi dell'art. 8, comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per la disciplina dell'attività commerciale della Comunità della Valle di Sole ed in adeguamento allo stesso, il PRG del Comune di Caldes non localizza sul proprio territorio aree per il commercio all'ingrosso esercitato in modo autonomo, cioè senza il commercio al dettaglio.

#### **ART. 102 Spazi di parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali destinati alle attività commerciali devono possedere le caratteristiche stabilite dal punto 10 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 11, comma 2 e dell'art. 13 della L.p. 17/2010.
2. Lo standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio è stabilito dalle disposizioni di cui ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, in particolare:
  - c) all'interno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 2.2 dei criteri;
  - d) all'esterno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 3.2 dei criteri.
3. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti Norme di Attuazione in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della richiesta di titolo abilitativo presentata al Comune ai sensi della legge provinciale sul commercio.
4. Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dalla Tabella A - Spazi di Parcheggio allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
5. L'attività commerciale multiservizio di cui all'art. 61 della L.p. 17/2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.
6. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale e nel rispetto della superficie commerciale preesistente, sono fatte salve le preesistenti dotazioni di parcheggi pertinenziali se, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri stabiliti ai punti 3.2 e 6.3 dei Criteri provinciali di programmazione urbanistica del settore provinciale.

#### **ART. 103 Altre disposizioni**

1. Tutti gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq devono garantire la presenza di servizi igienici come prescritto dai punti 2.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Per le grandi strutture di vendita valgono le disposizioni stabilite dal punto 6.4 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

2. All'esterno degli insediamenti storici, il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 500 mq, è subordinato al rispetto dei parametri edilizi di cui al primo paragrafo del punto 3.3 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
3. Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del Titolo II, Capo III della L.p. 15/2015, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere c) e d) del punto 2 e alle lettere a), b) e c) del punto 3.3. dei Criteri provinciali di programmazione urbanistica del settore commerciale. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

#### **ART. 104 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti**

Al fine del risparmio di territorio e del recupero e riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura o all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita in edifici esistenti, all'esterno degli insediamenti storici, vale quanto stabilito dal punto 3.5 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 105 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima**

Per l'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 106 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti**

L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita è consentito decorsi almeno cinque anni dalla data di attivazione dell'esercizio a seguito dell'apertura o dell'ultimo ampliamento ed entro il limite massimo per ciascun ampliamento del 20 per cento della superficie precedentemente autorizzata, nel rispetto delle disposizioni stabilite con il punto 6.6 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 107 Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici dismessi da riqualificare**

Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici dismessi da sottoporre ad

interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico e architettonico, si applica il punto 6.5, secondo capoverso, dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 108 Valutazione di impatto ambientale**

Per la Valutazione di impatto ambientale valgono le disposizioni di cui al punto 9 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.