

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMPENSORIO DELLA VAL DI SOLE

COMUNE DI CALDES
PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME DI ATTUAZIONE

PRG/NDA

versione integrata con le norme di P.G.T.I.S.
e con adeguamento alla nuova “disciplina delle attività commerciali in Provincia di Trento” (L.P. 8 maggio 2000, n. 4 e delibera della G.P. n. 1258 dd. 05.07.02)

versione emendata in accoglimento delle osservazioni e proposte avanzate dalla
Amministrazione Comunale a firma del sindaco (Prot. 3085 dd. 10.12.2002)

VERSIONE EMENDATA IN CONFORMITA' AL PARERE DELLA C.U.P.
DEL. N. 30 DEL 25.09.03

AGOSTO 2004
(SB/ NDA-CALDES-AG 04)

GENNAIO 2005
Con integrazione piani attuativi art. 66.bis, ter, quater
in attesa di definitiva approvazione(vedi appendice)

Atelier 14
Silvano Bassetti e Sergio Franchini, architetti
BOLZANO

INDICE

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Art. 2	Elementi costitutivi del P.R.G.
Art. 3	Modalità di attuazione del piano
Art. 4	Opere di urbanizzazione primaria
Art. 5	Convenzione
Art. 6	Definizioni generali, indici e standard
Art. 7	Utilizzazione degli indici
Art. 8	Volumi tecnici
Art. 9	Edificio accessorio
Art. 10	Legnaie
Art. 11	Parcheggi privati

TITOLO 2° ZONE DI TUTELA E DI PROTEZIONE

Art. 12	Aree di tutela ambientale (Zone di interesse naturalistico-paesaggistico)
---------	---

Capo I Aree di protezione naturalistica

Art. 13	Il sistema delle acque pubbliche – “Demanio idrico”
Art. 14	Le fasce di rispetto fluviale
Art. 15	Biotopi, Monumenti naturali e Parchi naturali
Art. 16	Aree di recupero ambientale

Capo II Aree di protezione culturale

Art. 17	Insedimenti storici (concentrati e sparsi)
Art. 18	Manufatti e siti di rilevante interesse storico-artistico
Art. 19	Siti di interesse archeologico
Art. 20	Manufatti minori di interesse storico-culturale
Art. 21	Viabilità storica

Capo III Aree di protezione paesaggistica

Art. 22	Ambiti di protezione paesistica
---------	---------------------------------

Capo IV Zone di protezione idro-geologica

Art. 23	La carta di sintesi geologica
Art. 24	Aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva
Art. 25	Aree di controllo geologico, idrologico e valanghivo
Art. 26	Aree di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti
Art. 27	Aree geologicamente sicure

TITOLO 3° TERRITORIO ALPINO-RURALE

Capo I Verde agricolo primario

Art. 28	Aree agricole di interesse primario
Art. 29	Condizioni giuridiche di edificabilità in verde agricolo primario
Art. 30	Condizioni qualitative di edificazione in verde agricolo primario
Art. 31	Interventi sugli edifici esistenti in verde agricolo primario
Art. 32	Regimi speciali del verde agricolo primario

Capo II	<u>Verde agricolo secondario</u>
Art. 33	Aree agricole di interesse secondario
Art. 34	Condizioni giuridiche di edificabilità in verde agricolo secondario
Art. 35	Condizioni qualitative di edificazione in verde agricolo secondario
Art. 36	Interventi sugli edifici esistenti in verde agricolo secondario
Art. 37	Zona agricola di tutela ambientale

Capo III	<u>Territorio naturale alpino</u>
Art. 38	Zone di territorio naturale alpino
Art. 39	Aree boschive e forestali
Art. 40	Aree di pascolo e alpeggio
Art. 41	Interventi sugli edifici esistenti nelle aree di bosco e di pascolo
Art. 42	Aree aride

TITOLO 4° ZONE EDIFICABILI

Capo I	<u>Insedimenti storici – P.G.T.I.S.</u>
Art. 43	Zone di insediamento storico
Art. 44	Piano generale per la tutela degli insediamenti storici (P.G.T.I.S.)
Art. 45	Elementi costitutivi del P.G.T.I.S.
Art. 46	Modalità di attuazione del P.G.T.I.S.
Art. 47	Aspetti normativi incentivanti per gli edifici soggetti a P.G.T.I.S.
Art. 48	Aspetti qualitativi degli interventi normati dal P.G.T.I.S.
Art. 49	Categorie di intervento sui manufatti edilizi soggetti a P.G.T.I.S.
Art. 50	Manutenzione ordinaria
Art. 51	Manutenzione straordinaria
Art. 52	Restauro
Art. 53	Risanamento conservativo
Art. 54	Ristrutturazione edilizia
Art. 55	Ripristino
Art. 56	Demolizione
Art. 57	Demolizione e ricostruzione
Art. 58	Ristrutturazione urbanistica
Art. 59	Interventi su aree pertinenziali, edifici accessori e legnaie
Art. 59.bis	Interventi sulle aree libere

Capo II	<u>Zone residenziali</u>
Art. 60	Caratteri generali delle zone residenziali
Art. 61	Classificazione delle zone residenziali
Art. 62	Zone residenziali di completamento
Art. 63	Zone residenziali di ampliamento
Art. 64	Indici delle zone residenziali di completamento e/o ampliamento (B, C, D)
Art. 65	Zone residenziali di espansione
Art. 66	Indici delle zone residenziali di espansione (L.B, L.C, L.D)
Art. 67	Zone per interventi di edilizia economico-popolare (E)
Art. 68	Zone residenziali di verde privato

Capo III	<u>Zone per attrezzature turistiche</u>
Art. 69	Zone alberghiere
Art. 70	Zone alberghiere esistenti e/o di completamento (H)
Art. 71	Zone alberghiere di nuova formazione (L.H)
Art. 72	Zona per campeggio (area attrezzata di sosta)

Capo IV	<u>Zone per attività produttive</u>
Art. 73	Attività artigianali e commerciali esistenti

Art. 74	Normative speciali per gli insediamenti commerciali
Art. 75	Zone produttive di livello provinciale
Art. 76	Zone produttive di interesse locale
Art. 77	Zone produttive di completamento
Art. 78	Zone produttive di nuovo impianto
Art. 79	Cave - Depositi e lavorazione di sostanze minerali

TITOLO 5° OPERE E IMPIANTI PUBBLICI

Art. 80	Zone per attrezzature di servizio
Art. 81	Zone per attrezzature sportive e ricreative di livello comunale
Art. 82	Zone per attrezzature sportive e ricreative di livello sovracomunale
Art. 83	Zone di approdo fluviale
Art. 84	Zone di verde pubblico attrezzato
Art. 85	Verde di decoro e di protezione
Art. 86	Cimiteri e aree di rispetto cimiteriale
Art. 87	Zone per servizi e attrezzature tecnologiche
Art. 88	Discariche di inerti
Art. 89	Impianti di depurazione
Art. 90	Distanze minime dagli elettrodotti
Art. 91	Impianti ricetrasmittenti

TITOLO 6° AREE E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Capo I	<u>Viabilità</u>
Art. 92	Aree e attrezzature della viabilità
Art. 93	Strade pubbliche
Art. 94	Strada residenziale convenzionata
Art. 95	Strade private
Art. 96	Distanza dalle strade
Art. 97	Fasce di rispetto stradale
Art. 98	Parcheggi pubblici
Art. 99	Percorsi pedonali e ciclabili

Capo II	<u>Ferrovia</u>
Art. 100	Zona ferroviaria
Art. 101	Fascia di rispetto ferroviario

Capo III	<u>Attrezzature aereoportuali</u>
Art. 102	Eliporto

TITOLO 7° DISPOSIZIONI FINALI

Art. 103	Regolamento edilizio comunale (R.E.C.)
Art. 104	Deroghe
Art. 105	Varianti periodiche

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

(1) Tutto il territorio comunale di Caldes è regolato dalle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e dai suoi strumenti di attuazione, nel quadro delle norme generali dettate dalla L.P. n. 22/91 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" e successive modifiche ed integrazioni e secondo la disciplina pianificatoria dettata dal Piano Urbanistico Provinciale vigente.

(2) Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve adeguarsi alla disciplina del presente piano ed è subordinata al rilascio del titolo autorizzativo per ciascuna tipologia di intervento, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e dalle norme generali in materia.

Art. 2 Elementi costitutivi del P.R.G.

(1) Il P.R.G. è costituito dagli elaborati normativi di seguito elencati:

I. RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PRG/REL

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

II. NORME DI ATTUAZIONE - PRG/NDA

III. TAVOLE

A. SISTEMA AMBIENTALE - PRG/SA

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

B. SINTESI GEOLOGICA - PRG/SG

Tav.02.	PRG/GEO	Idro-geologia	1:10.000
---------	---------	---------------	----------

C. SISTEMA INSEDIATIVO – PRG/SI

Tav.03.	PRG/SI-1.0	Quadro di unione	1:10.000
Tav.04.	PRG/SI-2.1	Zonizzazione generale/Quadrante a	1: 5.000
Tav.05.	PRG/SI-2.2	Zonizzazione generale/Quadrante b	1: 5.000
Tav.06.	PRG/SI-2.3	Zonizzazione generale/Quadrante c	1: 5.000
Tav.07.	PRG/SI-3.1	Zonizzazione dettagliata/Centri abitati SAMOCLEVO - CALDES - MOLINI	1: 2.000
Tav.08.	PRG/SI-3.2	Zonizzazione dettagliata/Centri abitati TOZZAGA – S.GIACOMO - CASSANA	1: 2.000
Tav.09.	PRG/SI-3.3	Zonizzazione dettagliata/Centri abitati BOZZANA - BORDIANA	1: 2.000

D. SISTEMA INFRASTRUTTURALE – PRG/INF

Tav.10.	PRG/INF	Infrastrutture	1:10.000
---------	---------	----------------	----------

(2) Il P.R.G. è inoltre corredato dai seguenti documenti con valore di allegato:

IV. ALLEGATI

E. ALLEGATI DOCUMENTARI (Carte tematiche) – PRG/AD

Tav.11.	PRG/AD-1.1	Analisi territoriale: strutture insediative	1:10.000
Tav.12.	PRG/AD-1.2	Analisi territoriale: uso del suolo	1:10.000
Tav.13.	PRG/AD-2.1	Sistema forestale: regime forestale	1:10.000
Tav.14.	PRG/AD-2.2	Sistema forestale: tipologia forestale	1:10.000

F. PUC'91-PRG'93 (PIANO PREVIGENTE) – PRG/PUC

Tav.15.	PRG/PUC-1	PUC'91-PRG'93 – Quadro d'unione	1:10.000
Tav.16.	PRG/PUC-2	PUC'91-PRG'93 – Centri abitati	1: 2.880

(3) Il P.R.G. è completato dal **Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici (P.G.T.I.S.)** 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:

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

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

(4) Di ciascuna area il P.G.T.I.S. 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	

(5) In caso di eventuali diversità tra le carte a differente scala grafica, prevale il contenuto della carta a scala di maggior dettaglio.

Art. 3

Modalità di attuazione del piano

(1) Il P.R.G. si attua attraverso strumenti esecutivi pubblici e privati:

- a. Piani speciali o di settore
Secondo le varie fattispecie di strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati previsti dalla legislazione provinciale
- b. Piani attuativi
 - b.1. Piano attuativo a fini generali (art. 44 della L.P. 22/91)
 - b.2. Piano attuativo a fini speciali (art. 45 della L.P. 22/91)

- b.3. Piano di recupero (art. 46 della L.P. 22/91)
- b.4. Comparto edificatorio (art. 51 della L.P. 22/91)
- b.4. Piano di lottizzazione (art. 53 della L.P. 22/91)

- c. Interventi edilizi diretti soggetti a
 - c.1. autorizzazione (art. 83 della L.P. 22/91)
 - c.2. concessione (art. 82 della L.P. 22/91)
 - c.3. denuncia di inizio attività - DIA (art. 84 della L.P. 22/91)

(2) Il P.R.G. evidenzia graficamente nelle carte di piano le zone per le quali sono da elaborare i relativi piani di attuazione (b.) prima del rilascio di qualsiasi permesso di trasformazione edilizia.

(3) I piani di attuazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente PRG conservano la loro validità, qualora non vengano modificati dal piano stesso.

(4) Gli interventi edilizi diretti sono ammessi su tutte le zone in cui non sia prescritto un piano attuativo e sono disciplinati dalle norme delle zone e dal Regolamento Edilizio Comunale in relazione alle rispettive tipologie di intervento e di procedimento amministrativo necessario.

(5) Quanto non esplicitamente considerato nei documenti di piano è disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Art. 4

Opere di urbanizzazione primaria

(1) Le zone di piano destinate all'edificazione acquisiscono la loro effettiva utilizzabilità urbanistica, ovvero la loro concreta edificabilità, attraverso la dotazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'Ordinamento Urbanistico Provinciale (O.U.P.) vigente.

(2) Il diritto di utilizzazione a fini edificabili di un'area, in quanto legittimato dal P.R.G. e comunque coerente con le disposizioni di legge in materia di usi del territorio, accende il diritto a fruire delle opere di urbanizzazione primaria strettamente indispensabile agli usi previsti per l'area stessa e, al tempo stesso, il dovere di allacciamento alle reti infrastrutturali relative al ciclo dell'acqua, all'energia e alla mobilità.

(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 formali di pianificazione attuativa, sia nel caso di interventi singoli diretti se ed in quanto ammessi.

(4) La validità del titolo abilitativo alla edificazione (sia esso la concessione, l'autorizzazione ovvero la denuncia di inizio attività) 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 dei privati, sottoscritto con apposita convenzione, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto dell'atto abilitativo dell'intervento medesimo.

Art. 5

Convenzione

(1) Ai sensi dell'art. 54 della L.P. 22/91, l'approvazione dei Piani di lottizzazione e in generale degli strumenti attuativi è subordinata alla stipula di una convenzione tra i soggetti lottizzanti ed il Comune.

(2) La convenzione deve prevedere:

- l'assunzione a carico del lottizzante degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la regolazione dell'esecuzione diretta delle opere stesse, nonché la eventuale cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero delle relative servitù;
- la regolazione degli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione secondaria e la eventuale cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero delle relative servitù;
- i termini temporali, per il rispetto degli impegni, non superiori ai 10 anni ai sensi della L.P. n. 22/91 e s.m.;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi.

(3) Analoga convenzione è condizione necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie in aree che non siano completamente infrastrutturate ed in quanto tali individuate con apposita delibera della Giunta Comunale.

Art. 6

Definizioni generali, indici e standard

(1) Ai fini dell'applicazione delle norme del presente P.R.G. e dei relativi strumenti di attuazione, valgono le definizioni e gli indici, con i relativi metodi di misurazione, come di seguito specificato.

(2) Per quanto non espressamente definito si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale in vigore.

ST = Superficie territoriale

E' la superficie reale dell'intera porzione di territorio (*zona*) a destinazione omogenea interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

SF = Superficie fondiaria

E' la superficie reale sommata di tutte le porzioni di territori (*lotti*) che all'interno di una zona sono destinate all'edificazione.

SL = Superficie del lotto

E' la superficie reale della singola porzione di terreno (*lotto edificabile*) destinata al singolo intervento edilizio.

Lmin = Lotto minimo

E' la minima dimensione del lotto edificabile eventualmente fissata dal piano, ovvero dai suoi strumenti attuativi, per le diverse zone edificabili.

SC = Superficie coperta

E' la superficie corrispondente all'ingombro planimetrico totale del manufatto edilizio e coincide con la massima proiezione orizzontale delle sue parti fuori terra, con l'esclusione degli sporti di gronda e dei corpi aperti aggettanti (balconi) per una sporgenza fino a m. 1,60.

Qualora le sporgenze del tetto o dei balconi superino la misura di m. 1,60 si tiene conto della parte eccedente.

MdT = Modellamento del terreno (a fini di edificabilità)

E' l'intervento di movimentazione delle terre che si rende necessario ai fini di rendere razionalmente idoneo il lotto edificabile alla attività costruttiva e alla sua accessibilità, particolarmente nelle condizioni di pronunciato pendio.
Il modellamento del terreno è intervento di natura spiccatamente progettuale e diventa a pieno titolo oggetto dell'esame di merito e dell'atto concessorio, in quanto

determina le nuove condizioni tecnico-giuridiche per la definizione della quota $\pm 0,00$ di progetto, dell'altezza massima e della cubatura urbanistica.

I criteri che devono presiedere al modellamento e che lo rendono approvabile sono:

- la finalizzazione agli usi funzionali del fondo;
- la razionalizzazione della accessibilità carraia in rapporto alla viabilità pubblica;
- la moderata ed equilibrata "interpretazione/correzione" del natural declivio pre-esistente;
- l'armonico inserimento nel contesto paesaggistico e il miglior raccordo ai bordi.

In questa logica sono vietati interventi massicci e uniformi di spianamento e di rialzo, privilegiando le soluzioni modulate "a terrazzamenti" con modesti salti di quota. A questo fine sono ammessi muretti di sostegno (intermedi e perimetrali) con un'altezza massima di m. 1,00.

VU = Volume urbanistico (volume fuori terra)

E' il volume fuori terra dell'edificio, calcolato geometricamente in tutte le sue parti chiuse emergenti dal terreno circostante, modificato secondo progetto (vedi norma sul "modellamento del terreno").

E' compreso nel volume anche il sottotetto derivante dalla copertura a falde inclinate. Esso è calcolato, in quanto utilizzabile anche se non utilizzato, con la sola esclusione delle eventuali intercapedini sommitali chiuse aventi l'altezza libera tra il solaio e l'estradosso delle trave di colmo minore o uguale a m. 2,00.

Sono esclusi dal volume le tettoie (aperte sui 4 lati) e i porticati liberi (aperti almeno sul lato maggiore), le scale fredde (interamente aperte almeno su un lato) e i poggiali o balconi (aperti almeno sul lato maggiore).

Sono esclusi inoltre i volumi tecnici sporgenti dalla copertura del fabbricato.

Sono altresì esclusi i volumi tecnici indispensabili per adeguare gli edifici esistenti alle norme che disciplinano la prevenzione antincendio, l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'isolamento termico.

Non viene computato il volume che risulta da ingressi e rampe di accesso per garage al piano interrato, nei limiti successivamente definiti in sede di definizione dell'altezza (Hmax).

VI = Volume interrato

E' il volume delle parti entro terra dell'edificio, calcolate geometricamente al lordo delle murature e al netto delle intercapedini tecniche perimetrali.

Per essere considerato interrato il corpo di fabbrica deve:

- essere ricoperto superiormente da almeno m. 0,40 di terreno vegetale;
- essere ricoperto sulle superfici perimetrali dal terreno naturale (vedi "modellamento") ovvero da terreno di riporto armonicamente raccordato al terreno circostante, con l'unica esclusione della superficie libera necessaria a consentire l'accessibilità carrabile e pedonale al piano interrato secondo quanto definito nella norma sul calcolo dell'altezza;
- rispettare i parametri relativi alla permeabilità del suolo (IPS) previsti dalle norme di piano per ciascuna zona con adeguata sistemazione a verde.

Nei volumi interrati sono ammesse le finestre in bocca di lupo.

IT = Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il volume urbanistico (VU) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

IF = Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il volume fuori terra (VU) e la superficie fondiaria (SF).

Per il singolo lotto equivale alla **densità edilizia** che indica il rapporto tra il volume fuori terra di un edificio (VU) e la superficie del relativo lotto edificatorio (SL), fissato dal P.R.G. o dai piani attuativi per ciascuna zona edificabile.

IC = Indice di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie del lotto (SL).

L'indice massimo di copertura è fissato per ciascuna zona, nelle norme di P.R.G., ovvero degli eventuali piani attuativi.

IPS = Indice permeabilità del suolo

Di norma ciascuna unità immobiliare deve garantire la gestione virtuosa del ciclo delle acque, garantendo il massimo smaltimento possibile delle acque meteoriche nella falda all'interno del proprio fondo. A tal fine è fissato l'indice di permeabilità del suolo che indica la condizione fisica minima di captazione, filtrazione e di riversamento naturale in loco delle acque meteoriche.

L'IPS è espresso in percentuale rispetto alla superficie totale del lotto ed è costituito dalla superficie oggettivamente permeabile, preferibilmente trattata a verde o comunque tale da permettere la captazione delle acque di pioggia e la sua restituzione al sistema acquifero naturale. Alla permeabilità totale del lotto concorrono:

- con coefficiente 1,5 le aree a terrapieno integrale trattato a verde;
- con coefficiente 1,0 le aree a terrapieno integrale finite in ghiaia e/o terra battuta;
- con coefficiente 0,8 le aree impermeabilizzate di cui è garantita la raccolta integrale delle acque meteoriche attraverso vasche di captazione e impianti di riuso irriguo e/o civile;
- con coefficiente 0,5 le aree di giardino pensile formato da terreno vegetale riportato per almeno 40 cm sopra le costruzioni interrato, sulle terrazze e sulle coperture ("tetto verde").

L'indice di permeabilità del suolo è fissato per ciascuna zona, nelle norme di P.R.G., ovvero degli eventuali piani attuativi.

Per le nuove costruzioni sono normalmente vietati i riversamenti delle acque bianche nelle reti fognarie, salvo comprovate motivazioni tecniche esposte in sede di progetto.

Hmax = Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è la massima differenza assoluta tra la quota più bassa del terreno sistemato come da progetto misurata in aderenza al fabbricato e la massima quota della parte più alta del fabbricato che partecipa al calcolo del volume urbanistico.

L'altezza massima del fabbricato è la massima differenza assoluta tra la quota più bassa del terreno sistemato/modellato come da progetto (quota $\pm 0,00$ di progetto) misurata in aderenza al fabbricato e la massima quota della parte più alta del fabbricato che partecipa al calcolo del volume urbanistico.

In particolare la massima quota del fabbricato è rappresentata:

- dalla quota di estradosso dell'ultimo solaio considerato al finito (piano di calpestio ovvero manto di protezione) nel caso delle coperture piane;
- dalla quota del colmo, misurata al netto del puro manto di copertura, nel caso di coperture a falde con luce libera alla trave di colmo maggiore m. 2,00.
- dalla quota di estradosso del solaio orizzontale che forma intercapedine, nel caso di coperture a falde con luce libera all'estradosso della trave di colmo fino a m. 2,00.

La misura dell'altezza non tiene conto delle emergenze sommitali formate:

- dal vano scala, dell'ascensore, delle canne fumarie e dei volumi tecnici, nei limiti delle misure funzionali necessarie;
- dalle velette e delle ringhiere o parapetti, fino ad un'altezza di m. 1,50.

Sulla quota $\pm 0,00$ di progetto non incidono gli accessi carrabili e pedonali al piano interrato, purché gli accessi stessi, sia ortogonali che paralleli ed aderenti alla facciata, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3,50 per autorimesse fino a 9 posti macchina e a m. 5,00 per autorimesse superiori ai 9 posti macchina e/o in zone agricole e produttive. In tali

condizioni gli accessi al piano interrato non incidono sull'altezza massima e non costituiscono volume urbanistico
L'altezza massima è fissata per ciascuna zona, nelle norme di P.R.G., ovvero degli eventuali piani attuativi.

DF = Distanza tra i fabbricati

E' il distacco minimo tra edifici autonomi e distinti, misurato orizzontalmente in modo lineare tra le loro proiezioni orizzontali, considerate secondo i criteri della superficie coperta.

Nella misura della distanza non si computano dunque gli sporti di gronda e i corpi aperti aggettanti (balconi) per una sporgenza fino a m. 1,60. Per sporgenze maggiori si tiene conto solo della parte eccedente oltre il m. 1,60.

La distanza minima tra i fabbricati è fissata per ciascuna zona, nelle norme di P.R.G., ovvero degli eventuali piani attuativi.

Sono tuttavia consentite costruzioni in aderenza ad edifici esistenti.

DC = Distanza dai confini

E' il distacco minimo misurato orizzontalmente in ogni punto ed in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale del volume fuori terra, considerata secondo i criteri della superficie coperta, ed il confine di proprietà o di zona.

Nella misura della distanza non si computano dunque gli sporti di gronda e i corpi aperti aggettanti (balconi) per una sporgenza fino a m. 1,60. Per sporgenze maggiori si tiene conto solo della parte eccedente oltre il m. 1,60.

La distanza minima dai confini è fissata per ciascuna zona, nelle norme di P.R.G., ovvero degli eventuali piani attuativi.

La distanza minima dai confini di proprietà è derogabile con il consenso della proprietà limitrofa, formalizzato con l'iscrizione tavolare della relativa "servitù di mancato rispetto della distanza". Tale deroga non è applicabile alla distanza dai confini di zona.

I volumi interrati possono essere costruiti fino al limite tra i lotti di proprietà private confinanti.

In fregio alle zone pubbliche ed alle superfici soggette ad esproprio le nuove costruzioni sotterranee, comprese le bocche di lupo, devono rispettare la distanza minima di m. 5,00 dal confine, salvo uniformarsi all'edificio fuori terra nei casi di allineamenti preesistenti o prescritti a distanza minore.

Quando particolari esigenze locali lo richiedano, in particolare nel caso di ampliamento o ricostruzione di edifici esistenti, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare costruzioni sotto terra in fregio alle zone pubbliche ed alle superfici soggette ad esproprio anche a distanza inferiore a quelle minime prescritte.

Analogamente, in fregio alle zone pubbliche ed alle superfici soggette ad esproprio, è facoltà della Commissione Edilizia e dell'organo competente al rilascio della autorizzazione imporre particolari allineamenti (arretramenti o avanzamenti) della nuova costruzione per motivazioni di interesse pubblico.

Art. 7

Utilizzazione degli indici

(1) La piena utilizzazione degli indici di edificabilità (con particolare riferimento all'indice di volume e di superficie coperta) 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 dovrà dunque 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 presente piano vanno comunque rispettate sia per le costruzioni conservate, sia le costruzioni da edificare.

(4) Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti. La demolizione, senza contestuale ricostruzione ai sensi delle norme vigenti, riporta l'area residua sotto i vincoli di zona prescritti dal presente piano.

(5) Il trasferimento di volume edificabile e/o di superficie utile può essere effettuato solo tra fondi contigui e deve risultare da atto notarile intavolato. Lo stesso non è ammesso fra aree a diversa destinazione di zona.

(6) Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia, ai fini della determinazione del volume totale edificabile, i volumi rispettivamente prodotti da ciascuna delle due aree possono sommarsi, purché la destinazione funzionale sia omogenea.

Art. 8

Volumi tecnici

(1) Si definiscono volumi tecnici, come stabilito nella circolare del M.LL.PP. 31.1.1973, nr. 2474, quei vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere la gabbia dell'ascensore, i serbatoi dell'acqua ed eventuali centrali tecnologiche, le canne fumarie o simili. Tali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente in armonia con l'edificio ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Tali volumi tecnici emergenti dal tetto non sono soggetti alle norme di zona in ordine al computo delle altezze, delle distanze e del volume urbanistico.

(2) Sono altresì considerati volumi tecnici la cabina 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. Anche tali volumi tecnici non sono soggetti al rispetto delle norme di zona, salvo che prevalenti ragioni di ordine igienico - sanitario o di pregiudizio all'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici non impongano a giudizio del Sindaco localizzazioni diverse.

Art. 9

Edificio accessorio per abitazioni esistenti

(1) Per ogni edificio residenziale legittimamente esistente prima dell'entrata in vigore del presente piano è ammessa la realizzazione di un edificio accessorio destinato a scopi secondari non abitativi (deposito, garage e simili) con funzione di dipendenza funzionale dell'edificio principale.

(2) A titolo di accessorio è riconosciuto un edificio di dimensioni non superiori a 25 mq. di superficie coperta e 3 ml. di altezza.

(3) In quanto tali gli edifici accessori sono ammessi nelle diverse zone di cui devono rispettare l'ordine insediativo e l'armonia architettonica, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia. 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 accessorio è un corpo di fabbrica autonomo esso deve essere coperto da un tetto di forma semplice ad 1 o 2 spioventi.

(4) Per le distanze valgono le norme del Codice Civile sia all'interno che all'esterno dei centri storici. In fregio alle zone pubbliche ed alle zone soggette ad esproprio devono in ogni caso essere rispettate le distanze minime previste dalla vigente normativa per gli edifici principali.

Edificio accessorio per abitazioni esistenti

(1) Per ogni edificio residenziale legittimamente esistente prima dell'entrata in vigore del presente piano è ammessa la realizzazione di un edificio accessorio destinato a scopi secondari non abitativi (deposito, garage e simili) con funzione di dipendenza funzionale dell'edificio principale.

(2) A titolo di accessorio è riconosciuto un edificio di dimensioni non superiori a 25 mq. di superficie coperta e 3 ml. di altezza.

(3) In quanto tali gli edifici accessori sono ammessi nelle diverse zone di cui devono rispettare l'ordine insediativo e l'armonia architettonica, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia. 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 accessorio è un corpo di fabbrica autonomo esso deve essere coperto da un tetto di forma semplice ad 1 o 2 spioventi.

(4) Per le distanze valgono le norme del Codice Civile sia all'interno che all'esterno dei centri storici. In fregio alle zone pubbliche ed alle zone soggette ad esproprio devono in ogni caso essere rispettate le distanze minime previste dalla vigente normativa per gli edifici principali.

Art. 10 Legnaie

(1) In tutte le zone urbanistiche è ammessa la realizzazione di una legnaia per ciascuna unità abitativa all'interno della relativa area pertinenziale (compatibilmente con la sua dimensione), salvi restando gli obblighi di ordine, di decoro e di armonia ambientale, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia. Nel caso di più unità sulla stessa rea pertinenziale sono da preferire le soluzioni accorpate.

(2) Le legnaie avranno dimensioni non superiori a mq. 12,00 di pianta x m. 3,00 di altezza massima; dovranno essere interamente eseguite in legno su un eventuale zoccolo murario non superiore ad un'altezza di 40 cm; i tamponamenti laterali saranno in legno sotto forma di grigliato, ovvero di tavolato a fuga aperta; la copertura sarà a 2 spioventi.

(3) Alle condizioni di cui ai commi precedenti, le legnaie non costituiscono cubatura.

(4) Per le distanze valgono le norme degli edifici accessori.

(5) In caso di dimostrata impossibilità di realizzare la legnaia nell'area pertinenziale direttamente costituente la particella su cui giace l'unità residenziale, è ammessa la sua realizzazione nel fondo di proprietà più prossimo, secondo valutazione della Commissione Edilizia, secondo il principio della massima conservazione del carattere annucleato degli

insediamenti, controllando una "vicinanza funzionale" alla residenza ed evitando la disseminazione urbanistica.

Art. 11

Parcheggi privati

(1) Ogni edificio pubblico e privato di nuova costruzione, ovvero oggetto di ricostruzione o ristrutturazione, deve essere dotato di propri parcheggi pertinenziali per autoveicoli sul lotto edificatorio interessato nella misura stabilita dall'art. 73 della L.P. 5.9.1991, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.

(2) Devono comunque essere sempre rispettate le seguenti prescrizioni:

- per le destinazioni residenziali almeno un posto macchina in autorimessa per ciascun appartamento;
- per le destinazioni alberghiere almeno un posto macchina in autorimessa per ogni 3 posti letto.

(3) Le suddette prescrizioni valgono anche in caso di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti, se per la nuova destinazione è necessario un maggior numero di posti macchina. Le stesse prescrizioni non valgono per gli edifici catalogati dal P.G.T.I.S..

(4) I parcheggi prescritti possono essere realizzati anche su aree idonee non facenti parte del lotto edificatorio interessato, ma che si trovano nelle sue vicinanze e vengano vincolate permanentemente all'uso di parcheggio; tale vincolo deve essere trascritto nel libro fondiario a cura del richiedente la concessione.

(5) I parcheggi prescritti per adeguare gli edifici esistenti, possono anche essere realizzati sulle aree destinate a parcheggio pubblico (in autorimesse interrato o rispettivamente fuori terra) qualora la realizzazione di tali opere venga affidata ai privati proprietari delle relative aree tramite apposita convenzione.

(6) Per edifici esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali alle singole unità immobiliari, fino al rispetto dello standard minimo prescritto, sia al piano terra che nei piani interrati, anche in deroga ai vincoli del P.R.G. nel rispetto del codice civile.

(7) Di norma l'accesso dei parcheggi alle vie e spazi pubblici deve avvenire da un'unica entrata avente un fronte massimo di m. 5,00.

TITOLO 2° ZONE DI TUTELA E DI PROTEZIONE

Art. 12

Aree di tutela ambientale (Zone di interesse naturalistico-paesaggistico)

(1) La carta del "sistema ambientale", in conformità al P.U.P. Variante 2000, individua le aree di tutela ambientale che sono riconosciute di significativo interesse naturalistico-paesaggistico in quanto costituite da quei territori, naturali o antropizzati, caratterizzati da singolarità geomorfologica, ecosistemica, flori-faunistica, paesaggistica, agro-culturale ovvero insediativa tradizionale di particolare pregio sotto il profilo storico e/o culturale.

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

(3) L'attività di tutela si attua nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio da esercitare in conformità ai dettati del P.U.P. vigente (Variante 2000) e relative norme di attuazione con particolare riferimento all'art. 6 delle stesse.

Capo I

Aree di protezione naturalistica

Art. 13

Il sistema delle acque pubbliche – "Demanio idrico"

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

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

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

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

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

Art. 14

Le fasce di rispetto fluviale

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

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

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

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

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

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

Art. 15

Biotopi, Monumenti naturali e Parchi naturali

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

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

Art. 16

Aree di recupero ambientale

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

(2) Il piano individua in particolare come area di recupero ambientale il sito della grande cava dismessa in riva destra del Noce in prossimità delle Contre, che costituisce una evidente ferita nel compatto corpo boscato del crinale. Il sito presenta anche caratteri di pericolosità per l'impervietà delle rocce scavate in prossimità di un centro sportivo-ricreativo. Tale sito richiede un radicale intervento di ri-modellazione del terreno e di integrale ripristino del bosco.

Capo II

Aree di protezione culturale (rif. D.Lgs. n. 490/99)

Art. 17

Insedimenti storici (concentrati e sparsi)

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

(2) Per tali manufatti e per le relative aree perimetrate vige la speciale disciplina di tutela e di recupero contenuta nel P.G.T.I.S. che fa parte integrante del presente piano e alla quale si rinvia. (vedi TITOLO 4° - Capo I delle presenti norme)

Art. 18

Manufatti e siti di rilevante interesse storico-artistico

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

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

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

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

Art. 19

Siti di interesse archeologico

(1) Le aree di rilevante interesse archeologico sono vincolate dalle competenti autorità ai sensi del D.Lgs. 490/99 e successive modifiche.

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

(3) L'esatta individuazione catastale e la relativa disciplina è quella contenuta nei decreti di vincolo.

Art. 20

Manufatti minori di interesse storico-culturale

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

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

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

(3) Tali manufatti minori, anche se non evidenziati nella cartografia di piano, a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale, sono assoggettati a disciplina di tutela che

ammette solo interventi di manutenzione e di restauro, finalizzati alla conservazione dell'oggetto nel suo sito originario.

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

Art. 21 **Viabilità storica**

(1) E' 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 sottoposti a disciplina di conservazione e valorizzazione.

Capo III **Aree di protezione paesaggistica**

Art. 22 **Ambiti di protezione paesistica**

(1) Nelle aree contrassegnate da apposita simbologia 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 il restauro e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nel rispetto della tipo-morfologia tradizionale.

(3) Per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore del piano, ai fini della loro conservazione, sono ammessi anche modesti ampliamenti tipo-morfologicamente coerenti, fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

(4) Nelle pertinenze degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di volumi interrati solo per la realizzazione di garages e deposito attrezzi.

Capo IV **Zone di protezione idro-geologica**

Art. 23 **La carta di sintesi geologica**

(1) La Carta di Sintesi Geologica del P.U.P., in coerenza alle normative del P.U.P. Var. 2000 approvato con LP n. 7/2003 e alla cartografia aggiornata del Servizio Geologico Provinciale (dic. 2003), è stata sottoposta a verifica tecnica in sede locale con l'elaborazione della Carta di Sintesi Geologica del Comune di Caldes allegata al presente P.R.G. di cui fa parte integrante. Tale Carta individua graficamente le aree come di seguito classificate.

(2) Ciascuna di queste aree è specificamente normata in ordine agli usi del suolo e ai parametri edificatori ammessi.

Art. 24

Aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva

(1) Sono aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva quelle dove, per i particolari caratteri geologici e idrologici del suolo e del manto nevoso, ogni intervento urbanistico ed edilizio può essere causa di potenziale grave pericolo o passibile di grave danno.

(2) Tali aree sono normate dall'art. 2 delle n.d.a. del PUP Var. 2000 LP 7/2003.

Art. 25

Aree di controllo geologico, idrologico e valanghivo

(1) Sono aree di controllo geologico e valanghivo quelle in cui qualsiasi alterazione dell'assetto attuale del territorio può essere fonte di pericolo o di danno a causa delle condizioni geotecniche o geomeccaniche, ovvero dell'elevata pendenza o permeabilità, nonché quelle suscettibili di alluvionamenti, valanghe o frane.

(2) Le aree di controllo si suddividono in categorie rispettivamente regolate da specifiche norme modulate secondo il grado di criticità e di conoscenza, secondo quanto normato dall'art. 3 delle n.d.a. del PUP Var. 2000 LP 7/2003.

Art. 26

Protezione di pozzi e sorgenti selezionati

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

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

Art. 27

Aree geologicamente sicure

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

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

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

TITOLO 3° TERRITORIO ALPINO-RURALE

Capo I Verde agricolo primario

Art. 28 Aree agricole di interesse primario

(1) Le aree individuate nella cartografia di piano come **aree agricole di interesse primario** 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) Nelle aree agricole di interesse primario possono realizzarsi solo attività di produzione agricola e zootecnica con i relativi impianti e strutture, ivi compresa l'attività agrituristica, con l'esclusione di quelle tipicamente sviluppate alla scala della produzione industriale.

Art. 29 Condizioni giuridiche di edificabilità in verde agricolo primario

- (1) Nelle aree agricole di interesse primario gli interventi edilizi hanno carattere di:
- stretta e inderogabile esigenza funzionale rispetto ai manufatti produttivi (agricoli e zootecnici) in relazione alle caratteristiche e alla dimensione dell'azienda agricola;
 - stretta e inderogabile connessione con l'azienda agricola medesima dei fabbricati di uso abitativo in relazione alle documentate esigenze di alloggiamento del proprietario o conduttore e per l'eventuale personale ausiliario.

(2) Gli interventi di cui al precedente comma sono regolati in via sovra-ordinata dalle normative provinciali ed in particolare dal PUP variante 2000 e sono ammessi alle seguenti condizioni preliminari:

- l'iscrizione del conduttore all'Albo degli Imprenditori Agricoli – Sezione Prima;
- autorizzazione preventiva secondo criteri, modalità e procedure fissate con deliberazione della G.P.

e sulla base dei seguenti indici:

- | | |
|---|--------------------------------|
| • lotto agricolo minimo disponibile: | mq. 20.000 |
| • lotto agricolo minimo di proprietà: | mq. 10.000 |
| • lotto minimo su cui edificare: | mq. 1.500 |
| • massimo volume realizzabile a fini rurali: | mc. 0,10 x Sup. lotto agricolo |
| • massimo volume realizzabile a fini abitativi: | mc. 400 |
| • altezza massima: | ml. 10,00 |
| • distanza minima dai confini del lotto: | ml. 5,00 |
| • distanza minima tra i fabbricati: | ml. 10 |

(3) Per le aziende frutticole, regolarmente iscritte in quanto tali all'Albo, gli indici sono i seguenti:

- lotto agricolo minimo di proprietà: mq. 10.000

- lotto minimo su cui edificare: mq. 1.500
- massimo volume realizzabile a fini rurali: mc. 0,05 x Sup. lotto agricolo
- massimo volume realizzabile a fini abitativi: mc. 400 riservati al conduttore
(nei limiti di cui al comma 6)
- altezza massima: ml. 8,00
- distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10

(4) In generale è ammessa la costruzione di volumi interrati, per gli usi coerenti alla destinazione agricola e rispettivamente residenziale della zona, comunque nei limiti massimi di volume realizzabile calcolato vuoto per pieno, 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 fori terra. L'ubicazione degli interrati è di norma da scegliere in adiacenza agli edifici esistenti o comunque nelle sue immediate vicinanze, minimizzando il consumo di suolo agricolo.

(5) Nel verde agricolo di interesse primario è altresì ammessa la costruzione di serre, anche permanenti e con opere murarie. Il calcolo della loro cubatura è regolato dalle norme vigenti in materia e dalle relative circolari esplicative della PAT. Esse devono comunque rispettare una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di zona.

(6) Per le aziende ad indirizzo esclusivamente ortofrutticolo a carattere permanente con almeno 1.500 mq. di serre in attività è ammessa la realizzazione di un'abitazione del conduttore nella misura massima di mc. 400, con un'altezza massima di ml. 8,00 e una distanza minima dai confini di ml. 5,00.

(7) Per le aziende con attività zootecnica, l'edificazione delle nuove stalle deve rispettare i seguenti criteri:

- distanza minima di ml. 50,00 dai confini delle zone urbanistiche a destinazione non agricola;
- distanza minima di ml. 30,00 dalle abitazioni interne all'area agricola;
- dotazione di concimaia a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e dalle strade provinciali, di ml. 50,00 da cisterne, prese e pozzi di acqua potabile e di ml. 100,00 a monte e a lato di sorgenti.

Art. 30

Condizioni qualitative di edificazione in verde agricolo primario

(1) In ogni caso la nuova edificazione nel verde agricolo di interesse primario deve 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.

(2) I criteri informatori di tale armonia paesaggistica 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 pertinenziali e comunque interessate dalle modificazioni del terreno naturale;
- l'impiego di dettagli, di tecnologie e di materiali capaci di interpretare in forma moderna le tradizioni costruttive locali.

Art. 31

Interventi sugli edifici esistenti in verde agricolo primario

(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 interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" ai fini di riuso abitativo.

(2) Per gli edifici esistenti ma realizzati in tali zone dopo l'adozione del P.U.C. (17.11.1978) è vietato il cambio di destinazione d'uso.

(3) Per gli edifici pre-esistenti all'adozione del P.U.C. (17.11.1978) e che non rientrino nella catalogazione del P.G.T.I.S., dei quali si intende conservare la destinazione d'uso in essere ovvero destinarli ad uso rurale, è consentito un incremento del 20% del volume (al netto di eventuali ampliamenti successivamente autorizzati) da realizzare in aderenza all'edificio esistente e in armonia con lo stesso.

(4) In ogni caso gli interventi sugli edifici esistenti 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. 32

Regimi speciali del verde agricolo primario

(1) Il verde agricolo di interesse primario, in relazione alle particolari caratteristiche ambientali e/o produttive del sito può essere ulteriormente classificato in:

- Zona agricola integrata
- Zona agricola di tutela ambientale e produttiva
- Zona agricola di tutela produttiva

(2) Per ciascuna di queste speciali classificazione valgono ulteriori norme proprie con riferimento alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.

Capo II

Verde agricolo secondario

Art. 33

Aree agricole di interesse secondario

(1) Le aree individuate nella cartografia di piano come **aree agricole di interesse secondario** sono quelle aree coltivate con qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree agricole di interesse primario.

Art. 34

Condizioni giuridiche di edificabilità in verde agricolo secondario

(1) Nelle aree agricole di interesse secondario sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi per nuove costruzioni secondo le stesse condizioni giuridiche previste per le aree agricole di interesse primario di cui all'art. 29 delle presenti norme.

Art. 35

Condizioni qualitative di edificazione in verde agricolo secondario

(1) Nelle aree agricole di interesse secondario sono da ricercare soluzioni progettuali per le nuove costruzioni analoghe a quelle previste all'art. 30 per le aree agricole di interesse primario, tenendo conto della diversa natura dei luoghi solitamente più prossimi alle aree urbanizzate e ai centri abitati.

Art. 36

Interventi sugli edifici esistenti in verde agricolo secondario

(1) Per le segherie esistenti prima dell'entrata in vigore del P.U.C. (17.11.1978), al fine del loro uso produttivo, è ammessa la costruzione di tettoie aperte in legno con i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 0,30
- altezza massima: ml. 6,00
- distanza minima dai confini: ml. 5,00
- 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 interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" con conseguente variazione della destinazione d'uso.

(3) Per edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. (17.11.1978), nei casi di mantenimento della destinazione d'uso ovvero di cambio per uso rurale, è consentito un ampliamento del 25% del volume esistente, nel rispetto dei seguenti indici:

- altezza massima: ml. 10,00
- distanza minima dai confini: ml. 5,00

(4) Per gli edifici costruiti dopo l'adozione del P.U.C. (17.11.1978) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Art. 37

Zona agricola di tutela ambientale

(1) Per particolari condizioni del sito, il verde agricolo di interesse secondario può essere sottoposto a vincolo aggiuntivo di tutela ambientale.

(2) In questo caso oltre alla normativa ordinaria valgono le ulteriori norme proprie con riferimento alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.

Capo III **Territorio naturale alpino**

Art. 38 **Zone di territorio naturale alpino**

(1) Sono le zone variamente evidenziate nelle tavole di piano caratterizzate dalla presenza di boschi e foreste, radure a prato e pascolo, aree improduttive, zone aride, detriti di falda e rocce, ecc. che costituiscono la tipica varietà ambientale del territorio alpino a più alta connotazione naturale.

(2) In tali aree sono esclusi in generale interventi che non siano direttamente ed esclusivamente connessi all'attività forestazione, di monticazione e di alpinismo, ovvero le opere infrastrutturali pubbliche. In particolare sono vietati nuovi insediamenti residenziali di qualsiasi tipo e dimensione.

Art. 39 **Aree boschive e forestali**

(1) Sono le aree boscate di qualsiasi tipo e natura, destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco. In esse va preservata, razionalizzata e potenziata l'attività di forestazione.

(2) Sono ammesse solo le attività o gli interventi previsti dal piano Generale Forestale della provincia e dai Piani di assestamento forestale, nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale, idrogeologico, valanghivo e infrastrutturale.

Art. 40 **Aree di pascolo e alpeggio**

(1) Sono le aree interessate da radure a prato naturale e pascolo.

(2) Sono vietati gli interventi di trasformazione e di uso innaturale, di qualsiasi tipo e natura, mentre è permessa la tradizionale attività di sfalcimento e di pascolo. Sono pertanto ammessi gli interventi necessari al mantenimento delle malghe e degli edifici di ricovero temporaneo.

Art. 41 **Interventi sugli edifici esistenti nelle aree di bosco e di pascolo**

(1) Ai fini della conservazione della memoria storica del territorio alpino è favorito e raccomandato il mantenimento dei rustici, 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 P.G.T.I.S. 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.

(3) Per gli edifici esistenti già legittimamente destinati a residenza alla data di entrata in vigore del piano sono ammessi moderati e attenti interventi di ristrutturazione edilizia senza aumentare il numero delle unità abitative originariamente esistenti.

(4) Per le malghe esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche con aumenti volumetrici, 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 il l'edificio si inserisce.

(6) Il quadro giuridico di riferimento è comunque dettato dalle norme di attuazione del PUP e dall'art. 24 bis della L.P. 22/91 e s.m.

Art. 42
Aree aride

(1) Sono le tipiche aree improduttive della montagna che, per ragioni altimetriche, topografiche e geo-morfologiche, di natura del suolo e di accessibilità non ammettono usi antropici ed insediamenti stabili: rocce, nevai, ghiacciai.

(2) In queste aree è ammessa solo la realizzazione di manufatti speciali con funzione di presidio per la sicurezza del territorio e di infrastrutture di interesse generale, ivi compresi i rifugi alpini.

TITOLO 4° ZONE EDIFICABILI

Capo I Insedimenti storici - P.G.T.I.S.

Art. 43 Zone di insediamento storico

- (1) Queste zone comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati di edifici, manufatti e spazi che presentano carattere storico in quanto costituiscono la memoria dei siti abitativi originari e delle loro peculiari modalità insediative.
- (2) Quanto tali agglomerati, per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche, costituiscono un insieme omogeneo tale da conservare riconoscibili tracce dell'impianto urbanistico originario, essi sono identificati nella cartografia di piano con apposita perimetrazione effettuata ai sensi della L.P. 15/1/1993 n. 1 e s.m. e int.
- (3) 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, accessori domestici, legnaie, ecc.), edifici in tutto o in parte destinati a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, attività associative, commerciali, amministrative, professionali, ricettive e ristorative.
- (4) 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. 44 Piano generale per la tutela degli insediamenti storici (P.G.T.I.S.)

- (1) Le zone identificate e perimetrate nelle tavole di P.R.G. come insediamento storico sono soggette a tutela ai sensi della L.P. 15.01.1993, n. 1.
- (2) Le aree e gli edifici compresi in tali zone sono sottoposti alla disciplina dettata dal Piano generale di tutela degli insediamenti storici (P.G.T.I.S.), con esclusione delle aree a destinazione pubblica specifica eventualmente in esse comprese, per le quali valgono le relative norme del P.R.G.
- (3) Oltre ai centri storici perimetrati il P.G.T.I.S. censisce anche gli edifici di interesse storico e documentario sparsi sul territorio e disciplina le modalità di intervento su di essi.
- (4) Oltre che per gli edifici, singolarmente censiti, siano essi all'interno dei centri storici ovvero sparsi nel territorio, il P.G.T.I.S. costituisce strumento di normazione e regolazione per le pertinenze degli stessi e per tutti i manufatti di interesse storico-ambientale, quali gli edifici accessori (edicole, fontane, mulini, ecc.), gli elementi di arredo urbano (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) e simili, in quanto costitutivi della configurazione tipizzante del paesaggio tradizionale e della cultura materiale locale.

Art. 45 Elementi costitutivi del P.G.T.I.S.

- (1) Il P.G.T.I.S. è strumento obbligatorio per l'attuazione del presente P.R.G. , di cui è parte integrante con i suoi specifici elaborati contenuti all'interno dei documenti di P.R.G.

Art. 46

Modalità di attuazione del P.G.T.I.S.

(1) Il P.G.T.I.S., nel quadro giuridico dettato dall'ordinamento urbanistico provinciale vigente si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto, per tutti gli edifici compresi nella perimetrazione di centro storico ovvero censiti negli abachi degli edifici sparsi e che non siano compresi nelle aree sottoposte a particolari strumenti attuativi,

(2) ovvero, attraverso il piano di comparto, ai sensi dell'art. 51 della L.P. 22/91, per le zone di ristrutturazione urbanistica allo scopo evidenziate nelle tavole di Piano.

(3) L'intervento edilizio diretto è obbligatoriamente riferito alla minima unità di intervento, come individuata nel piano mediante scheda analitica e relativa numerazione.

(4) In considerazione della diffusa condizione di intreccio proprietario dei compendi immobiliari, l'unitarietà dell'intervento è esplicitamente riferita alla fase di progettazione che, in sede di procedimento autorizzativo, deve estendersi unitariamente all'intera minima unità di intervento che sarà interamente rappresentata nelle sue configurazioni generali e nei suoi interventi strutturali.

(5) Il progetto unitario sarà sottoscritto da tutti i proprietari, ovvero ad essi notificato se prodotto per iniziativa di singoli aventi titolo, e potrà attuarsi per parti e per fasi, essendo passibile anche di modificazioni attraverso una idonea rielaborazione del progetto unitario con analoga procedura consensuale o notificata.

(6) La domanda di concessione ed il relativo progetto dovranno riportare, oltre alla firma del richiedente e degli eventuali comproprietari che firmano per accettazione, anche la specificazione degli altri proprietari o comproprietari e gli estremi della notifica loro preliminarmente fatta ove dovrà essere indicato un congruo termine assegnato per le eventuali osservazioni.

Art. 47

Aspetti normativi incentivanti per gli edifici soggetti a P.G.T.I.S.

(1) Per gli interventi su immobili regolati dal P.G.T.I.S. valgono in generale le definizioni riportate al Titolo I° delle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, tenendo però in considerazione la peculiarità degli interventi su nuclei e manufatti storici e della loro finalità di conservazione, rivitalizzazione e valorizzazione.

(2) In questa prospettiva acquista specifica priorità giuridica la condizione della pre-esistenza edilizia che consolida il diritto alla conservazione del volume e della giacitura dell'edificio originario, indipendentemente da indici volumetrici, altezze massime e distanze minime. Tale principio vale sia nel caso di interventi tipicamente conservativi, sia nel caso di interventi di ripristino, anche prodotti attraverso demolizione con ricostruzione fedele (se e quando ammessa dalla categoria di vincolo) intesa come ripristino della sagoma originaria dell'edificio.

(3) La specifica finalità di incentivazione dell'uso abitativo degli edifici esistenti sotto la disciplina del P.G.T.I.S. è sostenuta da speciali deroghe in materia di normativa edilizia, salvi restando i vincoli rigidamente conservativi degli edifici sottoposti alla categoria del restauro che esclude ogni intervento di sopraelevazione e di ampliamento:

- a. è ammessa la sopraelevazione di 50 cm. della banchina originale di imposta della copertura, con la conseguente riconfigurazione della copertura, anche con più idonee pendenze, in documentata coerenza tipo-morfologica e volumetrica con gli edifici limitrofi;
- b. è ammessa la costruzione di abbaini di foggia tradizionale e adeguata alla tipo-morfologia dell'edificio (in generale: struttura lignea a due falde, con dimensione

- netta della finestra pari a cm. 100 x h. 120), in numero tale da garantire l'adeguato indice di illuminazione naturale alle superfici abitabili del sottotetto recuperato;
- c. è ammesso l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente per dotare l'unità edilizia dei servizi ritenuti essenziali (disimpegni e scale, servizi igienici e cucina, e finanche vani abitabili documentatamente indispensabili al nucleo familiare del proprietario), purché l'ampliamento stesso risulti armonico e coerente con l'edificio esistente e il suo contesto, salvaguardando gli allineamenti edilizi qualificanti sui fronti principali;
 - d. sono ovviamente ammessi i volumi tecnici, gli edifici accessori e le legnaie secondo quanto indicato ai rispettivi articoli del Titolo I° delle presenti norme, fatte salve le particolari salvaguardie tipo-morfologiche richieste per le condizioni di interesse storico-ambientale dell'intervento.

(4) Per tutti gli interventi edilizi aggiuntivi di cui ai commi precedenti, se ed in quanto ammessi dai relativi vincoli e categorie di intervento, valgono le norme del Codice Civile in materia di distanza dagli edifici contigui. Vale altresì una specifica considerazione degli allineamenti volumetrici ed altimetrici sui fronti strada che devono essere rigorosamente rispettati in considerazione dell'insieme architettonico.

Art. 48

Aspetti qualitativi degli interventi normati dal P.G.T.I.S.

(1) La primaria finalità che presiede al P.G.T.I.S. è la salvaguardia attiva della identità culturale e della memoria storica della comunità locale attraverso una attenta conservazione dei caratteri tipici dei suoi insediamenti genetici. 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 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:

- a. l'assetto volumetrico complessivo, la sua unitarietà di impianto e la sua articolazione per corpi di fabbrica primari e secondari, principali e accessori;
- b. lo specifico rapporto strutturale tra i massicci corpi murari, le incastellature lignee e i sistemi di copertura a falde;
- c. la varietà tipologica e funzionale dei singoli organismi costruttivi (gli androni, le altane, le balconate, gli sporti, le scale, i pontili, ecc.);
- d. le caratteristiche articolazioni compositive (dimensionali e formali) delle forometrie di facciata;
- e. 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:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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 stucco, ecc.;

- d. 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 della Commissione Edilizia Comunale.

(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. 49

Categorie di intervento sui manufatti edilizi soggetti a P.G.T.I.S.

(1) Ai sensi delle normative vigenti in materia, i manufatti edilizi esistenti in regime di P.G.T.I.S. sono singolarmente vincolati dai documenti di piano alle seguenti categorie di intervento:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro – R1
- d. risanamento conservativo – R2
- e. ristrutturazione edilizia – R3
- f. ripristino – R4
- g. demolizione – R5
- h. ristrutturazione urbanistica – R6

(2) Le specifiche modalità di intervento sono analiticamente indicate nei successivi articoli.

Art. 50

Manutenzione ordinaria

(1) Sono interventi di manutenzione ordinaria quegli interventi edilizi che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, mantenendo sostanzialmente inalterate le caratteristiche dell'edificio e senza cambi di destinazione d'uso.

(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, che non richiede alcun tipo di autorizzazione, 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. 51
Manutenzione straordinaria

(1) Sono interventi di manutenzione straordinaria, quelli finalizzati a rinnovare l'edificio e le sue pertinenze con sostituzione degli elementi costruttivi degradati, compresi quelli con funzioni strutturali, e a realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto dei caratteri originari dei manufatti. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né comportare modifiche delle destinazioni d'uso, della pendenza delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

(2) Sono ammessi i seguenti interventi, salvo restando il maggior vincolo eventualmente imposto dalle successive 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. idem per abbaini, ballatoi, balconi, scale, ringhiere, infissi, ecc.;
- d. idem per le 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.

(3) Le opere non possono prescindere dalla conoscenza e dal rispetto dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale.

Art. 52
Restauro – R1

(1) Sono interventi di restauro, quelli finalizzati alla conservazione o al ripristino fisico e funzionale di un complesso edilizio di riconosciuta qualità architettonica e alla valorizzazione dei suoi peculiari caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di destinazioni d'uso compatibili, anche con il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici necessari alle esigenze d'uso. Gli interventi di restauro sono tenuti a garantire l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario e il recupero di manufatti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela. Sulla base di adeguata documentazione storica e con il necessario rigore filologico sono anche ammessi completamenti di opere incompiute e ricostruzioni di parti crollate.

(2) Oltre alle opere di manutenzione ordinaria, sono ammessi i seguenti interventi, comunque preventivamente autorizzati dai competenti uffici preposti alla tutela dei 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 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. 43.

(3) Alle normali attenzioni riservate a tutti i manufatti soggetti a P.G.T.I.S., negli interventi di restauro è richiesta la particolare cura dovuta ad edifici di rilevante interesse storico-artistico e/o documentario e l'applicazione delle speciali metodiche del restauro propriamente detto.

Art. 53

Risanamento conservativo – R2

(1) Sono interventi di risanamento conservativo, quelli finalizzati alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all' adeguamento all'uso moderno di un intero organismo edilizio, secondo destinazioni d'uso anche diverse da quelle originali se e in quanto giuridicamente ammesse, garantendone le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico originario.

(2) Oltre alle opere di manutenzione 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 anche con modeste sopraelevazioni (max. 50 cm.) per comprovate esigenze abitative e purché coerenti ed armoniche 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.);
- k. limitato ampliamento funzionale (max 20%) per comprovate esigenze di adeguamento abitativo e con particolare soluzione in armonia architettonica con l'edificio e il contesto.

(3) 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. 54

Ristrutturazione edilizia – R3

(1) Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli finalizzati a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti per adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

(2) Oltre alle opere di manutenzione, 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 fino al 20% del volume esistente, sia attraverso sopraelevazione (max. 50cm.), sia per aggiunte laterali, in coerenza con il contesto e nel rispetto del Codice Civile, nel rispetto volumetrico e altimetrico degli allineamenti sui fronti stradali in rapporto con gli edifici contermini.

(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.

(4) Qualora le condizioni statiche dell'edificio presentino un elevato grado di insicurezza delle strutture portanti e sia documentata l'opportunità tecnica di una sostituzione edilizia attraverso una specifica perizia tecnica, previa valutazione degli uffici comunali, in via eccezionale si potrà procedere mediante demolizione e ricostruzione fedele ai caratteri architettonici e ai materiali costruttivi.

Art. 55 **Ripristino – R4**

(1) L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione sul suo sedime originario e sulle tracce delle sue fondazioni, comunque riconoscibili, di un edificio preesistente già demolito e/o crollato in tutto o in parte o in condizioni statiche tali da rendere impossibili altri tipi di intervento.

(2) Il ripristino può avvenire in forma filologica, sulla base di una completa documentazione grafica e/o fotografica, ovvero per analogia tipologica con edifici similari esistenti nella stessa area.

(3) La finalità dell'intervento di ripristino è la conservazione di tracce di memoria storica, seppur labili, attraverso la ricostruzione tipologicamente coerente e fedele dell'edificio e il suo riuso (anche con cambio di destinazione d'uso) compatibile con la natura intrinseca dell'edificio stesso, con il contesto ambientale e paesaggistico e con la destinazione urbanistica della zona in cui esso ricade.

(4) Ne deriva che la tecnica di ricostruzione e la tipo-morfologia del manufatto ripristinato devono rispondere a rigorosi requisiti di tradizionalità e di rispetto del contesto.

Art. 56

Demolizione - R5

(1) Gli interventi di pura demolizione (senza ricostruzione) sono finalizzati ad eliminare in modo radicale e permanente manufatti edilizi o parti di essi che risultano comunque incongrui alla struttura originale di un edificio o di un nucleo, per ragioni di ordine estetico-architettonico, per motivi igienico-sanitari o per mancanza dei presupposti di diritto.

(2) All'intervento di demolizione deve seguire un adeguato intervento di sistemazione dell'area risultante, in coerenza con il contesto.

Art. 57 – R5

Demolizione e ricostruzione

(1) Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla integrale sostituzione dell'edificio previa demolizione dell'esistente, di cui viene recuperato il volume. Vi si ricorre nel caso di volumi legalmente costruiti, ma incongrui architettonicamente e funzionalmente incompatibili. La sostituzione deve avvenire nel rispetto del sedime e della volumetria esistente.

(2) L'opera risultante dalla totale demolizione e ricostruzione del manufatto preesistente, viene considerata nuova edificazione con caratteri tipologici e morfologici diversi da quella originale, ma programmaticamente coerenti con le logiche insediative del contesto in cui avviene la ricostruzione.

(3) Nel caso di superfetazioni queste possono venire inglobate in una riprogettazione dell'edificio principale.

Art. 58

Ristrutturazione urbanistica – R6

(1) Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quegli interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di demolizione e di ricostruzione che producono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

(2) L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua attraverso apposito piano di comparto con previa definizione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi che devono regolare i diritti di edificabilità.

Art. 59

Interventi su aree pertinenziali, edifici accessori e legnaie

(1) Tutte le aree pertinenziali sono 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;
- c. la ricollocazione di elementi caratteristici di arredo urbano, come fontane, panche, edicole, ecc.;
- d. il riordino degli edifici accessori consentiti, in particolare le legnaie domestiche;
- 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 degli edifici accessori ed in particolare delle legnaie, in quanto tipicamente "integrativi" delle funzioni residenziali ed in quanto coerenti con le culture domestiche del luogo. Essi pertanto non sono trattati come "unità autonome" con esplicito vincolo relativo alla categoria di interventi ammessi. Viceversa sono trattati secondo la disciplina relativa agli edifici accessori e alle legnaie contenute nelle parti generali delle presenti Norme di attuazione e del Regolamento Edilizio, rinviando all'attenta e responsabile valutazione della Commissione Edilizia la capacità di un controllo di merito sulla qualità di tali edifici e sulla loro necessaria armonizzazione con i delicati contesti storici e paesaggistici in cui si inseriscono.

Art. 59.bis

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

Zone residenziali

Art. 60

Caratteri generali delle zone residenziali

(1) Queste zone sono 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, legnaie, depositi domestici, 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, che non pregiudichino le caratteristiche residenziali della zona né disturbino il vicinato, possono comunque essere ampliati, qualora ne siano dimostrate le esigenze ai fini della gestione aziendale, fino ad un 20% del volume esistente a destinazione produttiva, nel rispetto delle norme urbanistiche della 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 P.U.C. – 17.11.1978), paragonabili per intrinseca natura a quelli normalmente inseriti in area di P.G.T.I.S. ma collocati in altre zone ed insistenti su un lotto saturo rispetto agli indici volumetrici dettati dal PRG, sono equiparati agli edifici normati dall'art. 47 ed acquisiscono il diritto ad un incremento volumetrico massimo del 20 % oltre l'indice volumetrico.

Art. 61

Classificazione delle zone residenziali

(1) La cartografia di piano individua le zone residenziali distinguendole, oltre che per le diverse intensità di edificazione, secondo la classificazione in

- Zone residenziali di completamento (e/o di ampliamento)
- Zone residenziali di espansione

(2) Nella cartografia di piano sono ulteriormente evidenziate le zone residenziali destinate agli interventi di edilizia economico-popolare.

(3) Per ciascuna zona valgono le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici rispettivamente riportate in dettaglio nei successivi articoli che regolano gli interventi di edificazione per i quali valgono altresì le norme del Regolamento edilizio.

Art. 62

Zone residenziali di completamento

(1) Sono zone di completamento le aree a prevalenza residenziale, già zonizzate dal precedente strumento urbanistico, quindi già parzialmente edificate e normalmente dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

(2) In queste zone il piano si attua attraverso intervento l'intervento edilizio diretto, fino a saturazione delle aree attualmente infrastrutturate, dunque attraverso concessione edilizia, con relativi obblighi di allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti e oneri connessi.

Art. 63

Zone residenziali di ampliamento

(1) Sono zone di ampliamento quelle zone che costituiscono moderati ampliamenti delle zone già zonizzate nel precedente strumento urbanistico, lavorando coerentemente al riempimento di aree interstiziali, ovvero alla ridefinizione dei bordi dell'insediamento. In tali zone i processi di urbanizzazione primaria possono avvenire per integrazione delle reti infrastrutturali esistenti, in quanto accessibili e funzionalmente capaci.

(2) In queste zone il piano si attua attraverso intervento l'intervento edilizio diretto, con relativi interventi contestuali e obbligatori di integrazione infrastrutturale, oltre che di allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti e dunque fino a saturazione delle loro potenzialità.

(3) Le opere di integrazione delle urbanizzazioni primarie e di allacciamento ad esse devono essere garantite dal privato che ha titolo per costruire, contestualmente alla concessione edilizia, con oneri a proprio carico secondo le condizioni fissate da apposita convenzione obbligatoria che è condizione indispensabile per il rilascio della concessione edilizia stessa.

Art. 64

Indici delle zone residenziali di completamento e/o ampliamento (B, C, D)

(1) Fatte salve le differenze procedurali, l'edificazione nelle zone di completamento e ampliamento avviene secondo i seguenti indici:

zona B

Lmin	500	mq.
IF	1,50	mc./mq.
Hmax	10,00	ml.
IC	0,40	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

zona C

Lmin	500	mq.
IF	1,50	mc./mq.
Hmax	12,00	ml.
IC	0,40	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

zona D

Lmin	500	mq.
IF	2,00	mc./mq.
Hmax	12,00	ml.
IC	0,40	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

(2) Sono ammesse deroghe all'indice LM (lotto minimo), fino a 350 mq., per lotti dimostratamente non modificabili, in quanto circondati da lotti saturi, da infrastrutture pubbliche (strade, ferrovia, zone per attrezzature collettive, ecc.), corsi d'acqua e simili.

(3) Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del piano sono consentiti ampliamenti di volume purché la volumetria complessiva ottenuta non superi del 20% quella derivante dall'indice di fabbricabilità di zona applicata al lotto. In questi casi è ammessa anche deroga della Hmax, fino ad un massimo di ml. 1,00, salvo restando il diritto di conservare maggiori altezze esistenti. Se l'ampliamento avviene per pura sopraelevazione che non modifica la giacitura dell'edificio originario, è ammessa la deroga della distanza dai confini, mentre resta inderogabile la distanza tra gli edifici. Nel caso di ampliamenti planimetrici, se l'edificio esistente viola la minima distanza dalla strada, le parti aggiuntive possono allinearsi alla situazione esistente.

(4) Gli interventi edilizi nelle zone di completamento/ampliamento si fanno 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. 65

Zone residenziali di espansione

(1) Sono zone di espansione quelle zone 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 piano regolatore generale si attua attraverso specifici strumenti di attuazione quali i Piani di Lottizzazione redatti e approvati in conformità alla legislazione vigente (T.U.L.L.P.P. "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio") e ai dispositivi normativi del presente piano.

(3) L'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione del Piano di Lottizzazione e alla stipula della Convenzione collegata, che regola la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi oneri.

Art. 66

Indici delle zone residenziali di espansione (L.B, L.C. L.D)

(1) Fatte salve le differenze procedurali, l'edificazione nelle zone di espansione avviene secondo i seguenti indici di riferimento, che corrispondono alle analoghe zone residenziali di completamento:

zona L.B

Lmin	500	mq.
IF	1,50	mc./mq.
Hmax	10,00	ml.
IC	0,40	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

zona L.C

Lmin	500	mq.
IF	1,50	mc./mq.
Hmax	12,00	ml.
IC	0,40	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

zona L.D

Lmin	500	mq.
IF	2,00	mc./mq.
Hmax	12,00	ml.
IC	0,40	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

(2) Il piano di lottizzazione, attraverso la sua elaborazione unitaria di particolari soluzioni insediative per l'intera area, assume l'indice di densità fondiaria (IF) come indice di densità territoriale (IT) e ha la facoltà di normare in forma innovativa le dimensioni del lotto minimo (LM), l'altezza massima (Hmax), le distanze tra gli edifici (DF) e dai confini (DC) interni alla

zona, l'indice di copertura (IC), fermi restando gli indici di permeabilità del suolo (IPS) e il rispetto della distanza minima di 5,00 ml. dai confini di zona e della distanza di 10,00 ml. dai fabbricati esterni alla zona.

(3) Eventuali Piani Guida, in quanto proponenti soluzioni parziali, devono invece rispettare gli indici fissi di riferimento.

(4) In queste zone, in attesa del Piano di Lottizzazione, sono ammessi, nel rispetto degli indici fissi di riferimento, gli interventi di ampliamento di edifici esistenti all'approvazione del presente P.R.G., Tali interventi devono essere espressamente giudicati ammissibili dalla Commissione Edilizia, in quanto non arrechino pregiudizio al futuro assetto urbanistico dell'area predisposta allo strumento attuativo.

Art. 67

Zone per interventi di edilizia economico-popolare (E.B, E.C, E.D)

(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 a fini speciali per l'edilizia abitativa ai sensi degli ordinamenti vigenti, con indici di zona identici a quelli delle corrispettive zone B, C e D.

(2) In queste zone, graficamente evidenziate nella cartografia di piano, il piano regolatore generale si attua attraverso lo specifico strumento di attuazione e ai dispositivi normativi del presente piano in relazione alla relativa categoria di zona residenziale di completamento/ampliamento/espansione.

(3) L'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione del Piano di attuazione a fini speciali e al possesso dei requisiti di legge da parte dei soggetti attuatori.

(4) Alla scadenza del decimo anno dall'entrata in vigore del P.R.G. 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. 68

Zone residenziali di verde privato

(1) Questa zona comprende 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 ovviamente ammessi e privilegiati gli interventi di risanamento e di ristrutturazione, 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) E' ammessa la realizzazione aggiuntiva di autorimesse e di vani accessori di pertinenza domestica e rurale, purché completamente interrati nel rispetto dell'indice di permeabilità del suolo, con particolare attenzione alla conservazione del verde esistente ovvero con l'obbligo di ripristino della piantumazione arborea.

(4) Oltre agli interventi di risanamento e ristrutturazione, sono altresì ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti. Tutti gli interventi devono essere rispettosi del verde esistente e dei seguenti indici:

IF cubatura esistente + 20%

Hmax esistente + 10% (comunque non superiore a m.12)
IC esistente + 10%
IPS 0,75
DC 5,00 ml.
DF 10,00 ml.

(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.

Capo III **Zone per attrezzature turistiche**

Art. 69 **Zone alberghiere**

(1) Sono zone destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere, esistenti o da realizzare, così come definite dalla L.P. 15.5.2002, 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 rispetto ecologico;
- ampie dotazioni di parcheggio e razionali raccordi con la rete pubblica della mobilità automobilistica e pedo-ciclabile;
- sistemazioni esterne intensamente trattate a verde e opportunamente arredate.

(3) La dotazione e gli usi delle stanze per il personale e dell'eventuale alloggio di servizio per il proprietario e/o il conduttore, nel limite massimo di 400 mc per ciascuna azienda ricettiva, sono regolati dalla norme provinciali vigenti.

Art. 70 **Zone alberghiere esistenti e/o di completamento (H)**

(1) Sono le zone in cui vanno tassativamente mantenute le destinazioni alberghiere esistenti, favorendo interventi di razionalizzazione e, dove possibile, di potenziamento ed integrazione della dotazione alberghiera della zona.

(2) In tali zone si agisce attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

IF 3,50 mc./mq.
Hmax 12,00 ml.
Lmin 1.000 mq.
IC 0,40
IPS 0,60
DC 5,00 ml.
DF 10,00 ml.

Indice di parcheggio minimo: 1 p.m. ogni 3 posti letto e comunque con una dotazione totale nel rispetto delle normative provinciali.

(3) Per edifici esistenti con destinazione diversa ma compatibile (residenza, terziario, commercio al minuto e piccolo artigianato di servizio) è consentita la conservazione attiva anche attraverso interventi edilizi, compresa la demolizione con ricostruzione, nei limiti della cubatura esistente.

(4) Per eventuali edifici esistenti con destinazione diversa ma incompatibile (commercio all'ingrosso e attività produttiva) deve essere incentivata la delocalizzazione, ammettendo solo interventi di pura manutenzione.

Art. 71

Zone alberghiere di nuova formazione (L.H)

(1) Sono destinate alla realizzazione di nuovi impianti ricettivi attraverso interventi pianificati con Piano di Lottizzazione e relativa convenzione.

(2) In tali zone si agisce attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

IF	3,00	mc./mq.
Hmax	12,00	ml.
Lmin	1.000	mq.
IC	0,50	
IPS	0,70	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

Indice di parcheggio minimo: 1 p.m. ogni 3 posti letto e comunque con una dotazione totale nel rispetto delle normative provinciali.

(3) Il piano di lottizzazione, attraverso la sua elaborazione unitaria di particolari soluzioni insediative per l'intera area, ha la facoltà di normare in forma innovativa le dimensioni del lotto minimo (LM) e dell'indice di copertura (IC), fermi restando gli altri indici di zona.

(4) Eventuali Piani Guida, in quanto proponenti soluzioni parziali, devono invece rispettare gli indici fissi di riferimento.

(5) In queste zone, in attesa del Piano di Lottizzazione, sono ammessi, nel rispetto degli indici fissi di riferimento, gli interventi di ampliamento di edifici esistenti all'approvazione del presente P.R.G., solamente se coerenti con la destinazione di zona. Tali interventi devono essere espressamente giudicati ammissibili dalla Commissione Edilizia, in quanto non arrechino pregiudizio al futuro assetto urbanistico dell'area predisposta allo strumento attuativo.

(6) La zona alberghiera prevista a Caldes a monte della strada è vincolata ad un intervento unitario, tramite 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 la zona alberghiera, va integralmente conservata nei suoi assetti morfologici esterni, con l'obbligo di armonizzare con essa le nuove cubature ammesse dal piano attraverso un coerente progetto unitario.

Art. 72

Zona per campeggio (area attrezzata di sosta)

(1) Sono zone destinate a realizzare aree attrezzate di sosta turistica per camper, roulotte e simili, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.P. 13 dicembre 1990, n. 33 e s.m.

(2) Sono ammesse costruzioni destinate ad attività di servizio finalizzate esclusivamente alla funzionalità della struttura, costituite da una adeguata dotazione di servizi igienici e di attrezzature comuni. Sono ammessi servizi di ristoro e di commercio riservati esclusivamente agli utenti della struttura. E' altresì ammessa l'abitazione del custode e/o del personale di servizio per un volume massimo di 400 mc., secondo i seguenti indici:

Hmax	7,50	ml.
IPS	0,75	

DC 5,00 ml.
DF 10,00 ml.

(3) Per la loro particolare funzione e per la loro localizzazione in ambienti particolarmente sensibili, tali zone devono garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico-naturalistico e devono offrire un alto tasso di qualità ambientale, attraverso:

- soluzioni tecniche di attrezzamento dell'area funzionali allo loro piena reversibilità, tali cioè da garantire il ripristino della naturalità originaria all'atto della dismissione funzionale dell'impianto;
- soluzioni architettoniche armonicamente integrate nel paesaggio alpino-rurale, anche con espliciti interventi di mimetismo ambientale, attraverso l'uso del legno per le costruzioni e del verde per i mascheramenti;
- soluzioni tecnologiche avanzate in materia di rispetto ecologico, soprattutto per il ciclo dell'acqua;
- sistemazioni del terreno diffusamente trattate a verde e intensamente piantumate .

Capo IV

Zone per attività produttive (secondarie e terziarie)

Art. 73

Attività artigianali e commerciali esistenti

(1) Gli edifici a destinazione artigianale e commerciale esistenti e in attività documentata alla data di entrata in vigore del piano 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 cubatura, altezza e superficie coperta prescritti in quella zona.

Art. 74

Normative speciali per gli insediamenti commerciali

(1) Considerata la natura e la dimensione del territorio comunale, il piano non prevede zone specializzate per l'insediamento di insediamenti commerciali e segnatamente per le grandi e medie strutture di vendita al dettaglio. Per tanto l'insediamento di attività commerciali nel territorio comunale deve avvenire in forma mista all'interno delle varie zone secondo criteri di preferenzialità e di ammissibilità, come regolato dalla Legge Provinciale 8 maggio 2002, n. 4 "Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento" e dalla delibera della Giunta Provinciale n. 1258 dd. 05.07.02 "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", come di seguito specificato.

(2) Il commercio di vicinato è ammesso e favorito nelle zone residenziali (centri storici, zone residenziali di completamento e di espansione) secondo criteri di diffusione ai fini di garantire l'equilibrio polifunzionale del territorio. E' altresì ammesso:

nelle zone ricettive;

nelle zone per servizi e attrezzature pubbliche;

nelle zone produttive e nelle zone miste commerciali-artigianali;

nelle zone di verde agricolo, limitatamente alla vendita diretta da parte dei produttori agricoli singoli o associati dei propri prodotti e dei prodotti ad essi accessori, ai sensi della legge 09.02.1963, n. 59.

(3) Le medie strutture di vendita possono essere insediate nelle zone residenziali con caratteri di "centro urbano".

(4) Gli esercizi commerciali soggiacciono alla normativa in materia di "dotazione di parcheggi pertinenziali" fissata dall'art. 11 della Del. G.P. 16.02.2001, n. 340, con particolare riferimento al comma 11 di cui il presente piano assume gli indici di parcheggio come indici minimi inderogabili per le attività commerciali di nuovo impianto.

Art. 75

Zone produttive di livello provinciale

(1) Il piano non individua aree produttive del settore secondario a livello provinciale in quanto il territorio comunale non accoglie storicamente tale funzione produttiva. Con ciò si ribadisce la scelta pianificatoria tesa a preservare il peculiare ruolo agricolo della zona e a salvaguardarne i caratteri paesaggistici storicamente consolidati.

Art. 76

Zone produttive di interesse locale

(1) Il piano individua le aree, esistenti e di nuovo impianto, destinate in forma mista alle attività produttive a specifica dimensione locale di:

- artigianato e piccola industria;
- impianti ed attrezzature legate alla comunicazione e ai trasporti;
- stazioni di servizio e distribuzione di carburanti;
- agricoltura specializzata, con esclusione delle stalle;
- commercio all'ingrosso e strutture di vendita al dettaglio, nei limiti previsti dalla Del. G.P. 16.02.2001, n. 340 e L.P. 08.05.2000, n. 4 "Disciplina dell'attività commerciale";
- ristorazione (esclusi alberghi) e ricreazione (escluse discoteche).

(2) In queste aree, non sono ammessi interventi residenziali, salva la realizzazione di un alloggio di servizio, nei limiti massimi di 400 mc, per ciascuna unità aziendale ivi insediata.

(3) 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 con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente (D.P.G.P. 26.01.1987, n. 1-41/Legis e L.P. 6/91).

(4) I nuovi insediamenti produttivi soggiacciono ai dettati della L.P. 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" che impone la documentazione di previsione di impatto acustico in sede di rilascio della concessione edilizia.

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

Art. 77

Zone produttive di completamento

(1) Sono considerate di completamento le zone, in quanto esistenti e infrastrutturate, nelle quali è ammesso l'intervento edilizio diretto secondo i parametri della lottizzazione vigente ovvero, in sua assenza, con i seguenti indici:

Hmax	10,00	ml.
Lmin	500	mq.
IC	0,50	
IPS	0,30	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml. (salvo il diritto di aderenza)

Indice di parcheggio secondo quanto previsto dalla Del.G.P. n 1559 dd. 07.02.1992 e s.m.

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 al comma (2) del successivo art. 78.

Art. 78

Zone produttive di nuovo impianto

(1) Il piano evidenzia le zone produttive di nuovo impianto che necessitano di pianificazione attuativa unitaria e di infrastrutturazione. In esse, prima degli interventi edilizi, è obbligatorio un Piano di Lottizzazione (anche parziale inquadrato in un Piano Guida) con relativa convenzione, con i seguenti indici di riferimento:

Hmax 10,00 ml.

Lmin 800 mq.

IC 0,60

IPS 0,30

DC 5,00 ml.

DF 10,00 ml. (salvo il diritto di aderenza)

Indice di parcheggio secondo quanto previsto dalla Del.G.P. n 1559 dd. 07.02.1992 e s.m.

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. 79

Cave - Depositi e lavorazione di inerti

(1) La disciplina per l'apertura e la coltivazione di cave ovvero per le attività di deposito e lavorazione di inerti è regolata dal piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali, secondo le procedure previste dalla L.P. 6/80 e s.m. e int.

(2) Ogni attività è comunque subordinata alla stesura di un disciplinare che regola gli interventi di recupero tramite bonifica e rinaturalizzazione delle superfici di estrazione e lavorazione.

(3) Tale disciplina vale per il deposito Glaroni fino ad esaurimento della sua capacità di raccolta cui seguirà l'intervento di ripristino ambientale.

TITOLO 5° OPERE E IMPIANTI PUBBLICI

Art. 80

Zone per attrezzature di servizio

(1) Queste zone 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 zone sono dunque 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:

IC	0,60	
IPS	0,50	
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.

Indice di parcheggio secondo le norme provinciali

Art. 81

Zone per attrezzature sportive e ricreative di livello comunale

(1) Queste zone comprendono le aree destinate al fabbisogno di impianti sportivi e di attrezzature ricreative di base espresso dalla popolazione locale e dalla normale utenza turistica di zona.

(2) Sono ammesse esclusivamente 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; ecc..

(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) Valgono i seguenti indici:

IC	0,30	
Hmax	10,00	ml.
DC	5,00	ml.
DF	10,00	ml.
IPS	0,75	

indice di parcheggio secondo le norme provinciali

(5) Le aree 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.

(6) In tali zone gli impianti possono essere realizzati anche dai proprietari privati tramite apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplina gli usi pubblici.

(7) E' pure consentita la realizzazione di un alloggio di servizio nella misura massima di 400 mc.

Art. 82

Zone per attrezzature sportive e ricreative di livello sovracomunale

(1) Queste zone comprendono le aree destinate ad ospitare impianti sportivi e ricreativi di livello superiore con un ambito di utenza sovracomunale anche con finalità di specifica attrazione turistica.

(2) 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, ecc., con i relativi servizi tecnici e logistici.

(3) E' ammessa anche la realizzazione di strutture di ristorazione, di mescita e di commercio al dettaglio al fine di garantire adeguato servizio al pubblico che fruisce della struttura.

(4) E' pure consentita la realizzazione di un alloggio di servizio nella misura massima di 400 mc.

(5) Valgono i seguenti indici:

IC	0,50
Hmax	15,00 m.
DC	5,00 m.
DF	10,00 m.
IPS	0,50

(6) Le aree non interessate da edificazione o attrezzatura specifica 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 dai proprietari privati tramite apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplina gli usi pubblici.

Art. 83

Zone di approdo fluviale

(1) Al fine di regolare gli usi ricreativi e sportivi del Noce, riconoscendo ad essi il carattere di preziosa risorsa di attrazione turistica, sono individuati graficamente i siti ripali in cui sono ammessi interventi artificiali di formazione di approdi fluviali.

(2) Gli approdi fluviali, i cui progetti sono soggetti ad approvazione da parte dei competenti uffici, devono ridurre al minimo l'impatto ambientale, secondo criteri rigorosi di sicurezza idraulica, di salvaguardia naturalistica e di rispetto paesaggistico.

(3) Al di fuori dei siti appositamente individuati è vietato qualsiasi intervento di modificazione artificiale per l'attrezzamento delle rive fluviali.

Art. 84

Zone di verde pubblico attrezzato

(1) Queste zone comprendono aree pubbliche o ad uso pubblico, sistemate o da sistemare a verde con funzione ornamentale e ricreativa come giardini, a parchi verdi 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 di verde pubblico é 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. E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, con il ripristino integrale del verde anche in forma pensile e comunque nel rispetto dell'indice di permeabilità del suolo (IPS).

(4) Valgono i seguenti indici, salvo comprovate necessità funzionali e previa procedura di deroga ai sensi di legge:

IF	0,10 mc/mq
Hmax	5,00 m.
DF	10,00 m.
DC	5,00 m.
IC	0,20
IPS	0,90

(5) Eventuali edifici esistenti all'interno del verde pubblico potranno essere conservati e ristrutturati, anche in deroga agli indici, perché adibiti a funzioni coerenti con le destinazioni di zona. Se gli edifici sono destinati ad attività pubbliche e/o di pubblica utilità, oltre alla conservazione è ammesso un razionale ampliamento funzionale nei limiti del 20% del volume.

Art. 85

Verde di decoro e di protezione

(1) Le aree residuali, interstiziali e/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 queste aree sono ammesse, compatibilmente con la sicurezza stradale, le attrezzature e gli arredi tipici delle piazzole di sosta turistica.

(4) In tali aree sono ammesse le opere necessarie a garantire l'accesso carraio ad eventuali edifici esistenti all'approvazione del PRG e privi di altro accesso razionale.

Art. 86

Cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

(1) Le zone indicate con apposita simbologia di vincolo cimiteriale sono adibite a cimitero con i relativi servizi connessi alla sepoltura ovvero alla cremazione. In esse e nella relativa fascia di rispetto cimiteriale è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli ampliamenti del cimitero stesso e dei suoi servizi.

(2) Sono compatibili con il vincolo cimiteriale le sistemazioni a verde pubblico e a parcheggio, ovvero ogni opera infrastrutturale pubblica, fatto salvo il rispetto dei luoghi.

(3) Per gli edifici (a destinazione diversa da quella cimiteriale) esistenti all'interno della fascia di rispetto valgono i dispositivi normativi della L.P. 11.09.1998, n. 10 - art. 75, comma 4.. Per gli stessi edifici è ammessa sul sedime di pertinenza la costruzione di legnaie (secondo le norme del presente articolato) e di autorimesse interamente sotterranee nel rispetto dei minimi standard di parcheggio.

Art. 87

Zone per servizi e attrezzature tecnologiche

(1) Sono le aree destinate ad ospitare gli impianti tecnologici di interesse pubblico quali le attrezzature per l'igiene ambientale (discariche, depuratori, ecc.), gli impianti idrici, la produzione e/o gestione dell'energia elettrica, le trasmissioni, , ecc. di livello comunale o sovracomunale.

(2) In esse sono consentiti interventi di modifica, ampliamento e costruzione di manufatti edili e tecnologici necessari e funzionali agli impianti, secondo le normative dettate dalle leggi e piani di settore.

(3) Ove non altrimenti specificato negli elaborati di piano, gli impianti vanno localizzati a conveniente distanza dai centri abitati e vanno realizzati in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.

(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.

(5) Piccoli manufatti tecnici funzionali alle reti impiantistiche pubbliche o di pubblico servizio, che necessitano di localizzazioni puntuali diffuse, sono considerati "volumi tecnici" e possono essere realizzati anche in aree a diversa destinazione specifica.

Art. 88

Discariche di inerti

(1) Il piano individua la zona destinata alla discarica di inerti in conformità al piano per lo smaltimento dei rifiuti, che ne regola l'attuazione ai sensi degli artt. 66 e 67 del T.U.LL.PP. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

(2) Tali aree e i relativi impianti sono destinati allo smaltimento dei materiali provenienti da demolizioni, scavi e costruzioni, e sono normate dal "regolamento comunale per la gestione della discarica di inerti".

Art. 89

Impianti di depurazione

(1) Gli impianti di depurazione pubblici sono individuati sulla cartografia di piano e soggiacciono alla normativa provinciale in materia che ne definisce anche le fasce di rispetto.

(2) 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 necessarie.

(3) Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di tutela delle acque, gli impianti Imhoff esistenti determinano al loro intorno una duplice fascia di rispetto:

- fascia A: 50 ml. dalla recinzione
- fascia B: 50 ml. dal limite della precedente.

Art. 90

Distanze minime dagli elettrodotti

(1) Le distanze di protezione dagli elettrodotti sono regolate dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 sui limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente. Il quadro normativo sovraordinato è integrato dal D.P.G.P. 13.05.2002 n. 8-98/Leg. a cui devono uniformarsi tutti gli interventi edificatori nel rispetto delle distanze minime di rispetto

(2) L'esecuzione di nuove linee elettriche di tensione inferiore ai 20 kV e di nuove linee telefoniche va realizzata, ove possibile, in tubazioni interrate.

(3) Negli interventi sulla rete esistente si provvederà tendenzialmente all'interramento delle linee che attraversano le aree ad insediamento intensivo e permanente.

Art. 91

Impianti ricetrasmittenti

(1) Per tale materia valgono le norme provinciali (D.P.G.P. del 13 maggio 2002) e il regolamento comunale, in attesa della adozione di un "piano comunale dei siti idonei agli impianti di telecomunicazione".

TITOLO 6° AREE E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Capo I Viabilità

Art. 92 Aree e attrezzature della viabilità

(1) Le aree e le attrezzature della viabilità comprendono le infrastrutture stradali destinate alla mobilità pedonale e meccanica. Di esse il piano evidenzia graficamente quelle aventi carattere pubblico, in quanto appartenenti alla proprietà pubblica ovvero per i loro usi riconosciuti di pubblico interesse.

(2) 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. 93 Strade pubbliche

(1) Il piano definisce e rappresenta graficamente la rete stradale pubblica esistente e di progetto, distinguendo le strade secondo le categorie previste e normate dalla Del. G.P. del 03.02.1995, n 909 con le relative dimensioni minima e massima della piattaforma stradale.

(2) Oltre alle opere stradali, comprese le opere di infrastrutturazione tecnologica (canalizzazioni) e ai relativi servizi funzionali alla viabilità (opere di protezione, illuminazione, semafori, ecc.), sono ammessi impianti di arredo stradale, segnaletica, aree di sosta e parcheggio, stazioni di servizio e rifornimento, purché non in contrasto con specifiche normative di tutela paesaggistica.

(3) I tracciati e le larghezze delle nuove strade previste dal piano sono indicativi con rinvio alla progettazione esecutiva che le definirà in dettaglio all'interno delle rispettive fasce di rispetto.

(4) L'eventuale assenza nella cartografia di piano di previsioni relative alla rettifica o all'ampliamento di strade esistenti non esclude la potestà della Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità.

(5) Le tratte stradali di nuovo impianto o di ristrutturazione 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:

- alla modellazione e sistemazione dei raccordi tra la strada e il terreno;
- alla configurazione dei muri di sostegno;
- al rinverdimento delle scarpate e alla formazione di alberature.

Art. 94 Strada residenziale convenzionata

(1) Una particolare categoria di strade è costituita dalle strade residenziali interne alle aree edificabili a destinazione residenziale. Esse devono rispettare gli standard tecnici delle strade pubbliche di IV. categoria.

(2) Tali strade, siano esse tracciate nella cartografia di piano ovvero vengano tracciate attraverso la successiva pianificazione attuativa, sono espressamente destinate ad infrastrutturare le aree residenziali esistenti o di nuovo impianto ai fini di garantire l'idonea e necessaria accessibilità veicolare ai lotti.

(3) In quanto infrastrutture obbligatorie ai fini dell'edificabilità, la realizzazione delle strade nelle aree residenziali di nuovo impianto, ovvero per lotti che non siano già serviti da idonea accessibilità, deve essere comunque regolata contestualmente al rilascio della concessione edilizia attraverso convenzione che ne garantisca i tempi e modi di realizzazione con oneri a carico dei privati sotto forma di realizzazione in proprio ovvero attraverso oneri di urbanizzazione e con eventuale cessione consensuale e gratuita al Comune che in questo caso se ne assume gli oneri di gestione e manutenzione.

Art. 95 **Strade private**

(1) Fuori dagli insediamenti consolidati e nei limiti fissati dagli art. 71 della L.P. 22/91 e s.m., ai fini di garantire gli usi funzionali legittimi del territorio nelle zone disciplinate dal PRG come agricole e silvo-pastorali, è ammessa nei limiti dettati dalla legislazione vigente la realizzazione di strade veicolari minori, poderali o interpoderali, anche se non previste dal piano, con iniziativa a carico dei proprietari dei fondi interessati, a condizione che:

- il traffico sia riservato esclusivamente a servizio delle funzioni legittime dell'area interessata;
- abbiano la larghezza totale massima di ml. 3,00.

(2) Tali strade non sono di norma rappresentate graficamente negli elaborati di piano. Ai titolari dei fondi interessati spettano per intero gli oneri di progetto, realizzazione e collaudo, ed essi ne conservano la proprietà e gli obblighi e oneri di manutenzione.

(3) Rientrano in tale categoria le strade concessionate in relazione al riuso abitativo dei rustici agricoli regolarmente concessionati.

Art. 96 **Distanza dalle strade**

(1) Nei centri abitati e nelle zone specificamente destinate agli insediamenti, ferme restando le altre norme stabilite dal piano e dalle leggi vigenti, le distanze minime dei fabbricati di nuova costruzione dalle strade pubbliche esistenti destinate al traffico veicolare (con esclusione delle strade residenziali private, interpoderali e simili) non possono essere inferiori a:

ml. 5,00 su entrambi i lati, per strade minori di ml. 10,00
ml. 7,50 su entrambi i lati, per strade comprese tra ml. 10,00 e 15,00
ml. 10,00 su entrambi i lati, per strade superiori a ml. 15,00

Art. 97 **Fasce di rispetto stradale**

(1) La fascia di rispetto stradale è costituita dallo spazio laterale riservato ad eventuali ampliamenti o modifiche della sede stradale, ad ogni possibile intervento di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore e dagli impatti negativi del traffico veicolare.

(2) Le dimensioni delle fasce di rispetto, con relative norme di misurazione, sono regolate dalla Del. G.P. del 03.02.1995, n 909, tabelle B e C e successive modifiche.

(3) Le fasce di rispetto non possono essere utilizzate per l'edificazione, né fuori terra né interrata, ma il terreno può essere destinato alla attività di zona previste dal piano e partecipa al computo della superficie del lotto ai fini della determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi di edificabilità (volume edificabile, superficie coperta, ecc.).

(4) Oltre alle opere stradali, comprese le opere di infrastrutturazione tecnologica (canalizzazioni in genere, cabine di trasformazione, ecc.) e ai relativi servizi funzionali alla viabilità (opere di protezione, illuminazione, semafori, ecc.), sono ammessi impianti di arredo stradale, segnaletica, aree di sosta e parcheggio, purché non in contrasto con specifiche normative di tutela paesaggistica. Sono inoltre ammesse le recinzioni, come definito dal codice della strada.

(5) Nella fascia di rispetto stradale, quando sia stabilito il definitivo assetto della viabilità interessata, possono essere realizzate stazioni di servizio e di distribuzione del carburante con auto-lavaggio e servizi di soccorso stradale, nel rispetto di quanto previsto dal codice della strada. L'ubicazione di tali impianti deve corrispondere alle esigenze di sicurezza stradale e di tutela del paesaggio, dell'ambiente e del pubblico decoro.

(6) Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce è ammessa la ristrutturazione con ampliamento nel rispetto degli indici previsti dalle singole destinazioni di zona in cui ricadono. In particolare, l'ampliamento è ammesso purché esso non produca maggiore avvicinamento al ciglio stradale rispetto alla parte emergente dell'edificio pre-esistente e nei limiti massimi consentiti dalle citate norme.

(7) Le fasce di rispetto, indipendentemente dalle destinazioni di piano e dai loro usi reali comunque consentiti, devono essere sistemate e mantenute in ordine, secondo criteri di decoro urbano e paesaggistico, con intervento diretto da parte dei proprietari dei fondi, siano essi soggetti privati o pubblici. La presente prescrizione vale anche per aree marginali e residuali, che rischiano situazioni di abbandono, e che, in assenza di altri usi, devono essere sistemate e mantenute a verde.

(8) Al di fuori dei centri abitati e delle zone specificatamente destinate agli insediamenti, ferme restando le altre norme stabilite dal piano e dalle leggi vigenti, valgono le fasce di rispetto indicate in cartografia e in subordine le distanze previste dalla Del. G.P. del 03.02.1995, n. 909 e successive modificazioni ed integrazioni.

(9) Nei centri abitati e nelle zone specificamente destinate agli insediamenti, ferme restando le altre norme stabilite dal piano e dalle leggi vigenti, valgono le fasce di rispetto indicate in cartografia e in subordine le distanze previste dall'articolo 96.

Art. 98

Parcheggi pubblici

(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.

(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:

parcheggi di superficie

IPS - indice di permeabilità del suolo: 0,20

VU – volume fuori terra: unicamente destinato alla funzionalità del parcheggio

autorimesse interrate

IPS - indice di permeabilità del suolo: 0,20

Sistemazione superficiale: parcheggio o verde pubblico o area pedonale attrezzata

VU – volume fuori terra: unicamente destinato alla funzionalità del parcheggio oltre a quanto previsto dalle norme sulle aree destinate a verde pubblico

autorimesse fuori terra

IPS - indice di permeabilità del suolo: 0,20

VU – volume fuori terra: destinato prevalentemente a parcheggio e relativi servizi, con usi terziari pubblici o privati fino al 15% del volume totale

H MAX – altezza massima: ml. 10,00

DF – distanza tra i fabbricati: ml. 10,00

DC – distanza dai confini: ml. 5,00

(5) Per i parcheggi specificatamente evidenziati nel piano gli impianti possono essere realizzati attraverso l'iniziativa dei privati che, tramite apposita convenzione, realizzino parcheggi pertinenziali.

Art. 99

Percorsi pedonali e ciclabili

(1) Il piano individua e disciplina una serie di tracciati destinati alla mobilità pedonale, ciclabile e/o pedo-ciclabile, finalizzati alla riqualificazione dei centri abitati e del loro intorno ovvero 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'esplicita esclusione per quello agricolo.

(3) I tracciati individuati nella cartografia di piano, secondo i criteri della L.P. 49/88, hanno valore orientativo e, pur rispettati nel loro andamento di massima, ammettono variazioni e integrazioni nella progettazione di dettaglio prodotta dalla Pubblica Amministrazione.

(4) Tali percorsi con le loro specifiche attrezzature di arredo urbano ed ambientale (piazze di sosta, segnaletica, ecc.) devono assumere il carattere di rete integrata a livello territoriale, coordinandosi con la rete sovracomunale.

(5) I percorsi e le relative aree attrezzate possono essere realizzati anche su terreni privati con apposita convenzione e inserimento di una servitù di passo nel libro fondiario.

(6) Analoga disciplina vale per eventuali percorsi dedicati all'attività di trekking, a piedi o a cavallo.

Capo II
Ferrovia

Art. 100

Zona ferroviaria

(1) Questa zona comprende le aree riservate ai binari, alle stazioni, ai fabbricati nonché agli impianti ferroviari.

(2) In questa zona, nonché su tutte le aree di proprietà ferroviaria lungo il tracciato dei binari non destinate a zona ferroviaria, 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 tutte le strutture di terziario a servizio della clientela ferroviaria, comprese attività di bar, ristorazione e commercio.

(4) Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici:

IPS 0,40
H max ml. 10,00
DC ml. 5,00
DF ml. 10,00

Art. 101

Fascia di rispetto ferroviario

(1) L'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione dei tracciati ferroviari esistenti o di progetto sono rispettivamente determinate dalle norme sovraordinate vigenti.

(3) Le fasce di rispetto non possono essere utilizzate per l'edificazione, né fuori terra né interrata, ma il terreno di proprietà privata compreso nella fascia medesima può essere destinato alla attività di zona previste dal piano e partecipa al computo della superficie del lotto ai fini della determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi di edificabilità (volume edificabile, superficie coperta, ecc.).

(4) Le fasce di rispetto, indipendentemente dalle destinazioni di piano e dai loro usi reali comunque consentiti, devono essere sistemate e mantenute in ordine, secondo criteri di decoro urbano e paesaggistico, con intervento diretto da parte dei proprietari dei fondi, siano essi soggetti privati o pubblici. La presente prescrizione vale anche per aree marginali e residuali, che rischiano situazioni di abbandono, e che, in assenza di altri usi, devono essere sistemate e mantenute a verde.

Capo III

Attrezzature areoportuali

Art. 102

Eliporto

(1) La cartografia di piano individua l'impianto di eliporto con la relativa area di pertinenza. Essa costituisce area areoportuale 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 areoportuale e del relativo spazio aereo di rispetto determinato dal cono di atterraggio non sono ammesse costruzioni, salvo i manufatti e gli impianti dell'eliporto stesso.

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

TITOLO 7°
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 103
Regolamento edilizio comunale (R.E.C.)

(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 P.R.G.

Art. 104
Deroghe

(1) Alle norme del P.R.G. può essere derogato nelle forme di legge per gli edifici e le opere di pubblico interesse, così come definite dagli artt. 104-105 della L.P. 22/91 e s.m.

Art. 105
Varianti periodiche

(1) Il P.R.G. può essere variato secondo i dettami dell'art. 42 del T.U.LL.PP. inerente "ordinamento urbanistico e tutela del territorio".

(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.

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMPRENSORIO DELLA VAL DI SOLE

Comune di Caldes

Piano Regolatore Generale

**VERSIONE EMENDATA IN CONFORMITA' AL PARERE DELLA C.U.P.
DEL. N. 30 DEL 25.09.03**

INTEGRAZIONE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

art. 66 bis - PIANI ATTUATIVI SPECIALI
art. 66 ter - P.A.1 – zona “Caldes Sud”
art. 66 quater - P.A. 2 – zona “Samoclevo Sud”
“scheda di progetto - PA.1”
“scheda di progetto - PA.2”

revisione gennaio 2005

Art. 66.bis
PIANI ATTUATIVI SPECIALI

(1) Il PRG individua due zone sottoposte a piano attuativo speciale a fini residenziali a dichiarata valenza sociale, rispettivamente nominati "P.A. 1 - Caldes Sud" e "P.A. 2 - Samoclevo Sud". Con tali zone si intende garantire la costruzione della "prima casa" ad un gruppo di famiglie autoctone e radicate nei nuclei di Caldes e di Samoclevo. Le aree si candidano a questa finalità in quanto possedute dalle famiglie medesime, ma la loro particolare localizzazione manifesta non trascurabili problematiche di sensibilità paesaggistica.

(2) Il piano attuativo si fa dunque carico, in entrambi i casi, 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 ciascuno dei due piani attuativi, 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 rispettiva "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 paritetica.

Art. 66.ter
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 ca. mq. 12.496, e ne fissa i seguenti vincoli:

- IT indice di edificabilità territoriale: mc/mq 1,0
- Lmin lotto minimo mq. 500
- IF indice di edificabilità fondiario minimo mc/mq 2,0
- Hmax/altezza massima ml. 10,50
- IC/indice di copertura 0,30
- IPS/indice di permeabilità del suolo 0,40
- DC/distanza dai confini ml. 5,00
- DF/distanza tra i fabbricati (salvo aderenza) ml. 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. 66. quater

P.A. 2 – zona "Samoclevo Sud"

(1) Il PRG individua sul versante SudOvest del Centro Storico di Samoclevo la zona P.A. 2, come graficamente perimetrata, di superficie complessiva pari a ca. mq. 1.836, e ne fissa i seguenti vincoli:

- IT indice di edificabilità territoriale: mc/mq 1,0
- Lmin lotto minimo mq. 500
- IF indice di edificabilità fondiario minimo mc/mq 2,0
- Hmax/altezza massima ml. 10,50
- IC/indice di copertura 0,30
- IPS/indice di permeabilità del suolo 0,40
- DC/distanza dai confini ml. 5,00
- DF/distanza tra i fabbricati (salvo aderenza) ml. 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;

- 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. 2" che prefigura:

- la struttura urbanistica basata sulla continuità del tessuto edilizio e infrastrutturale esistente, 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 del sito, attraverso una aggregazione volumetrica all'insediamento storico pre-esistente con il quale il nuovo intervento deve integrarsi armonicamente, secondo criteri di diretta continuità fisica, di rigorosa omogeneità volumetrica, di equilibrata mimesi tipo-morfologica; in particolare va evitata 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.