

COMUNEDI  
RIVADELGARDA  
(Provincia di Trento)

# PIANOREGOLATOREGENERALE DELCOMUNE DIRIVADELGARDA

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Testo coordinato con le modificazioni successive apportate, da ultimo, dalla variante di assestamento n. 9/2009, approvata con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale (B.U.R. dd. 5.1.2010, n. 1/I-II) -

- Testi unici riferiti al territorio del Comune di Riva del Garda -  
Aggiornato al 7 gennaio 2010

Test unico riferito al territorio del Comune di Riva del Garda, coordinato con le modifiche apportate da:

- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 339 dd. 21.11.2002 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.2.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.2.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 368 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 25.3.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.4.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.5.2003 (B.U.R. 10.6.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.6.2003 (B.U.R. 1.7.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 2.3.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)
- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 118 dd. 13.09.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
- adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)
- definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 2.12.2004 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 7.1.2005, n. 1/III)
- definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale
- definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd. 15.3.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con delibera-

- zionen.190dd.22.3.2005delConsigliocomunale(B.U.R.5.7.2005,n.27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n.5 per l' edilizia economica e popolare e condeliberazioni.838dd.29.4.2005(B.U.R.10.5.2005,n.19/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n.3 per l' adeguamento al PUP condeliberazioni.914dd.6.5.2005(B.U.R.17.5.2005,n.20/I-II)
  - adeguamento n. 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell' art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.(B.U.R.17.5.2005,n.20/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n.4 per l' adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio condeliberazioni.2068dd.30.9.2005(B.U.R.11.10.2005,n.41/I-II)
  - rettifiche n.4/2005 ai sensi del 1° comma dell' art.42 bis della L.P.22/1991 e ss.mm.condeliberazioni.46dd.28.10.2005delConsigliocomunale(B.U.R.13.12.2005,n.50/I-II)
  - rettifiche n.5/2005 ai sensi del 1° comma dell' art.42 bis della L.P.22/1991 e ss.mm.condeliberazioni.54dd.2.12.2005delConsigliocomunale(B.U.R.17.1.2006,n.3/I-II)
  - rettifiche n.6/2006 ai sensi del 1° comma dell' art.42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.condeliberazioni.69dd.27.1.2006delConsigliocomunale(B.U.R.28.2.2006,n.9/I-II)
  - adozione della variante n.6 per opere pubbliche condeliberazioni.70dd.27.1.2006delConsigliocomunale(B.U.R.17.2.2006,n.7/III)
  - adeguamento n. 4 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell' art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.(B.U.R.8.8.2006,n.32/I-II)
  - definitiva adozione della variante n.6 per opere pubbliche condeliberazioni.109dd.29.9.2006delConsiglioComunale
  - approvazione della G.P. della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 2349 dd.10.11.2006(B.U.R.21.11.2006,n.47/I-II)
  - adozione della variante n.7 per l' adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio condeliberazioni.158dd.13.4.2007delConsigliocomunale(B.U.R.27.4.2007,n.17/III)
  - definitiva adozione della variante n.7 per l' adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio condeliberazioni.177dd.22.6.2007delConsigliocomunale
  - rettifiche n.7/2007 ai sensi del 1° comma dell' art.42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.condeliberazioni.178dd.22.6.2006delConsigliocomunale(B.U.R.14.8.2007,n.33/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n.7 per l' adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio condeliberazioni.1775dd.24.08.2007(B.U.R.4.9.2007,n.36/I-II)
  - adozione della variante n.8 per l' adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 198 dd.26.10.2007 (B.U.R. 9.11.2007, n.45/III)
  - definitiva adozione della variante n.8 per l' adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla

- disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 212 dd. 28.12.2007
- approvazione della G.P. della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 847 dd. 4.4.2008 (B.U.R. 15.4.2008, n. 16/I-II)
  - prima adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad actan. 1 dd. 20.3.2009 (B.U.R. 27.3.2009, n. 12/III)
  - seconda adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad actan. 2 dd. 31.8.2009 (B.U.R. 4.9.2009, n. 35/III), parzialmente modificata con deliberazione del Commissario ad actan. 3 dd. 16.9.2009 (B.U.R. 18.9.2009, n. 37/III)
  - terza adozione, definitiva, della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad actan. 4 dd. 19.11.2009
  - approvazione della G.P. della variante n. 9 di assestamento con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 (B.U.R. 5.1.2010, n. 1/I-II)
- 

## INDICE

### TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE

Art.1 -Legislazione superiore.....	pag. 8
Art.2 -P.R.G.I.:obiettivi,contenuti,ambitodiapplicazioneemodalitàdi attuazione.....	pag.8
Art.3-ElaboratidiprogettodelP.R.G.I.....	pag.10
Art.4 -Poteridideroga.....	pag. 10
Art.5 -Descrizione dei parametri, degli indici e dei rapporti regolanti la edificazione.....	pag.11
Art.6-Classificazione del patrimonio edilizio.....	pag.16
Art.8-Standardpubblicieparcheeggiprivatiminimiperfunzione.....	pag. 19
Art.9-Interventi convenzionati.....	pag.26
Art.10-Piani a fini speciali.....	pag. 29
Art.10bis-Disciplina degli interventi a canon moderato.....	pag. 29
Art.12-Distanze.....	pag. 30
Art.13-Edifici esistenti in contrasto di destinazione.....	pag. 34

Art.14-Interventiedilizisugliedificiesistenti.....	pag. 35
Art.16 -Gestionedelpiano.....	pag. 43

**TITOLOSECONDO-ILSISTEMAAMBIENTALE:  
NORMEDITUTELAAMBIENTALE-PAESAGGISTICA**

Art.17-Areesoggetteavincolierispettispifici.....	pag. 44
Art.18-Conivisuali.....	pag. 52
Art.19-Zoneditutelaarcheologica.....	pag. 53
Art.20-Normeconsequentiall'analisigeologica.....	pag.55
Art.23-Alberatured'altofusto.....	pag.56
Art.23ter-Normeditutelapaesaggistica.....	pag.56

**TITOLOTERZO-ILSISTEMA INSEDIATIVO  
PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE**

Art.24-Ambitiemanuffattidiinteressestorico-ambientalee/odirilevanza culturale.....	pag. 66
Art.25-Zoner Residenziali.....	pag.69
Art.26-Ediliziaresidenzialesparsa.....	pag. 76
Art.27-ZoneH-ricettive(HBeHC).....	pag.77
Art.28-ZoneHD-campeggio.....	pag.80
Art.29-ZoneD1eD2-produttivo.....	pag.81
Art.30-ZonaD3-commerciale-terziario.....	pag.84
Art.31-ZonaD4-lavorazione,trasformazioneecommercioprodottiagrigo- li,forestaliezootecnici.....	pag.86
Art.32-ZonaE1-areeagricoledipregio-I-.....	pag.88
Art.32bis-ZonaE2-areeagricole-II-.....	pag.91
Art.33-ZonaE3-areeagricolelocali-III-.....	pag.95
Art.33bis-ZonaE4-areeagricolelocali-IV-.....	pag.96
Art.34-ZonaE8-bosco.....	pag.97
Art.35-ZonaE9-pascolo.....	pag.99

Art.35bis-ZonaE5-areeimproduttive.....	pag.100
Art.36-ZonaE6-vivai.....	pag.100
Art.37-ZoneF1-F2-F3.....	pag.101
Art.37bis-ZonaF1perattrezzaturesportivepolifunzionaliacaratteresovra-comunale.....	pag.109
Art.37ter-ZonaF1perattrezzaturefieristiche.....	pag.111
Art.38-Attrezzaturerelativeallamobilità.....	pag.112

## ZONESPECIALI

Art.39-Caveediscariche.....	pag.117
Art.40-ZonaG1-areemilitari.....	pag.118
Art.41-ZonaG2-distributoricarburante.....	pag.118
Art.42-Corsid'acqua.....	pag.119

## TITOLOQUARTO-STRUMENTIATTUATIVI

Art.43-Normegeneralieterminiperl'adozione.....	pag.121
Art.43bis-StrumentiattuatividiRivadelGarda.....	pag.122
<b>1) SubareaSpecialeLungolago</b> .....	pag.122
1a)FascialagodiRivadelGarda-P.F.G.17.....	pag.124
<b>2) SubareavialeTrento</b> .....	pag.127
2a)AssociazioneAgraria-(P.L.14A/B) .....	pag.127
2b)viaSanNazzaro-(P.L.28).....	pag.129
<b>5) SubareaS.Alessandro</b> .....	pag.130
5a)P.L.52A/B.....	pag.130
<b>9) SubareaVarone</b> .....	pag.131
9a)Varone-(P.L.48).....	pag.131
9b)ResidenceSegattini-Varone-(P.L.3).....	pag.131
<b>10)Altripianiattuativi</b> .....	pag.131
10b)P.L.39.....	pag.131
10c)P.L.32-Fangolino.....	pag.131

10d)P.L.38-Fangolino.....	pag. 132
10e)P.F.S.6-I.P.....	pag. 132
10h)P.L.23-.....	pag. 133
10i)P.L.47-Basone.....	pag. 133
10l)P.L.49-MonteEnglo.....	pag. 134
10m)P.L.6-Baltera.....	pag. 134

### **TITOLOQUINTO-CRITERIDI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

Art.44-Contenuti.....	pag. 135
Art.45-Definizioni.....	pag. 135
Art.46-Tipologie delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali	li. pag. 136
Art.47-Zone compatibili con gli insediamenti commerciali.....	pag. 138
Art.48-Commercio all'ingrosso.....	pag. 140
Art.49-Dotazioni di parcheggi pertinenti per le strutture commerciali.....	pag. 140
Art.50-Applicazione della valutazione d'impatto ambientale.....	pag. 144

### **TITOLO SESTO-DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI AL- LOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

Art.51-L'edilizia residenziale.....	pag. 145
Art.52-Applicazione criteri per il cambio di destinazione d'uso.....	pag. 145
Art.53-Localizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze.....	pag. 146
Art.54-Casi di deroga.....	pag. 146

# TITOLO PRIMO PARTE GENERALE

## ART.1 LEGISLAZIONE SUPERIORE

Sono fatte salve e si intendono quiri chiamate le leggi statali e provinciali che interessano il P.R.G.I. e gli interventi pubblici e privati che lo attuano.

## ART.2 P.R.G.I.: OBIETTIVI, CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), secondo quanto previsto dagli articoli 18 e 20, L.P. 5 settembre 1991, n. 22, è lo strumento urbanistico che attua la pianificazione territoriale provinciale al livello locale comunale e intercomunale.

**Obiettivo** fondamentale del P.R.G.I. è la disciplina dell'uso del suolo e delle possibilità di intervento per la sua salvaguardia e ogni sua possibile modificazione.

L'azonamento del P.R.G.I. è ordinato secondo gli aspetti ambientali, insediativo-produttivi e infrastrutturali che costituiscono i tre sistemi di riferimento principali su cui si struttura il piano nel suo insieme, oltre alla Relazione e alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tali contenuti sono definiti tramite prescrizioni, vincoli e modalità di attuazione negli elaborati di cui al successivo articolo e riguardano:

- l'individuazione degli edifici di interesse storico, con relative prescrizioni e modalità d'intervento;
- l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo in relazione al settore produttivo, commerciale-terziario e turistico, agricolo-forestale, infrastrutturale, dei servizi;
- l'individuazione di vincoli, salvaguardie e fasce di rispetto con particolare riguardo alla tutela dell'ambiente naturale, alla sicurezza del suolo e protezione delle acque, alla valo-

rizzazione di siti e beni di particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico ed alla vivibilità urbana;

- la formulazione di norme da osservare per attuare le edificazioni ed ogni altra previsione all'interno delle singole zone e per realizzare le finalità di cui ai precedenti punti;
- la perimetrazione delle aree da assoggettare a specifici disciplinari da parte dei piani attuativi.

**L'ambito di applicazione** riguarda la totalità del territorio di Riva del Garda. Tutte le opere edilizie e le modificazioni urbanistiche per le quali risulta necessario il rilascio di titolo abilitativo o verodidennuncia d'inizio di attività devono risultare conformi alle prescrizioni, ai vincoli e alle modalità attuative indicate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di azionamento.

Le presenti N.T.A. e tutti gli elaborati del P.R.G.I. dovranno intendersi modificati in seguito all'entrata in vigore di norme statali e/o provinciali contenenti prescrizioni diverse dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatori Generali.

**Le modalità di attuazione** del P.R.G.I. tramite opere pubbliche, piani attuativi e concessioni edilizie sono definite dalle presenti N.T.A., dagli elaborati grafici del P.R.G.I. e dagli allegati di cui all'art.3.

Negli elaborati grafici, tra planimetrie riportate a scale diverse, prevalgono sulle altre le indicazioni delle tavole secondo il seguente ordine:

- SISTEMA AMBIENTALE-A (scala 1:5000)

- SISTEMA INFRASTRUTTURALE-C (scala 1:5000):

itematismi relativi specificati anche in scala 1:2000 nel SISTEMA "B", prevalgono sugli altri ivi presenti.

- SISTEMA INSEDIATIVO-PRODUTTIVO-B

All'interno dei perimetri dei nuclei storici prevalgono comunque gli elaborati specifici in scala 1:1000 e gli eventuali stralci in scala 1:500.

In caso di contrasto tra elaborati grafici e testi prevalgono i testi scritti.

## **ART.3**

### **ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.I.**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione dell'varianten.9 al P.R.G.I.)

Il progetto P.R.G.I. è costituito dai seguenti elaborati:

#### **COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione
- tavole grafiche:
  - \* Sistema Ambientale (A): tavv. PR 9/10/11 scala 1:5000
  - \* Sistema insediativo-produttivo (B): tavv. PR 1/2/3/4/5/6/7/8 scala 1:2000
  - \* Interventi convenzionati (B): tav. PR 13 in scala 1:2000
  - \* Sistema infrastrutturale (C): tav. PR 12 scala 1:5000
- ambiti manifattieri di interesse storico-ambientale:
  - \* n. 1 relazione di progetto
  - \* schede per singoli edifici
  - \* Tavole in scala 1:1000 - "Perimetri, numerazione schede e categorie di intervento" - Riquadri n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11
  - \* Tavole in scala 1:500 - "Progetti stralcio" Riva Centro, Campi, Pregasina, S. Giacomo Pernone.

## **ART.4**

### **POTER DI DEROGA**

Ai sensi degli artt. 104 e 105 della L.P. 22/1991 e s.m. il Sindaco può esercitare, nel rispetto della normativa vigente, il potere di deroga.

La deroga consentita di superare le prescrizioni delle presenti norme in vigore per la realizzazione di opere pubbliche od irilevante interesse pubblico.

## **ART.5**

### **DESCRIZIONE DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI REGOLANTI L'EDIFICAZIONE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione dell'alternativa n. 9 al P.R.G.I.)

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, regolano l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale.

#### **S.=superficie**

Area da utilizzare a fini urbanistici, che è quella reale rilevata comunque proiettata sul piano orizzontale.

#### **S.t.=superficie territoriale**

È la superficie reale complessivamente interessata da un intervento urbanistico, anche attuativo, comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **S.f.=superficie fondiaria**

È quella asservita all'edificazione, identificata nelle tavole di azionamento con retino di zona omogenea, sulla quale si computa l'indice di densità fondiaria.

Salvo diversa indicazione espressamente riportata nelle norme di zona, distanze, arretramenti e fasce di rispetto non comportano riduzione della superficie fondiaria computabile ai fini edificatori.

#### **S.c.=superficie coperta**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra compresi portici e tettoie, delimitate dalla poligonale chiusa considerata sul filo esterno dei pilastri delle murature perimetrali.

Ove citata, la dizione "superficie coperta" indica la differenza tra S.f. e S.c.

**S.l.p.=superfici lorda di pavimento (determinata a fini urbanistici)**

È la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra, inclusi i piani seminterrati ed eventuali soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali del fabbricato. Non sono computati aggetti e balconi anche chiusi su cinque facce, nonché portici, logge e terrazze anche se chiusi su cinque facce.

Non sono inoltre computate le superfici nette in proiezione orizzontale dei vani-scala (escluse scale interne agli alloggi) e dei vani-ascensore comuni. Le superfici di pianerottoli e piattaforme di distribuzione orizzontali, antistanti i vani-scala, potranno essere scomutate per una profondità massima di m. 1,50, mentre le aree di fermata antistanti gli ascensori potranno essere scomutate fino alla dimensione di m. 1,50x1,50.

Isottotetti ed i soppalchi sono computati per la parte con altezza superiore a m. 1,50, misurata all'intradosso dell'orditura intermedia del tetto.

In caso di edifici con piani addossati da terreno, o seminterrati, per ogni singolo piano si computa solo la s.l.p. pari a quella risultante dal rapporto fra la superficie perimetrale dei prospetti effettivamente emersa dal terreno di riferimento (come definito al successivo parametro "h"), e la superficie perimetrale dei prospetti. La s.l.p. non computa, qualora tale rapporto sia  $\leq 0,15$ . Se tali edifici hanno un solo piano, la s.l.p. relativa si computa sempre.

**S.p.p.=Superficie perimetrale dei prospetti**

È la superficie lorda del prospetto esterno del singolo piano dell'edificio posto entro o fuori terra, compresi portici e tettoie, delimitata dalla poligonale chiusa considerata sul filo esterno dei pilastri delle murature perimetrali ed avente altezza compresa fra i piani di calpestio del pavimento ed il soffitto.

**R.c.=rapporto di copertura (%)**

Esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

**I.t.=indice di densità territoriale (mq/mq)**

È il rapporto tra la S.l.p. realizzabile e la S.t.

**I.f.=indice di densità fondiaria (mq/mq)**

Rapporto tra la S.l.p. realizzabile e la S.f.

**D.p.f.=distanza fra parete finestrate ed edificanti**

Vale quanto prescritto all'art.12.

**D.c.=distanza dai confini**

È la distanza dell'edificio, misurata in proiezione orizzontale in modo ortogonale al confine, considerando anche eventuali corpi aggettanti chiusi dell'edificio.

**D.s.=distanza dalla strada**

È la distanza in proiezione orizzontale, dall'edificio al limite della strada, misurata in proiezione ortogonale alla stessa.

Si intende per limite della strada il confine della piattaforma stradale così come indicato nella Del.G.P.890/92006-TAB.A.

L'art.17 specifica tali distanze in relazione alle diverse aree e rispetto delle strade.

**H=altezza**

Nei fabbricati è la distanza verticale misurata "raso muro" dalla quota del terreno di riferimento fino alla linea d'intersezione con l'estradosso della radice ed il tetto, salvi: diversa specifica prescrizione nei piani attuativi o negli interventi convenzionati, nonché casi particolari previsti dalla normativa di zona.

La quota del terreno di riferimento è: per le nuove costruzioni il terreno sistemato come da progetto; per le costruzioni esistenti, quella esistente salvo modifiche del terreno autorizzate dall'A.C.

Nel caso di edificazioni a gradoni l'altezza va misurata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Per determinare l'altezza massima del fabbricato si computano al numero dei piani anche le porzioni dell'edificio emergenti di almeno m.1,50 dal piano di campagna.

### **H.max=altezza massima**

È l'altezza massima ammissibile stabilita, per ciascuna zona omogenea, nelle norme di P.R.G.: si utilizza all'art. 12, ai soli fini della verifica delle distanze.

### **H.fronti=altezza fronti**

Per i soli fini del rispetto delle disposizioni in materia di distanze definite all'art. 12, l'altezza dei fronti è definita come: la distanza misurata sul piano verticale dal piano di campagna ovvero dal piano di spiccato, in caso di sbancamento, o da una quota eventualmente prestabilita da piani attuativi o da concessioni edilizie convenzionate, e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza dei fronti non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico e i volumi tecnici. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrivono totalmente.

### **V.v.=volume virtuale**

Ai fini dei computi urbanistici è il volume virtuale che si ricava moltiplicando la superficie per l'altezza virtuale in m<sup>3</sup>.

### **S.filtrante=Superficie filtrante**

Ove indicata nelle norme di zona, prescrive una quota percentuale riferita alla superficie fondiaria da mantenere con caratteristiche filtranti e seminatoprato; deve essere in particolare un'assoluta permeabilità con la dotazione di alberi d'alto fusto distribuiti su tutta la superficie nella proporzione minima di un albero ogni 100 mq della suddetta superficie filtrante, salvo specifiche prescrizioni nelle singole zone su quantità e disposizione delle alberature minime obbligatorie.

Eventuali percorsi dovranno essere realizzati in ghiaia, opietrame secco, lastre in pietra o piastrelle di cemento, mentre eventuali aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni galleggianti in grigliato inerbato, e non dovranno superare 1/2 della superficie filtrante come la stessa è stata definita.

Le aree sottostanti alla superficie filtrante possono essere occupate da interrati in misura

non superiore al 50%, purché la distanza verticale fra il piano del terreno e l'estradosso del solaio di copertura abbia caratteristiche di permeabilità per un adimensione di almeno 0,50 ml. Spessori inferiori sono ammessi se le tecniche di esecuzione utilizzate permettono di soddisfare le necessità filtranti.

### **V.e.=Volume esistente**

Ai fini dei computi urbanistici è il volume emerso dal terreno esistente, considerato fino all'intradosso del mantico di copertura. Non sono computati logge, balconi e portici anche chiusi su cinque facce, salvo i volumi già consolidati con precedenti atti autorizzativi e le costruzioni accessorie, comprese quelle con un solo lato aperto, esistenti alla data di prima adozione del presente PRG.

### **Area edificata**

Nell'ambito urbanistico di Rivadello del Garda si definisce area edificata o parzialmente edificata, alla data di prima adozione del presente P.R.G.I., la superficie fondiaria ricadente in zona omogenea utilizzata a fini edificatori a vario grado di saturazione, in base agli indici attualmente previsti dalle N.T.A., comprensiva delle pertinenze di proprietà. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dagli indici urbanistici di zona attualmente previsti.

Nel caso di sfruttamento edificatorio di parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento occorre che i promotori dell'iniziativa edilizia documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante, con atto unilaterale notarile o stipulato dal Segretario Comunale, sottoscritto dalle parti interessate.

## **ART.6**

### **CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Costruzione esistente**

Qualunque edificio già terminato o in corso di edificazione alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, con inizio lavori certificato e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. 89 (comma 7), L.P. 22/91 ess. mm. ii in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.I.

#### **Nuova costruzione**

Qualunque edificio la cui costruzione sia iniziata successivamente alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, anche se la concessione sia stata rilasciata precedentemente, e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. 89 (comma 7), L.P. 22/91 ess. mm. ii in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.I.

#### **Costruzioni complementari**

Nell'ambito delle zone omogenee si definiscono come costruzioni complementari di servizio agli edifici:

- a) locali disombrati fuoriterra (escluse cantine) e interrati;
- b) volumi tecnici e locali di servizio fuoriterra e interrati (centrali termiche, cabine elettriche, locali contatore e immondiziari) e simili;
- c) pergolati e tettoie;
- d) tende fisse, anche retrattili.

L'aggiunta di costruzioni complementari è consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori, riferiti al lotto d'intervento:

- fino ad un massimo di 30 mq di S.c.;
- hmax: mt. 3,00;
- Distanze: vedi art. 12.

## **Strutture temporanee**

Compatibilmente con un corretto assetto urbanistico ed edilizio, per soddisfare esigenze di pubblici esercizi dal alberghi è ammessa la possibilità di installare strutture temporanee, aperte o semichiusate (anche comuni, tra attività ricadenti nel medesimo edificio). Le strutture temporanee, realizzabili solo al piano terra o eccezionalmente su superfici a terrazzo o terrazze esistenti, si escludono dal computo degli indici urbanistici e possono avere:

- superficie coperta massima non superiore a quella di pubblico esercizio esistente;
- altezza massima non superiore a m. 3,50.

Le caratteristiche delle strutture temporanee devono consentire una facile rimozione: devono essere realizzate con elementi rimovibili, compresi i tamponamenti, le pavimentazioni e gli allacci alle reti. I manufatti ricadenti nella tipologia delle strutture temporanee potranno realizzarsi in aree private e/o su aree pubbliche (restando salve le norme in materia di occupazione del suolo pubblico), in conformità a quanto previsto dal codice civile edella strada. In centro storico, la realizzazione di strutture temporanee non è ammessa.

## **Sedime, sotto il profilo edilizio**

Si definisce sedime l'ingombro massimor risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti (indipendentemente dalle loro dimensioni), quali sporti di gronda, cornicioni, balconi e relativi parapetti, scale aperte, elementi decorativi di arredamento delle facciate.

## **Opere non rilevanti sotto il profilo edilizio**

Nell'ambito delle zone omogenee, si definiscono come opere non rilevanti sotto il profilo edilizio:

- a) arredi da giardino, compresi gazebo, pergolati e similari (fino ad un ingombro massimo complessivo di 25 mq.);
- b) giochi per bambini, compresi casetti di limitate dimensioni (fino ad un massimo ingombro di 4 mq.);
- c) barbecue e forni in muratura, fatti salvo il rispetto delle norme di igiene;
- d) ombrelloni;
- e) piscine e vasche d'acqua rimovibili (fuori terra), con larghezza, lunghezza o diametro

max. consentita pari a 6 ml.

### **Servizi compatibili con la residenza**

Nell'ambito delle zone residenziali si definiscono come servizi ammessi alla residenza gli spazi destinati a:

1. uffici preposti allo svolgimento di pubblici servizi (P.T., Enel, AGS, Telecomunicazioni, ecc., sedi decentrate di uffici comunali, ecc.);
2. attività commerciali al minuto, salvo specifiche indicazioni di zona, ed esercizi pubblici;
3. attività assistenziali e sanitarie (ambulatori medici e veterinari) e micronidi;
4. verde di vicinato e attrezzature sportive private.

### **Volumi tecnici**

Si definiscono volumi tecnici e si escludono dal computo degli indici urbani tecnici quelli di cui all'articolo 31/1/1973 n. 2474 (con eventuali specificazioni, modi di attuazione e integrazioni derivanti da norme provinciali) nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine di pompaggio di acquedotti ed impianti fognari, cabine di compressione dei gasdotti, impianti di igiene pubblica (depuratori, ecc.) e altri volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a parti di impianti tecnici non diversamente realizzabili entro il corpo dell'edificio di cui all'articolo 31/1/1973 n. 2474, quali:

- extra corso degli ascensori;
- serbatoi idrici;
- canne fumarie e locali di ventilazione;
- impianti meccanici per la movimentazione delle scale;
- collegamenti verticali per accedere alle coperture.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, nel rispetto delle distanze minime del codice civile e presentando idonea documentazione tecnica, quelli derivanti da opere di ristrutturazione per l'isolamento termico e acustico:

- di edifici esistenti;
- di nuove costruzioni, limitatamente alle murature esterne di spessore superiore a m. 0,30.

Nel caso di nuove costruzioni, eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico sono computate ai fini della determinazione della distanza, ma non per la determinazione

dell'altezza.

### **Immobili condonati**

Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85 e ss.mm., come ulteriormente modificata dalla Legge 724/94, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso condonato, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di incremento "una tantum" riconosciute prevalenti sulle prescrizioni di zona e sulle categorie d'intervento. Gli edifici che per effetto del Condono Edilizio abbiano assunto una configurazione esteticamente inaccettabile, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, possono essere sottoposti ad intervento di miglioramento estetico con aumento della s.l.p. fino ad un massimo del 3% di quella esistente.

## **ART.8 STANDARD PUBBLICI EPARCHEGGI PRIVATI MINIMI PER FUNZIONE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Il presente P.R.G.I., rispettando e precisando le vigenti disposizioni provinciali, prescrive le quantità minime di aree a standard pubblici F2 (verde pubblico) e F3 (parcheggi pubblici) da reperire nell'ambito dei piani attuativi e le quantità minime di parcheggi privati pertinenziali da reperire per nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti.

### **1. STANDARD PUBBLICI F3**

Salvo particolari indicazioni per singoli piani attuativi di cui al TITOLO IV delle presenti N.T.A., le aree minime per parcheggi da prevedere nei piani attuativi sono di seguito riportate.

ZONERC1, RC2, RC3, RC4 e ZONARB3 (Residenziale):

DAL LOCALIZZARE IN LUOGO: 3mq per parcheggio ogni 35mq dis.l.p.

ZONED3(Commerciale-terziario):

a)Commercio(D3)-Parcheggi inluogo:

- aldettaglio:parcheggi0,1mq/mqdis.l.p.;
- superficicommercialioltregli800mq:parcheggi0,2mq/mqdis.l.p.;
- depositi:parcheggi0,2mq/5mqdis.l.p.

b) Terziario direzionale (D3) - Parcheggi in luogo (destinazione e esclusiva ad uffici o altre attività terziarie non commerciali):  
parcheggi0,5mq/1mqdis.l.p.

ZONED4(Lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici)-standard dare perire inluogo:

perparcheggi:1mq/1mqdis.l.p.commerciale e peruffici;

ZONEHC(Ricettive):standard dare perire inluogo:

perparcheggi:1 mq/30mqdis.l.p.;

All'interno di queste destinazioni, è altresì necessario soddisfare la cessione di standard pubblici F3 nel caso di interventi di nuova costruzione e comportanti la trasformazione urbanistica o di edifici di una o più aree di estensione pari o superiore a mq2500.

In alternativa totale o parziale della cessione qualora, in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree, il soddisfacimento di standard pubblici F3 non risulti possibile in luogo o non sia ritenuto opportuno dal Comune, i soggetti obbligati corrispondono una monetizzazione commisurata alle somme determinate con provvedimento del consiglio comunale.

## **2.PARCHEGGI PRIVATI**

Nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi, emanate ai sensi dell'art. 73 della L.P. 5.09.1991 n. 22 e ss.mm., il presente P.R.G.I. definisce e precisa come diseguitori riportati una specifica classificazione delle funzioni, le relative dotazioni e modalità di computo ai fini della quantificazione di parcheggi privati pertinenti da reperire come minimo obbligatorio per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni d'uso di edifici esistenti.

Ai fini dell'applicazione delle quantità previste si assume che non sono soggetti al ri-

spetto del presente disposto gli interventi con dotazione minima di spazio per parcheggio inferiore alla superficie di un posto macchina (mq 12,5).

<b>CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI</b>	
<b>A FINI DELLE DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI</b>	
1.	<b>RESIDENZA:</b> abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio (studi fotografici, servizi di cura della persona, botteghe artigiane di manutenzione, riparazione, decorazione, ecc.).
2.	<b>ALBERGHI</b>
3.	<b>SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO :</b>
3a.	<b>ISTRUZIONE:</b> asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università.
3b.	<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE :</b> assistenziali ed ambulatoriali, religiose, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere.
3c.	<b>ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE :</b> impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport di convegno, cinema, teatri, mostre, fiere, biblioteche, musei, mense.
3d.	<b>ATTREZZATURE OSPEDALIERE :</b> ospedali, case di cura.
3e.	<b>STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE</b>
3f.	<b>ATTREZZATURE ASSISTENZIALI :</b> case di riposo, comunità terapeutiche.
4.	<b>EDIFICI PRODUTTIVI :</b> industrie e artigianato di produzione.
5.	<b>EDIFICI PER IL COMMERCIO</b>
6.	<b>ESERCIZI PUBBLICI :</b> ristoranti, bar, discoteche, sale giochi e simili.
7.	<b>EDIFICI PER ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE :</b> uffici pubblici, centri direzionali.
8.	<b>EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE :</b> luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche.

FUNZIONI	QUANTITÀ
<b>1. RESIDENZA:</b>	1mq/5mqdis.l.p.
<b>2. ALBERGHI:</b>	6mq/1postoletto
<b>3. SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO :</b>	
3a. ISTRUZIONE	1mq/7mqdis.l.p.
3b. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1mq/3,5mqdis.l.p.
3c. ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE	3 mq/1 posto con minimo di 1mq/15mqdi superficie lorda dell'impianto
3d. ATTREZZATURE OSPEDALIERE	1mq/5mqdis.l.p.
3e. STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo
3f. STRUTTURE ASSISTENZIALI	6mq/1postoletto
<b>4. EDIFICI PRODUTTIVI:</b>	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo con un minimo del 5% della S.f. o S.t.
<b>5. EDIFICI COMMERCIALI :</b>	devono rispettare i parametri previsti all'art.49
<b>6. ESERCIZI PUBBLICI :</b>	2mq/1mqsuperficie netta
<b>7. EDIFICI PER ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE :</b>	1mq/3,5mqdis.l.p.
<b>8. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE :</b>	analisi e progetto specifico

### 3. PRECISAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARCHEGGI

#### SPAZI PER IL PARCHEGGIO:

È la superficie netta destinata al parcheggio, funzionalmente utilizzabile (anche di tipo meccanizzato), con esclusione degli spazi di accesso e di manovra.

### **PARCHEGGI INTERNI E ESTERNI:**

Gli spazi per il parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa; le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire un facile e funzionale parcheggio dei mezzi. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano caratteri di spazio comune.

È inoltre ammessa entità la Commissione Edilizia, qualora lo standard di parcheggio venisse soddisfatto all'interno del lotto, una dotazione complessiva verificata sull'intero edificio, non inferiore ai 2/3 della quantità minima prevista dal presente articolo.

### **EDIFICI PLURIFUNZIONALI:**

Nel caso di edificio con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale; il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il 50% del volume di quest'ultima.

### **SERVIZI PUBBLICI:**

Il progetto delle opere relative ai servizi pubblici, di cui ai punti 3c, 3d e 3f (attrezzature sportive e di concentrazione, attrezzature ospedaliere ed attrezzature assistenziali) dell'allegata tabella delle funzioni, oltre a dimostrare il rispetto della quantità minima di parcheggio, deve essere completo di specifici elaborati che dimostrino una dotazione di spazi sufficiente in rapporto all'effettiva utenza. Nel caso delle medesime attrezzature ricadessero nel centro storico, va dimostrata l'esistenza anche nelle vicinanze e cioè a breve distanza percorribile a piedi in tempi contenuti, di adeguati spazi adibiti a parcheggio pubblico già disponibili o da realizzarsi contestualmente all'opera.

### **CENTRI SPORTIVI:**

La dotazione minima di parcheggio per i centri sportivi (3c - tabella delle funzioni), caratterizzati da una pluralità di attrezzature di diverse discipline, va calcolata con riferimento all'attrezzatura, o alla somma delle attrezzature della medesima disciplina, di maggior dimensione o che possiede il maggior numero di posti-spettatore; va verificata invece

tutto l'impianto in caso di più attrezzature monodisciplinari.

### **AMPLIAMENTI DI EDIFICI PUBBLICI:**

Nel caso di ampliamento di edifici pubblici esistenti è consentita una minore quantità rispetto a quella stabilita dalle presenti norme purché, sentita la Commissione Edilizia, la dotazione non sia inferiore a  $\frac{2}{3}$  di quella minima richiesta.

### **TRASFORMAZIONI D'USO:**

Sono soggette al rispetto dello standard minimo. È tuttavia ammessa, sentita la Commissione Edilizia, una dotazione complessiva, verificata sull'intero edificio, non inferiore ai  $\frac{2}{3}$  della quantità minima prevista dal presente provvedimento. Gli interventi di trasformazione d'uso sono esonerati dal rispetto delle quantità minime della presente norma, sentita la Commissione Edilizia comunale, qualora si dimostri l'assoluta impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio. Negli edifici esistenti la trasformazione della residenza in uffici, e viceversa, non è soggetta al rispetto dello standard minimo qualora il volume complessivo destinato ad ufficio non sia superiore al 50% del volume destinato a residenza, calcolato sull'intero edificio.

### **INTERVENTI NEL CENTRO STORICO:**

Gli interventi nel centro storico, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fatta eccezione per le nuove costruzioni di servizi pubblici di cui ai punti 3c, 3d e 3f dell'allegata tabella delle funzioni, sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime del presente provvedimento, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio.

### **ALBERGHI CON ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE:**

Sono da considerarsi come edifici a destinazione plurifunzionale. In questo caso la superficie computabile ai fini della determinazione del parcheggio per il ristorante è pari alla superficie netta totale dello stesso diminuita di  $1 \text{ mq}$  per ogni posto letto dell'albergo.

### **ESERCIZI PUBBLICI:**

Ai fini della dotazione di spazi di parcheggio, la superficie netta di riferimento, è costituita dalla sola superficie aperta all'uso pubblico.

### **EDIFICI SONERATI:**

Non sono soggetti al rispetto delle quantità sopra definite le opere di infrastrutturazione a servizi delle reti tecnologiche, ivi compresi i rifugi qualora non serviti da viabilità aperta al pubblico.

Non sono soggetti a specifici standard di parcheggio le mense e i servizi e attrezzature in genere strettamente attinenti alle funzioni dell'università o di altri servizi pubblici e di interesse collettivo, di cui al punto 3 dell'allegata tabella delle funzioni, purché logisticamente connessi alla localizzazione delle sedi in cui si svolge l'attività principale di prestazione del servizio.

### **EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:**

Come luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche, ecc., dovranno essere dotati di adeguati spazi a parcheggio dimensionati sulla base di specifiche analisi elaborate caso per caso e allegate al progetto.

### **EDIFICI RICETTIVI E EDIFICI PUBBLICI ESISTENTI:**

Nel caso di edifici ricettivi esistenti i parcheggi privati pertinenti possono essere ricavati in aree non contigue a quella dell'edificio alla distanza massima di 1200 da ingresso e di 500 per edifici pubblici, con qualsiasi destinazione di piano esclusa quella agricola.

### **DIMENSIONE DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO:**

Nei parcheggi i posti auto devono avere dimensioni e disposizione secondo la tabella "parcheggi tipo" così come approvata e deliberata dalla Giunta Provinciale.

### **NORMA GENERALE:**

L'utilizzo di un medesimo parcheggio da parte di attività funzionalmente diverse è ammesso purché effettuato con orari debitamente differenziati e certificato da idonea garanzia di natura contrattuale sottoscritta fra le parti interessate.

## **ART.9**

### **INTERVENTI CONVENZIONATI**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Entro un periodo fissato in 10 anni, decorrente dalla data di entrata in vigore del presente articolo, in tutte le zone individuate in cartografia con apposita simbologia ed indicate nella tavola di riferimento in scala 1:2000 – tav. n. PR13, per le quali si applica specifica disciplina, previa stesura di apposita convenzione tra le Parti, per la realizzazione di opere ad interesse pubblico si formalizza l'attuazione delle seguenti opere:

#### **a)-MAGAZZINO ORTOFRUTTICOLO DI VARONE-**

Nella zona centrale di Varone, adiacente alle scuole, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Rivadella Garda – tav. n. PR02, realizzazione di nuovi edifici per funzioni sia commerciali che residenziali, con impegno a trasferire nell'area P.L. 47 il magazzino ortofrutticolo esistente.

L'edificazione è consentita nel rispetto di quantità ed indicazioni seguenti:

- I.f.max=0,6mq/mq (70% massimo con destinazione residenziale);
- R<sub>c</sub>max=50%;
- h<sub>max</sub>=10,00mt.;
- S<sub>fil</sub>trante minima=10%;
- Parcheggio privati: vedi art.8;
- gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono realizzabili nel numero di uno ogni 400 mq di S.l.p. residenziale e rientrano nel contingente di cui all'art.53.

Tuttal'area è pedonalizzata, salvo strade e parcheggi funzionali alla nuova edificazione.

L'accesso veicolare, tramite tracciato viario interno:

- deve essere previsto unicamente da nord (lungo via Venezia);
- deve essere funzionale a garantire l'accessibilità allo spazio o contiguo del piazzale dell'Oratorio parrocchiale di Varone, contrassegnato dal simbolo puntuale R. Per la funzionalità del contesto, è necessario garantire il collegamento allo spazio contiguo del piazzale dell'Oratorio anche tramite percorsi pubblici ciclo-pedonale interno.

Rientra nelle previsioni di intervento, al margine est del lotto (pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C.

Riva), il soddisfacimento degli standard pubblici di cui all'art. 2547 e 2548/2 C.C.:

\* parcheggi (anche in struttura interrata o parzialmente interrata), differenziati per funzione come da art. 8 N.T.A. (commerciale-residenziale).

### **b)-PASINA-**

In località Pasina, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR02 e PR03, l'edificazione a fini residenziali – RB1 interesse parte della p.f. 2478/1 e le pp. edd. 1669 e 2188 C.C. Riva, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., è consentita subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico della superficie adiacente, individuata con retinodiziona F3.

### **c)-SANGIACOMO-**

Con riferimento alle cartografie del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR04, subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico delle superfici, non inferiori alla quantità minima determinata in mq 400, funzionali all'ampliamento del parcheggio esistente sul confine nord, la nuova edificazione all'interno del lotto del complesso artigianale costituito dal Panificio San Giacomo, interesse ante lap. ed. 1524 e lap. f. 1454/1 C.C. Riva è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $h_{max} = 8,00$  mt.;
- il progetto deve inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Per garantire la continuità del marciapiede sul fronte stradale, con la cessione gratuita delle aree all'A.C., è prevista la demolizione della p.ed. 767 C.C. Riva indicata come nucleo storico nella specifica scheda per edificio N° 339. In questo caso l'area sarà liberata e la ricostruzione della s.l.p. derivante potrà avvenire in zona RB2-VERDE PRIVATO (identificata dalla p.f. 1461 C.C. Riva), nel rispetto di un'altezza massima complessiva non superiore a 9 m degli altri indici urbanistici corrispondenti.

### **d)-GREZ-**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR05, contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia degli immobili formati dalla p.ed. 3063 C.C. Riva, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., stipulando apposita convenzione va effettuata la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico identificata dalla porzione della p.f. 3352 C.C. Riva, in fregio alla Grez, al fine di realizzare l'iniziativa unitaria d'interesse collettivo contraddistinta dal P.R.G. con ap-

positoasterisco. In zona F3 è comunque ammesso un accesso carrabile al lotto privato.

#### **e)-EXCASA DEL CAFFÈ-**

All'interno delle aree dismesse dall'attività di torrefazione Omkafè, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR06, salval'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., previo intervento unitario interessato antelap.f. 2013/9 e le collegate pp. edd. 399/1, 1511, 2450 e 2451 C.C. Riva, las. l.p. derivante da demolizioni potrà essere incrementata in misura pari al 10% subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico di una fascia larga mt. 5,00 lungo tutto il confine con il Torrente Albola. I nuovi volumi devono essere costruiti mantenendone una distanza di dirispetto:

- dall'argine non inferiore a mt. 5,00;
- dalle strade non inferiore a mt. 1,50.

#### **f)-S.ALESSANDRO-**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR07, contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia degli immobili formati dalle pp. edd. 972, 1542, dalla p.f. 3629/2 e da parte delle pp. ff. 3629/1, 3630 C.C. Riva, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., stipulando apposita convenzione va effettuata la cessione gratuita:

- \* dell'area destinata a parcheggio pubblico identificata, in fregio a via Brione, su parte della p.f. 3629/1 C.C. Riva;
- \* della zona con retino F1 (SC), destinata ad attrezzature scolastiche, identificata su parte della p.f. 3630 C.C. Riva.

#### **g)-S.NAZZARO-**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR05, stipulando apposita convenzione l'edificazione a fini residenziali – RC1 è subordinata:

- \* alla cessione gratuita per uso pubblico all'A.C. di una fascia larga a mt. 5,00 lungo tutto il confine stradale;
- \* alla demolizione, per lap. ed. 3329/1 C.C. Riva.

#### **h)-ALBOLA-**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR04, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla cessione gratuita all'A.C. con apposita

convenzione di una fascia larga almeno mt. 3,00 lungo il perimetro del lotto, per uso pubblico. Fermi restando gli altri indici della zona omogenea risultante dall'azzonamento, l'intervento urbanistico è ammesso con I.f.max=0,6mq/mq.

### **Norma generale:**

Per le aree individuate in cartografia (tav. n. PR13), con estensione di almeno 5.000mq è necessario il piano di lottizzazione. Non vi è obbligo di convenzione in caso di trasferimento all'A.C., con atto di cessione gratuita anticipato, delle proprietà di cui al presente articolo.

## **ART.10 PIANIA FINISPECIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Sono Piani attuativi a fini speciali (P.F.S.) quelli indicati nell'azzonamento come:

- 1) E.E.P.: riservati alla Edilizia abitativa pubblica a fini sociali, nonché alla Edilizia agevolata

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

- 2) I.P.: riservati ai insediamenti produttivi

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

## **ART.10BIS DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A CANONE MODERATO**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Sono Piani attuativi di interesse pubblico, con la finalità di rispondere al fabbisogno abitativo a canone moderato, quelli indicati nell'azzonamento come:

- 1) E.E.P.(P.L.50);
- 2) E.E.P.(P.L.51).

Parametri:

- h.max: 11,50mt;
- R.c.max,compresol'interrato:70%;
- S.filtranteminima:30%dellaS.f.;
- Inclinazionemassimadellefaldedel tetto:parial38%,
- Parcheggi:vediart.8;
- Distanze:vediart.12;
- sull'interolotto,previoaccordoconl'A.C.,glialloggiiperiltempol  
iberoevacanzesono realizzabili nel numero di uno ogni 400 mq di S.l.p. e rientrano nel contingent e di cui all'art.53.

### **10f)–P.L.50–E.E.P.**

All'internodell'areaindividuatainazzonamento come residenziale( E.E.P.), è ammessa la realizzazione di una s.l.p. massima pari a 3.200 mq. L'attuazione del P.L. è vincolata all'accessione gratuita all'A.C. del 50% della superficie per E.E .P., da utilizzare per edilizia a canone moderato.

### **10g)–P.L.51–E.E.P.**

All'internodell'areaindividuatainazzonamento come residenziale( E.E.P.), è ammessa la realizzazione di una s.l.p. massima pari a 4.900 mq. L'attuazione del P.L. è vincolata: all'accessione gratuita all'A.C. del 50% della superficie per E.E .P., da utilizzare per edilizia a canone moderato, con esclusione della zona RB2, nonché alla cessione gratuita di un'area destinata a verde pubblico esterna al perimetro, ubicata sull ap.f. 1449/3 C.C. Ri-va.

## **ART.12**

### **DISTANZE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione dell'varianten.9 al P.R.G.I.)

In materia, valgono le disposizioni provinciali così disciplinate:

- a. la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale e alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale, ferma restando la facoltà di costruire in aderenza o venone escluse dalle presenti N.T.A.;
- b. le strutture non computabili a fini della s.l.p. ov.e., costituite da: sport idi gronda, corni-

cioni, balconi e relativi parapetti, scale aperte, elementi decorativi e di arredo delle facciate, sono escluse e da verificare fino a ml. 1,50 di aggetto, anche se portanti su zone confinanti non omogenee di proprietà dello stesso soggetto o, previo assenso, del proprietario finitimo. Qualora tali aggetti superino la dimensione indicata, ne va computata la parte eccedente;

c. al fine della verifica delle distanze non computano, altresì, i volumi interrati.

## 1. DISTANZE TRA EDIFICI.

1. Per opere qualificate di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In caso di soprilevazione, realizzata nel rispetto del sedime esistente, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.

2. Per opere di demolizione e ricostruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

a) è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici (parametro "H.fronti" art.5 N.T.A.) superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona (parametro "H.max" art.5 N.T.A.) eccedente i ml. 10,00. Tra pareti non antistanti è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni. La predetta disciplina si applica anche per i nuovi edifici, nonché per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, limitatamente alla parte fuoriuscente;

b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente (parametro "H.fronti" art.5 N.T.A.), si applicano le distanze previste dal precedente comma 1.;

c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore a quella dell'edificio preesistente (parametro "H.fronti" art.5 N.T.A.), la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

3. Quanto stabilito dai precedenti commi 1.e 2. si deve applicare nelle aree:

a) comprese negli insediamenti storici (**Centro storico**), equiparate alle Zone di tipo A) del d.m.n. 1444 del 1968;

- b) prevalentemente edificate (**RB1, RB2, RB3**), equiparate alle Zone di tipo B) del d.m.n. 1444 del 1968.
4. Per gli insediamenti residenziali (**RC1, RC2, RC3, RC4**) e ricettivi (**HB, HC, HD**), equiparate alle Zone di tipo C) del d.m.n. 1444 del 1968, si devono applicare le seguenti disposizioni:
- a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti in caso di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) eccedente i ml. 10,00. Tra pareti non antistanti è prescritta una distanza minima di ml. 1,60, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni;
- b) in caso di sovrapposizione nel rispetto del sedime di edifici antistanti, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.
5. Nelle aree produttive (**D1, D2**), commerciali (**D3**), o assimilate (**D4, G2**), equiparate alle Zone di tipo D) del d.m.n. 1444 del 1968, si applicano le seguenti disposizioni: è prescritta una distanza minima di ml. 6,00 tra edifici (tra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio), misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.
6. Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive o assimilate (**D1, D2, D3, D4, G2**), e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le seguenti disposizioni:
- a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti in caso di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) eccedente i ml. 10,00;
- b) in caso di sovrapposizione nel rispetto del sedime di edifici antistanti, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.
7. Nelle aree agricole (**E1, E2, E3, E4, E6**), e per quelle destinate alle attività estrattive o alle discariche, equiparate alle Zone di tipo E) del d.m.n. 1444 del 1968, si devono applicare le seguenti disposizioni:

- a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti in caso di demolizione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) eccedente i ml. 10,00. Tra pareti non antistanti è prescritta una distanza minima di 1,60, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni;
- b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.
8. Distanze inferiori a quelle prescritte sono ammesse esclusivamente all'interno dei piani attuativi, purché contengano precise previsioni planivolumetriche. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle zone militari (G1), e di quelle specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici di interesse pubblico (F1, F2, F3), equiparate alle Zone di tipo F) del d.m.n. 1444 del 1968.

## 2. DISTANZE TRAMANUFATTI ACCESSORI.

1. Per i manufatti accessori, definiti come costruzioni complementari ed opere non rilevanti sotto il profilo edilizio (art. 6 N.T.A.), qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

## 3. DISTANZE DEGLI EDIFICI AI CONFINI.

1. Ferme restando le disposizioni sopra riportate e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze dai confini di proprietà degli edifici (compresi gli ampliamenti laterali), misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni con il criterio di cui all'indiced.c.(art. 5 N.T.A.), devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del precedente comma 6. del presente articolo, con minimo ml. 5,00. Distanze inferiori dai confini sono ammesse previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, salva la distanza minima tra fabbricati.
2. Distanze dai confini inferiori possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
- a) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti, ai sensi della lettera b) del precedente comma 6. del presente articolo;
- b) sopraelevazione di edifici esistenti, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli ef-

fetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 6. del presente articolo;

- c) realizzazione di opere pubbliche, per motivate esigenze urbanistiche.
3. All'interno delle aree di cui al precedente comma 5. del presente articolo, si applica la distanza minima dai confini di ml. 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato e conformemente, comunque, alle distanze minime tra edifici prescritte per le aree medesime. Tali distanze minime non sono applicabili nei confronti di aree limitrofe con destinazione diversa.
4. La distanza dai confini per i manufatti accessori, sopra definiti, non può essere inferiore a ml. 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisce comunque la distanza dagli edifici di ml. 3,00.
5. Costruzioni a confine sono ammesse in caso di demolizione e ricostruzione di edifici già costruiti a confine.
6. Le cabine di trasformazione elettrica possono essere costruite a confine di proprietà di h. max mt. 5,00.
7. Ne i casi previsti dalle norme della zona omogenea è ammessa la costruzione di box auto e altre costruzioni complementari, come definite all'art. 6, a confine in intera terra.

#### **4. DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE.**

Valgono le prescrizioni corrispondenti alle aree di rispetto delle strade come specificate al successivo art. 17 delle presenti N.T.A.

### **ART.13 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.I. adibiti a funzioni ed attività incompatibili con le destinazioni ammesse nelle relative zone omogenee, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza della struttura;
- c) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico.

Non è ammesso alcun incremento di s.l.p. o volumetrico dell'esistente.

A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno esse-

readibitiesclusivamenteadusi ammessidallanormativadizona secondoirelativiindici  
eprescrizioni.

## **ART.14**

### **INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione dell'averi n. 9 al P.R.G.I.)

#### **NORME PARTICOLARI:**

- laricostruzione di edifici esistenti danneggiati o distrutti in seguito a eventi calamitosi o sinistri o in seguito a crolli spontanei non avvenuti in concomitanza d'interventi svolti sull'edificio, è ammessa nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, degli elementi costruttivi, delle dimensioni planivolumetriche e della destinazione d'uso originali;
- laricostruzione di edifici che per degrado si trovano allo stato di rudere, malacui consistenza consente in tutto o in parte la comprensione generale dell'assetto esterno e tipologico, è ammessa nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, degli elementi costruttivi, delle dimensioni planivolumetriche e della destinazione d'uso originali.

In questa casilaricostruzione è consentita, anche con prevalenza sulle altre previsioni urbanistiche, ferma restando la conformità alla disciplina della cartadi sintesi geologica di PUP.

Le seguenti descrizioni classificano e riuniscono le possibili categorie di intervento-conformi agli indirizzi e criteri indicati dalla P.A.T.- riguardantigli edifici esistenti.

Per i manufatti storici il tipo di intervento è indicato nelle specifiche tavole di piano ("ambiti manufatti di interesse storico-ambientale"), nelle schede di singoli edifici. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA a.).

#### **M1-MANUTENZIONE ORDINARIA**

##### **Definizione:**

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

mantenere inefficiente gli impianti tecnologici esistenti.

### **Interventi ammessi:**

Opere esterne:

- riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle;

Opere interne:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaco degli edifici;
- riparazione di infissi e pavimenti;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-tecnologici.

In presenza di manufatti storici l'intervento deve conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

## **M2-MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### **Definizione**

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

### **Interventi ammessi:**

Opere esterne ed interne:

- sistemazione dell'assetto esterno di cortie piazzali degli spazi esterni;
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) di abbaini, ballatoi, balconi e elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;

- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle coperture;
  - consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastri, arcate, ecc.);
  - rifacimento delle strutture orizzontali: architravi, solai, coperture, ecc. (con modalità e materiali tradizionali per i manufatti storici);
  - creazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrali termiche, ecc.).
- Per i manufatti storici le opere non possono prescindere dalla conoscenza delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con un altro rispettoso delle caratteristiche storiche.
- Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:
- la conservazione dell'involucro murario;
  - la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
  - il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
  - il mantenimento dei livelli orizzontali;
  - l'uso di tecniche edilizie tradizionali;
  - l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno;
  - le eccezioni a questi obblighi possono avvenire solo se per motivi storici documentati.

## **R1-RESTAURO**

### **Definizione**

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza ed alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;

- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastri, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.);
- sostituzione di strutture estremamente degradate, prive di consistenza statica;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti controllate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, volte, soffitti a cassette, ecc.);
- ogni destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, focoli, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni, soffitti, ecc.).

Deve essere posta particolare attenzione ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

Per la sua natura il restauro non genera aumento della s.l.p. e non deve comportare la ricostruzione di parti controllate e del recupero dei sottotetti.

La pratica per la richiesta all'Amministrazione Comunale in relazione alle opere suddette deve essere corredata da:

- ricerca storica;
- rilievo analitico dello stato di fatto (scala 1:100) con l'indicazione degli elementi di pregio;

- descrizione delle tecniche di intervento;
- campionatura di materiale e colori;
- progetto esteso alle aree di pertinenza dell'edificio, ove esistenti.

## **R2-RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **Definizione**

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

Sono obbligatori:

- la conservazione dell'involucro murario;
- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno.

Oltre alle operazioni descritte nei capitoli relativi a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne:

- rifacimento della struttura e dei manti di copertura solo con materiali tradizionali e riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro proporzionata articolazione;
- inserimento di finestre in falda o di abbaini a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti di qualunque edificio. È possibile la realizzazione di abbaini (non più di uno per falda) con caratteristiche tipologiche tradizionali e con dimensioni massime di ml. 1,00 di larghezza e di ml. 1,20 di altezza, intese come lucerne a telaio;
- non sono ammessi altri tipi di aperture nelle falde;
- lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia e il disegno generale del complesso, nonché inserimento di nuovi balconi qualora ritenuti compatibili.

tibile con l'impianto tipologico dell'edificio;

- l'eventuale conservazione e/o sostituzione dei tamponamenti in legno pur in presenza di nuove aperture;
- modifiche di fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- nuove finestre sono ammesse se compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e solo per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio;
- rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;

Opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori ed altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ecc.);
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati (con materiali e tecniche tradizionali secondo tipologie in caso di manufatti storici);
- abbassamento dell'ultimo solaio per recuperare del sottotetto a fini abitativi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti senza modifiche della sagoma della copertura ma anche non si tratti del ripristino della forma originaria.

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o all'piazzale in cui l'edificio è inserito.

In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche e ai particolari costruttivi locali e tradizionali è vincolante per i manufatti storici.

La pratica per la richiesta all'Amministrazione Comunale in relazione alle opere suddette deve essere corredata da:

- rilievo dello stato di fatto con l'indicazione degli elementi di pregio;
- documentazione fotografica;
- campionatura di materiali e colori.

### R3-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### Definizione

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

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

#### Opere esterne:

- modifiche nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti e realizzazione di nuovi fori;
- modifiche formali e dimensionali ad eventuali tamponamenti lignei di manufatti storici;
- demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- rifacimento delle coperture, con modifica di pendenze, di forma e numero delle falde se compatibile con la forma dell'edificio e con il contesto, in particolare in confronto con gli edifici contigui: sono vietati i salti di quota. Eventuali sopraelevazioni vanno individuate puntualmente e sono disciplinate con precise indicazioni architettoniche nelle schede dei singoli edifici perimetrali nel centro storico.

#### Opere interne:

- demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse;
- demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali;
- modifica della distribuzione dell'edificio;
- demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi;

- realizzazione di isolamento interno.

## R4-DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

### Definizione

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla demolizione di un edificio o vero e proprio alla sua sostituzione.

Vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del contesto.

L'intervento si attua con la demolizione, cioè con la sparizione del volume e/o dei resti del volume compromesso, cui può seguire una ricostruzione con  $h_{max}$  pari a quanto demolito e s.l.p. max. pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente (V.e.) e l'altezza virtuale pari a  $1,3,00$ .

Nei casi in cui alla demolizione segue una ricostruzione, questa può introdurre diversificazioni di tipo logico e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla legge di tutela dei beni culturali (D.lgs. 20 gennaio 2004, n. 42).

Nel caso della ricostruzione si attiene alle seguenti indicazioni:

- nel caso di superfetazioni i relativi volumi possono essere inglobati in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono, salvo diverse indicazioni specifiche caso per caso;
- nel caso di corpi fatiscenti, la ricostruzione deve basarsi su documentazione attendibile sul contesto circostante e su caratteri delle tipologie simili;
- nel caso di "spostamenti" di volumi, necessari per eliminare ostacoli alla viabilità, occorrono un attento rilievo dell'edificio da demolire ed un progetto completo di riordino urbano.

Devono essere progettati e sistemati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro completezza formale e dignità architettonica.

## R5-DEMOLIZIONE

### Definizione

Sono qualificati interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione di un edificio esistente, senza possibilità di ricostruzione.

Vi si ricorre - ove indicato nelle tavole del P.R.G.I. o nelle schede e tavole degli edifici storici - nel caso di manufatti provvisori, volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del contesto, nel quale risulti incongrua ogni operazione di ricostruzione o qualsiasi altra categoria d'intervento.

Secondo specifiche indicazioni l'intervento si conclude con la demolizione (cioè con la sparizione del volume e/o del resto del volume compromesso) e la necessaria adeguata sistemazione del sedime liberato (a verde, con pavimentazione, sistemazione di ghiaia o ciottoli, ecc.). Devono essere progettati e sistemati i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro completezza formale ed dignità architettonica.

## **ART.16 GESTIONE DEL PIANO**

- A) Il Comune impegna ogni anno una quota delle entrate ordinarie del bilancio per i seguenti scopi in attuazione del P.R.G.I.:
- interventi sui manufatti storici: fondi da utilizzare per interventi diretti o indiretti eseguiti dai proprietari;
  - acquisizione di edifici;
  - interventi di disegno urbano ed alberatura.
- B) Il Comune si dota di un ufficio per la gestione del piano.

# **TITOLO SECONDO**

## **IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA**

### **ART.17**

#### **AREE SOGGETTE A VINCOLI RISPETTIVI SPECIFICI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione ed della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Il P.U.P. ed il P.R.G.I. hanno previsto su aree specifiche del territorio comunale dei vincoli finalizzati a salvaguardare dal degrado i manufatti ed i beni di maggior pregio culturale ed ambientale o a tutelare gli insediamenti dai disagi prodotti da infrastrutture, impianti e situazioni geologiche.

Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona che il P.R.G.I. ha attribuito a tutte le aree del territorio comunale. Ogni intervento deve pertanto essere conforme ad entrambe le prescrizioni.

Tali aree soggette a vincoli specifici come descritte sono suddivise in:

- 1) aree di tutela ambientale;
- 2) altre aree specifiche di protezione e tutela;
- 3) aree di rispetto.

#### **1) AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

Sono aree individuate dal P.U.P., riportate dal P.R.G.I. sulla cartografia del sistema ambientale, destinate alla tutela dell'ambiente. Trattasi di quei territori naturali o trasformati dall'uomo caratterizzati da singolarità geologica, florifaunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per il loro valore di civiltà.

Nelle aree predette la tutela si attiverà nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione sulla tutela del paesaggio (Legge Provinciale 05.09.1991 n. 22 e ss.mm.); ulteriori criteri potranno essere definiti con deliberazione della Giunta provinciale.

## **2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA**

### **A-AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Vedasi norme specifiche in articolo 19 delle presenti N.T.A.

### **B-BIOTOPHI**

Sono aree di tutela dei biotopi individuati dal P.U.P. e perimetrati sul territorio; la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli sono state definite con deliberazione della Giunta Provinciale come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 23.06.1986, n. 14 - Legge Provinciale 29.08.1988, n. 28).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA f.).

### **C-AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI**

Sono aree poste a tutela delle rive dei laghi al fine di garantire l'integrità ambientale e l'utilizzazione sociale. All'interno di esse, salvo le norme specifiche di cui agli artt. 43 bis punto 1) e 43 ter punto 1), è consentita solo l'edificazione delle opere finalizzate al pubblico interesse se con esclusione di nuove attrezzature ricettive.

Infabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona, ammettendo per gli stessi il solo ampliamento al fine di garantire la funzionalità, nei limiti definiti dal P.U.P. agli artt. 22 e 48, al comma 13.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA e.).

### **D-AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA**

Sono aree poste a tutela dei corsi d'acqua (fasce di rispetto fluviale) del demanio provinciale, al fine di consentire la sistemazione idraulica ed idraulico-forestale, come previsto dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 08.07.1976, n. 18).

Essi non sono individuati nella cartografia e, salvo diversa indicazione del P.R.G.I., corrispondono ad una striscia larga 10 m, misurata in orizzontale dal limite della proprietà della Provincia.

All'interno di esse è vietata ogni edificazione, salvo quanto ammesso o concesso ai sensi della L.P. 18/76, ivi comprese quelle interrato e la realizzazione di sporti o aggetti ed il deposito di materiali, salvo eventuali deroghe previste dalle norme provinciali.

Devono essere rispettate le indicazioni in azionamento relative alle aree adiacenti su sistemazioni a verde, alberature, ecc.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le modifiche dello stato dei luoghi consentite dalle norme di zona devono essere autorizzate dai servizi provinciali competenti.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA h.).

### **E-AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI/AREE A RISCHIO GEOLOGICO ED IDROLOGICO**

Sono localizzate in apposito elaborato di PUP relativo alla tutela delle risorse idriche e sono soggette al rispetto di specifiche discipline di attuazione.

### **F-ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE**

Ove indicato nelle tavole di azionamento, le edificazioni secondo gli indici ammessi dalle norme di zona devono essere arretrate entro la linea indicata.

### **G-SITIE ZONE ECOLOGICHE**

Sono aree di tutela ecologica individuate dal P.U.P. su cui applicare la normativa vigente in materia, anche con riferimento alla procedura di valutazione di incidenza:

1. nelle aree Natura 2000 si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 409/79/CEE, nonché al DPR 357/97;
2. qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, a tutti i progetti che si presume che possano avere un'incidenza significativa sulle aree Natura 2000, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza, salvo le apposite eccezioni qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'art. 15 del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto P.P. n. 50-157/Leg. d. 3/11/2008.

Le tavole di zonamento del sistema ambientale individuano:

a) come S.I.C., su cui mantenere l'uso del suolo in atto descritto in tabella;

Numero	S.I.C.	Descrizione
IT3120075	MONTE BRIONE	La presenza di un clima submediterraneo favorisce lo sviluppo di vegetazione assai particolare al livello alpino, della quale la lecceta e l'olivastro sono gli aspetti più appariscenti. Vanno inoltre ricordate alcune rarità floristiche di rilievo. Il sito è inoltre di rilevante importanza per la nidificazione, la sosta e l'overnamento di specie di uccelli protette in forte regresso, e/o distribuzione localizzata sulle Alpi.
IT3120093	CRINALE PICHEA- ROCCHETTA	Il contingente di specie endemiche è decisamente apprezzabile; è significativo inoltre che molte entità ad areale incentrato sulle Prealpi lombarde raggiungano qui il loro limite distributivo orientale. Il locus classicus di <i>Hypochoeris facchiniana</i> è compreso all'interno del sito. Valico di interesse internazionale per il transito di molte specie migratrici a medio e lungo raggio nel periodo tardo estivo e autunnale (migrazione post-riproduttiva).

b) come riserve locali, costituite dai territori comunali descritti in tabella;

RISERVA LOCALE	Descrizione
VALGOLA	Di interesse per la creazione di una riserva di guardia e ripopolamento degli habitat lacustri.

### 3) AREE DI RISERVA

Sono aree individuate dal P.R.G.I. destinate a salvaguardare gli insediamenti dai disagi causati dalla vicinanza delle strade, dei cimiteri, di impianti tecnologici e delle aree a rischio geologico.

All'interno di queste aree, salvo diversa prescrizione delle norme specifiche di ogni disciplina, è vietata ogni nuova edificazione ivi compresa quella interrata. Le fabbricazioni esistenti sono soggette alle norme relative alla destinazione di zona. Sono consentite le opere di infrastrutturazione del territorio nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In particolare le aree di riserva si suddividono in:

#### A-AREE DI RISERVA DELLE STRADE

Sono aree destinate a salvaguardare la funzionalità delle reti viarie, nel caso delle strade di progetto, a preservare dall'edificazione il territorio interessato dal loro passaggio; al contempo, tali aree mirano alla protezione degli edifici dall'inquinamento acustico.

Esse hanno la dimensione indicata nelle tabelle BeC allegate.

Per il calcolo della distanza tra edificio e strada vale quanto indicato nel parametro D.s., all'art.5.

Per gli interventi su edifici esistenti, comprese le demolizioni e ricostruzioni o ve ammesse in tutta la zona omogenea e inclusi gli ambiti manufatti storici, è possibile mantenere la distanza dal limite stradale esistente (anche nulla) salvo diversa specifica prescrizione nelle presenti N.T.A. o sul telaio di azionamento (es. arretramento dell'edificio, ecc.). Nell'ambito di piani attuativi è fatto salvo quanto disposto all'art. 9, D.M. 1444/68, ultimo capoverso, sui limiti di distanza ammessi tra fabbricati.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno avvenire ove ammissibile in sopraelevazione o in aderenza ed in questo caso avere una distanza dal limite della strada non inferiore a quella dell'edificio stesso.

All'interno delle aree di rispetto delle strade gli interventi ammessi non devono comunque prevedere opere che possano ostacolare eventuali interventi di potenziamento, allargamento o qualificazione della strada, come le rampe di accesso alle autorimesse; sono ammesse comunque le opere di infrastrutturazione come i parcheggi a superficie, gli impianti tecnologici a rete, gli impianti di manutenzione stradale e di distribuzione carburante con i relativi servizi, le aree ecologiche ed i marciapiedi, anche se non espressamente previsti in cartografia.

Al di fuori delle aree specificamente destinate all'insediamento, la misurazione della fascia di rispetto in corrispondenza di incroci, di biforcazioni e nella parte interna delle curve va effettuata come indicato dalla vigente normativa provinciale in materia.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione, nuove o di potenziamento, riduce le fasce di rispetto alle dimensioni previste per la viabilità esistente.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, vanno considerati come strisce di territorio larghe 10,00m con mezzeraia sulle zone di delimitazione specificate nel telaio di azionamento, salvo costamenti di +/- 2m possibili in sede di progettazione e esecutiva.

I percorsi ciclabili esistenti, realizzati in stretta relazione con le strade aperte al traffico veicolare, hanno una fascia di rispetto di ampiezza uguale a quella della strada a cui appartengono e coincidente con la stessa.

I percorsi ciclabili esistenti, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di 5m per lato.

## TABELLAB

### LARGHEZZADELLEFASCEDIRISPETTOSTRADALE

Aldifuoridelleareespecificatamentedestinateall'insedia      mentoovverodaicentriabitati  
(deliberadellaGiuntaProvincialedd.3.02.95n.909ess.mm.      -art.3):

CATEGORIA	stradeesistenti	stradeesistenti dapotenziare	strade diprogetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	60			150
ICATEGORIA	30	60	90	120
IICATEGORIA	25	50	75	100
IIICATEGORIA	20	40	60	(**)
IVCATEGORIA	15	30	45	(**)
ALTRESTRADE	10	15(*)	20(*)	(**)

(\*)=LarghezzastabilitadallepresentiN.T.A.delP.R.G.I.

(\*\*)=LarghezzastabilitadallepresentiN.T.A.delP.R.G.I.conapposi      tosimbolocartografi-  
co.

N.B.:Conladizione“altrestrade”siintendelaviabilitàlocal      e(urbanaedextraurbana)ela  
viabilitàruraleeforestale.

Lalarghezzadellefascedirispettostradalisimisura:

- dallimitestradaleperlestradeesistentielestradeesistentidapote      nziare;
- dall'assestradaleperlestradediprogetto;
- dalcentrodel simbolo,seindividuoincartografia,odalcentro dell'      incrocio,perirac-  
cordie/osvincoli.

Perlimitestradale si intende il margine della piattaforma      stradale come indicato in TA-  
BELLAA-art.38N.T.A.conformealladeliberadellaGiuntaProvincialedd.5.5.2006n.  
890.

Qualorail Comune abbia approvato un progetto che definisca con precisione i      ltracciato  
dellestradedapotenziareediprogetto,lalarghezzadellefas      cedirispetto simisurasulla  
stradaesistenteperquelledapotenziaree,perquellediprogetto,sulprogettostes      so.

## TABELLAC

### LARGHEZZADELLEFASCEDIRISPETTOSTRADALE(inmetri)

All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento o di centri abitati, stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I. (delibera della Giunta Provinciale del 3.02.95 n.909 ess. mm. - art.4):

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordie/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45	60
III CATEGORIA	10(**)	25	35	(****)
IV CATEGORIA	5(**)	10	20	(****)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	(****)

(\*) = Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24.07.1961, n. 729.

(\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I.

(\*\*\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I. con apposito simbolo cartografico.

N.B.: Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana compresa la viabilità di penetrazione di piani attuativi) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradale si misura:

- dal limite stradale per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;
- dall'asse stradale per le strade di progetto;
- dal centro del simbolo, se individuato in cartografia, o dal centro dell'incrocio, per i raccordi e/o svincoli.

Per il limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A. conforme alla Delib. G.P. 5.5.2006 n. 890.

Qualora il Comune abbia approvato un progetto che definisca con precisione il tracciato delle strade da potenziare e di progetto, la larghezza delle fasce di rispetto si misura sulla strada esistente per quelle da potenziare e, per quelle di progetto, sul progetto stesso.

## **B-AREE DIRISPETTO DEI CIMITERI**

L'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, indicato con appositi simboli nelle tavole di piano, è preservato dall'edificazione.

Sono consentite le attività di trasformazione urbanistica, se individuate dal P.R.G.I. e nel rispetto della vigente normativa nazionale e provinciale.

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriali, nei limiti delle norme urbanistiche e previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, possono essere ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo e possono formare oggetto di trasformazioni d'uso di demolizione e ricostruzioni. Mentre sono consentiti gli altri tipi di intervento (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia), purché in conformità agli strumenti di pianificazione in vigore.

## **C-AREE DIRISPETTO DEI DEPURATORI**

Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio di larghezza proporzionale alle caratteristiche dell'impianto, lungo tutto il perimetro del depuratore, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (Testo Unico delle Leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, art. 59); esse si dividono in aree di tipo "A" e di tipo "B".

Nelle aree di tipo "A" è consentita la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, la recinzione e la coltivazione agricola dei terreni.

Nelle aree di tipo "B" è consentita la realizzazione di manufatti rurali a servizio della conduzione dei fondi, privi comunque di abitazione.

Gli edifici, anche a carattere residenziale, insediati all'interno delle zone di rispetto degli impianti di depurazione, possono essere ampliati fino al 20% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.) - previo parere favorevole della struttura competente in materia di opere igienico-sanitarie, volto a verificare la compatibilità dell'intervento con eventuali esigenze di ampliamento dell'impianto - qualora i medesimi edifici siano stati regolarmente autorizzati o realizzati precedentemente all'installazione dell'impianto di depurazione e purché l'ampliamento non comporti l'incremento del numero delle unità immobiliari dell'edificio.

Per gli **impianti di depurazione di Riva Arenae Porto S. Nicolò** l'area tipo "A" è stata rideterminata con fasce di mt. 50 con specifiche deliberata provinciale. Per gli altri impianti vale quanto prescritto dalla normativa provinciale vigente. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA g.).

#### **D-AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

È fatto divieto assoluto di edificare sotto la perpendicolare delle linee ad alta tensione.

Le linee di trasporto esistenti in aree residenziali dovranno adottare tecniche che diminuiscano o annullino il Campo Elettromagnetico generato.

Al fine di una maggior tutela si definiscono le larghezze delle fasce di rispetto per l'edificazione di nuovi manufatti a carattere civile o produttivo, che comportino la presenza di persone per tempi prolungati. Tali limiti - da qualunque conduttore e della linea - sono fissati in:

elettrodotto da 132 Kv min. ml. 10

elettrodotto da 220 Kv min. ml. 18

elettrodotto da 380 Kv min. ml. 28

#### **E-AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIO TELEVISIVE E SISTEMI RADIO MOBILI DI COMUNICAZIONE**

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti, individuerà le aree ove è consentita, per compatibilità con la tutela sanitaria, con la tutela dell'ambiente e del paesaggio l'installazione degli impianti di cui al presente comma.

## **ART. 18 CONVISUALI**

### **1. DESCRIZIONE :**

Sono ambiti delimitati nelle tavole di azionamento, nei quali, data la rilevanza paesaggistica, è vietato ogni tipo di edificazione.

## **2.INTERVENTI CONSENTITI:**

Esclusivamente per gli edifici già esistenti alla data di adozione del P.R.G.I. :

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo;
- consolidamento strutturale;
- adeguamenti igienici.

## **3.NORME PARTICOLARI :**

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente né opere di demolizione in funzione della ricostruzione, ad esclusione di opere di pubblica utilità.

È consentita la realizzazione di nuovi tracciati viabilistici, previa verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale.

Eventuali recinzioni devono essere realizzate totalmente trasparenti in rete metallica o soluzioni similari senza particelle che.

## **4.S.I.p.EDIFICABILE :**

Ricavabile dai dati di edificabilità delle zone comprese nei contermini visuali, può essere computata ai fini dell'edificazione in aree adiacenti con la stessa destinazione urbanistica.

# **ART.19 ZONA DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

(articolo modificato con deliberazione n.3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

Si tratta di zone interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. In caso di rinvenimenti di significato interese, valutazione e adozione degli opportuni provvedimenti di conservazione sono iniziative nella competenza degli organi preposti alla tutela dei Beni Archeologici. Conseguentemente, nelle aree contraddistinte da vincolo archeologico, che possono essere incluse in parchi, provinciali o comunali, si può prevedere la realizzazione di attrezzature funzionali alle attività di ricerca, studio, osservazione dei beni e dei valori tutelati, nonché di supporto alla fruizione quali posti di ristoro, percorsi e spazi per la sosta, i cui progetti, formati dagli enti pubblici competenti, possono altresì definire il sistema di relazioni con i quartieri residenziali, con

il verde urbano, con i servizi culturali, ricreativi, scolastici, con le zone classificate F1, F2, F3 e con le parti aperte del territorio. Sui tali aree le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

1. hmax: 2 piani fuori terra, con massimodiml. 10,00;
2. è concessa l'edificazione di una s.l.p. di mq 600;
3. nell'ambito della necropoli di epoca romana - via Roma (corrispondente alla p.ed. 298/41 C.C. Riva), è consentita la costruzione in allineamento, su confine, e sono inoltre ammesse le funzioni complementari del settore commerciale-terziario;
4. i parcheggi pertinenziali possono essere ricavati in aree non contigue, poste entro un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 500 metri), con qualsiasi destinazione di Piano esclusa quella agricola.

La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni dell'Ufficio Beni Archeologici della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri sulla classificazione di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte.

### **1. AREE A TUTELA 03**

Sito non contestualizzabile puntualmente per la scarsità delle informazioni disponibili. Si segnala l'indizio archeologico per un'attenzione da porre durante eventuali interventi di trasformazione. Nuovi rinvenimenti potranno comunque contestualizzare il sito e richiederlo come area a rischio 01 o 02.

Per quanto riguarda queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, si ritiene comunque utile che l'Ufficio Beni Archeologici venga informato circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenza e le zone limitrofe.

A tale proposito il Settore Affari Tecnici del Comune trasmetterà la comunicazione delle concessioni edilizie approvate che interessano tali aree.

### **2. AREE A TUTELA 02**

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigidhe limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati o programmati si attueranno sotto il controllo diretto dell'Ufficio Beni Archeologici. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).

Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra che richiedono la domanda di concessione edilizia, è di primaria importanza la possibilità, da parte dell'Ufficio Beni Archeologici, di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.

A tale scopo alla richiesta di concessione deve essere allegato il testo compilato conforme al facsimile predisposto dall'Ufficio Beni Archeologici che il Settore Affari Tecnici trasmetterà all'Ufficio Beni Archeologici.

L'Ufficio Beni Archeologici potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti i nuclei storici come perimetri del P.R.G.I. devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1,50 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).

### **3. AREE A TUTELA 01**

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi della legge di tutela dei beni culturali (D. lgs. 20 gennaio 2004, n. 42). Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

## **ART. 20**

### **NORME CONSEGUENTIALI ALL'ANALISI GEOLOGICA**

(articolo modificato con deliberazione n. 914 dd. 06.05.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 3 al P.R.G.I.)

Gli elaborati relativi alle norme di riferimento sono quelli dell'acarta di sintesi geologica di PUP. Ai fini della sintesi geologica, gli ampliamenti degli edifici esistenti – da riferirsi al Volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.) – ed ogni intervento consentito, devono intendersi e effettivamente ammessi solo se previsti dalle specifiche norme di zona del P.R.G.I. e conformi ad ogni altra prescrizione delle N.T.A. del P.R.G.I. e del Regolamento Edilizio.

## **ART.23 ALBERATURE D'ALTOFUSTO**

In corrispondenza di strade, incroci, ecc., la realizzazione delle alberature previste in az-  
zonamento è obbligatoria ove tecnicamente fattibile e comunque nel rispetto delle dispo-  
sizioni impartite dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Entro 3  
anni dall'approvazione del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale,  
l'Amministrazione comunale può modificare ed in ogni caso sostituire le alberature pre-  
viste in azzonamento subordinatamente alla redazione di un apposito "Piano del Verde".  
Fino alla formazione di tale piano di gestione del verde e fatta salvo quanto diversamente  
specificato nelle presenti norme, le specie arboree esistenti devono essere conservate in  
tutto il territorio intercomunale.

## **ART.23TER NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione ed della variante  
n. 9 al P.R.G.I.)

Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio intercomunale è suddiviso in  
subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.I. con caratteristiche specifica-  
tamente paesaggistiche.

Con riferimento agli appositi elaborati cartografici del P.R.G.I. (TAVV. PR09-10-11 per  
Riva), le subaree individuate sono le seguenti:

### **COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

- centro storico;
- subarea S. Alessandro;
- subarea speciale-riserva naturale intercomunale del Monte Brione;
- subarea Campi;
- subarea Pregasina;
- subarea Cartiera Garda;
- subarea Cartiera Varone;
- subarea Baltera;
- subarea Varone;

- subarealinearevialeTrento;
- subareaspecialelungolago;
- subarea1<sup>a</sup>fascia;
- subareaTigli-Ardaro;
- subareaDegasperi;
- subarea1°Maggio-2Giugno;
- subareaS.Tomaso;
- subareaPasina;
- subareaRioneEuropa;
- subareaAlbola;
- subareaLavino;
- subareaGrež;
- subareavialeRovereto;

Per assicurare la qualità degli interventi edilizi sul territorio intercomunale, le previsioni normative da osservare in materia di tutela paesaggistico-ambientale sono così classificate:

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI	NORMATIVA
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	parte storica dell'abitato + viste e visuali di valore + presenze storiche sparse + manufatti minori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 14, art. 24.
b.	IL TERRITORIO URBANIZZATO	edilizia residenziale + aree per servizi e per attrezzature turistiche	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 25, art. 27, art. 28, art. 37.
c.	LE AREE AGRICOLE	edilizia rurale + aree coltivate + agriturismo + vivai	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 32, art. 32 bis, art. 33, art. 33 bis, art. 36.
e.	LA FASCIA LAGO	rive laghi	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17.
f.	I BIOTOPI	aree naturali di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico protette ai sensi della L.P. 23 giugno 1986 n. 14	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17.
g.	LE AREE CRITICHE	attività estrattive e discariche + attività industriali, artigianali e commerciali + distributori di carburante + depuratori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 29, art. 30, art. 31, art. 39, art. 41.
h.	I CORSI D'ACQUA	ambiti fluviali + sponde + aree adiacenti	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche

			del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 42.
--	--	--	---

Intaliareel'operativitàdelP.R.G.I.sottoilprofilopaesaggisticoècosìindividuataalivello

didettaglio:

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI NORMATIVI
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:1000 recanti "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento", si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti ineditificati preesistenti.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gli interventi di consolidamento e di manutenzione di muri di recinzione e di sostegno devono essere eseguiti su modelli preesistenti, utilizzando le stesse tecniche costruttive o comunque impiegando materiali di origine locale;</li> <li><input type="checkbox"/> le recinzioni, di altezza non superiore a 200 cm totali, devono essere realizzate secondo criteri di compatibilità con la morfologia dei luoghi, utilizzando materiali di origine locale;</li> <li><input type="checkbox"/> la pavimentazione deve essere realizzata con acciottolato o lastricato in pietra, marmo, granito e porfido, prendendo a modello quella d'uso comune;</li> <li><input type="checkbox"/> in queste aree particolare attenzione deve essere eventualmente riservata all'inserimento paesaggistico degli interventi attuabili, impianti tecnologici inclusi. In particolare i volumi interrati ad uso garage e depositi devono risultare adeguatamente mascherati e devono essere risolti architettonicamente in modo armonico ed integrato con le preesistenze;</li> <li><input type="checkbox"/> nel caso di "manufatti minori di interesse storico-culturale", singoli o riuniti in complessi, comprendenti edicole votive, croci, nicchie, cippi, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, lapidi commemorative, dipinti, affreschi, edifici storici per attività speciali o di difesa, ruderi, rogge, pavimentazioni, muri di recinzione o strutture analoghe, evidenziati o meno nel presente P.R.G.I., che costituiscono elementi architettonico-decorativi simbolici della cultura, del costume o delle attività tipiche della vita sociale del passato, ai fini della tutela o del recupero delle funzioni originali o della semplice salvaguardia della testimonianza storica, è esclusivamente ammesso il loro mantenimento conservativo con ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nell'ubicazione originaria. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la traslazione del manufatto nelle immediate vicinanze.</li> </ul>
b.	IL TERRITORIO URBANIZZATO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree caratterizzate da intensa o significativa antropizzazione, identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si propone di seguire i criteri di analisi stabiliti e di tenere conto della sopravvissuta valenza paesaggistico-ambientale ancora presente, valutando caso per caso l'opportunità di conservare i residui spazi aperti ineditificati, ove fattibile. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> per quanto riguarda i volumi, le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti, i nuovi edifici e le trasformazioni di quelli esistenti devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante riprendendo, seppure interpretandoli liberamente, gli elementi tipici delle architetture caratteristiche della zona;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> i materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nei paraggi;</li> <li><input type="checkbox"/> le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni devono privilegiare l'adozione di morfologie, stili architettonici e materiali tipici della zona;</li> <li><input type="checkbox"/> l'edificio deve adeguarsi alla morfologia del terreno, in modo da minimizzare gli sterri ed i riporti di materiale;</li> <li><input type="checkbox"/> gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere fatti oggetto di una progettazione particolareggiata. Anche le recinzioni, da eseguirsi con materiali e tecniche tradizionali, devono essere analogamente fatte oggetto di una progettazione accurata;</li> <li><input type="checkbox"/> nelle lottizzazioni le volumetrie devono essere tendenzialmente accorpate, ma non devono configurarsi, se non negli interventi di modesta dimensione, come ripetizione continua della stessa unità e degli stessi elementi caratterizzanti;</li> <li><input type="checkbox"/> la disposizione degli edifici deve tener conto del contesto ambientale salvaguardando le viste panoramiche;</li> <li><input type="checkbox"/> le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrato.</li> </ul>
c.	LE AREE AGRICOLE	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si propone di perseguire un'azione di tutela attiva e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, concorrendo alla protezione delle coltivazioni agricole. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> la localizzazione di eventuali fabbricati deve essere subordinata all'analisi paesaggistica del contesto insediativo, al fine di scegliere il sito più defilato rispetto alle viste panoramiche;</li> <li><input type="checkbox"/> la progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo di suolo, privilegiando quindi i volumi compatti ed accorpate;</li> <li><input type="checkbox"/> la costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti devono essere ispirate ed uniformate ai modi tipici del costruire. La fase progettuale deve pertanto essere subordinata ad un'analisi tipologica e compositiva degli edifici rurali di antica origine esistenti in loco;</li> <li><input type="checkbox"/> i materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle precitate indagini tipologico-paesaggistiche preliminari;</li> <li><input type="checkbox"/> la morfologia del terreno deve essere mantenuta integra, per quanto possibile. Si devono pertanto ridurre al minimo i movimenti di terra ed i muri di contenimento;</li> <li><input type="checkbox"/> l'alterazione dell'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti di materiale, finalizzata ad aumentare la produttività agricola, è consentita solamente se non comportante sostanziali modifiche morfologiche del contesto;</li> <li><input type="checkbox"/> gli spazi pertinenziali devono essere decorosamente rinverditi. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli passaggi pedonali;</li> <li><input type="checkbox"/> le recinzioni sono generalmente vietate, ma ove ammissibili e per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle uniformi ai tipi tradizionali. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate o ripristinate, qualora si presentassero parzialmente crollate o fatiscenti;</li> <li><input type="checkbox"/> la costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti devono essere progettate in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e, ove fattibile, devono essere raccordate al terreno contiguo con rampe inerbite;</li> <li><input type="checkbox"/> la bitumatura del fondo stradale deve essere esclusivamente riservata alle vie di maggiore traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di deflusso frequenti e</li> </ul>

		<p>funzionali;</p> <p><input type="checkbox"/> sono da privilegiare e da sviluppare le linee elettriche e telefoniche interrate.</p>
e.	LA FASCIA LAGO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. Si prevede la redazione di piani attuativi di zona, corredati da norme specifiche che salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, e finalizzati soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:</p> <p><input type="checkbox"/> rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;</p> <p><input type="checkbox"/> favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.</p> <p>In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:</p> <p><input type="checkbox"/> delle aree a verde;</p> <p><input type="checkbox"/> dei luoghi di sosta attrezzati;</p> <p><input type="checkbox"/> degli affacci alle rive;</p> <p><input type="checkbox"/> degli accessi a lago ciclo-pedonali;</p> <p><input type="checkbox"/> dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri;</p> <p><input type="checkbox"/> delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.</p>
f.	I BIOTOPI	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree sensibilissime si propone un'azione di tutela degli equilibri biologici e delle specifiche componenti ambientali. A tale scopo, non sono consentite tutte quelle attività suscettibili di innescare o provocare processi di turbativa o modificazione delle valenze ecologiche esistenti e si applicano perciò i vincoli di cui all'art. 3 della legge provinciale 23.06.1986 n. 14, che comportano obbligatoriamente:</p> <p><input type="checkbox"/> il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il biotopo;</p> <p><input type="checkbox"/> il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno;</p> <p><input type="checkbox"/> il divieto di coltivare cave e torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse.</p> <p>Non è consentito l'uso delle biciclette sulle strade e sui sentieri attualmente esistenti all'interno del biotopo, fatto salvo l'utilizzo ciclabile di appositi percorsi, opportunamente segnalati, realizzati all'uopo dall'Amministrazione provinciale.</p> <p>Fatti salvi i divieti enunciati in precedenza e compatibilmente con il mantenimento delle particolari caratteristiche del biotopo, in relazione alla sua conservazione ed al suo miglioramento può essere invece effettuata la manutenzione periodica del sito a mezzo di mirati e regolari sfalci delle aree a prato.</p> <p>È fatta salva anche la possibilità di raccolta funghi, limitata ai propri terreni, da parte dei proprietari o dei possessori ad altro titolo dei fondi inclusi nel biotopo.</p> <p>In particolare, all'interno del biotopo di interesse provinciale denominato "Monte Brione", sono inoltre consentiti gli interventi di valorizzazione e/o messa in sicurezza, da parte del Comune o della Provincia, dei forti e di eventuali altre opere militari risalenti alla prima guerra mondiale.</p>
g.	LE AREE CRITICHE	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si</p>

		<p>propone di seguire il criterio delle minime alterazioni di terreno nel caso di progettazione di nuovi edifici, di modifica di quelli esistenti e di approntamento dei suoli.</p> <p>In particolare, per i distributori di carburante e per le aree con destinazioni ammesse ad uso produttivo, artigianale e commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> i materiali devono essere complementari a quelli delle costruzioni della zona; i colori non devono porsi in contrasto visivo con il paesaggio circostante; la segnaletica deve essere progettata contestualmente agli interventi consentiti;</li> <li><input type="checkbox"/> gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva della zona e ad evitare l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Devono essere chiaramente indicati i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione delle alberature ad alto fusto, da prevedere secondo criteri di armonizzazione territoriale degli edifici. Ove ammissibili, le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata, devono avere altezza non superiore a 200 cm e devono consentire la visione senza creare barriere opache alla percezione d'ambito unitaria;</li> <li><input type="checkbox"/> le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrato;</li> <li><input type="checkbox"/> qualora fosse indispensabile, per lo svolgimento dell'attività, collocare del materiale all'aperto, questo deve essere sistemato con ordine su superfici ben definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali principali e comunque adeguatamente mascherate con piantumazione;</li> <li><input type="checkbox"/> i muri di sostegno in calcestruzzo a vista devono essere ridotti al minimo e, ove fattibile, vanno sostituiti da rampe inerbite;</li> <li><input type="checkbox"/> i fronti principali devono attestarsi preferibilmente rispettando allineamenti paralleli alle direttrici stradali esistenti.</li> </ul> <p>In particolare, per le aree con destinazioni ammesse ad uso del suolo per cave e discariche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> le cave e le discariche devono essere progettate tenendo in massima considerazione tanto l'impatto provvisorio determinato sul contesto paesaggistico dall'attività lavorativa nel periodo di gestione, quanto l'impatto permanente prodotto dall'alterazione morfologica del sito ad esaurimento dell'opera di scavo o di deposito;</li> <li><input type="checkbox"/> l'area di coltivazione deve essere suddivisa in lotti, in modo da programmare nel tempo le varie fasi di lavorazione ed il graduale ripristino ambientale del sito, che deve avvenire contemporaneamente allo sfruttamento. Particolare attenzione deve essere posta all'individuazione del fronte di lavorazione, che deve risultare il più possibile defilato rispetto alle vedute panoramiche dell'ambito paesaggistico;</li> <li><input type="checkbox"/> l'apertura dell'attività deve coincidere con la messa a dimora di alberature varie, ai margini dell'area, con funzione di schermo visivo particolarmente efficace in direzione delle strade di maggiore traffico e delle principali viste panoramiche. La recinzione deve essere trasparente e preferibilmente coperta da vegetazione.</li> </ul> <p>In particolare, i depuratori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> devono essere mascherati con idonei schermi vegetali opportunamente posizionati nell'area di pertinenza con riferimento al contesto paesaggistico.</li> </ul>
h.	I CORSI D'ACQUA	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per la valorizzazione di queste zone, anche sotto il profilo della fruizione pubblica, se ne propone il recupero ecologico-ambientale con creazione di parchi fluviali, di tracciati ciclo-pedonali, di spazi di sosta ciclo-pedonali attrezzati, di aree di visita guidata, eccetera. All'interno di queste aree, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> sono da evitare le opere di copertura, intubazione ed interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, gli interventi di canalizzazione e deri-</li> </ul>

		<p>vazione di acque, l'ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non finalizzati alla regimazione, all'impiego per fini produttivi e potabili, al recupero ambientale delle rive o alla realizzazione di parchi fluviali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> si deve evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove strade di tipo locale;</li> <li><input type="checkbox"/> eventuali fabbricati, relativi ad impianti tecnologici o ad attrezzature per lo svago ed il tempo libero, devono essere realizzati con tecniche e con materiali tipici;</li> <li><input type="checkbox"/> vanno privilegiati gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica;</li> <li><input type="checkbox"/> gli interventi edilizi ammessi nelle fasce di tutela devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando l'impatto visivo attraverso l'impiego di tecniche e di materiali tipici. Le pavimentazioni esterne devono essere permeabili. Le recinzioni e le illuminazioni devono essere caratterizzate dalla massima semplicità, cercando di rispettare la tipologia tradizionale meno vistosa.</li> </ul>
--	--	--

Ai fini di tutela paesaggistico-ambientale nell'ambito delle subaree sopracitate, così come individuate nel presente P.R.G.I., devono essere di conseguenza rispettati i seguenti vincoli:

### **COMUNE DI RIVADEL GARDA**

<i>Subarea CENTRO STORICO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).</li> </ul>
<i>Subarea S.ALESSANDRO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica a nord dell'abitato ed alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai ed alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Rio Galanzana e dalle relative sponde).</li> </ul>
<i>Subarea speciale RISERVA NATURALE INTERCOMUNALE DEL MONTE BRIONE</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> I BIOTOPI.</li> </ul>
<i>Subarea CAMPI</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi).</li> </ul>

Subarea PREGASINA	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate).</li> </ul>
Subarea CARTIERA GARDA	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).</li> </ul>
Subarea CARTIERA VARONE	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva);</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).</li> </ul>
Subarea BALTERA	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).</li> </ul>
Subarea VARONE	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva);</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).</li> </ul>
Subarea lineare VIALE TRENTO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE;</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino e dalle relative sponde).</li> </ul>
Subarea speciale LUNGOLAGO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LA FASCIA LAGO;</li> </ul>

- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di distributori di carburante);
- I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone e dalle relative sponde).

Subarea 1 <sup>A</sup> FASCIA	<p style="text-align: center;"><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Torrente Albola e dalle relative sponde).</li> </ul>
Subarea TIGLI-ARDARO	<p style="text-align: center;"><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO.</li> </ul>
Subarea DEGASPERI	<p style="text-align: center;"><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).</li> </ul>
Subarea 1 <sup>o</sup> MAGGIO -2GIUGNO	<p style="text-align: center;"><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).</li> </ul>
Subarea S.TOMASO	<p style="text-align: center;"><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).</li> </ul>
Subarea PASINA	<p style="text-align: center;"><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di deposito per rifiuti speciali ed alle zone occupate da attività di lavorazione di prodotti agricoli, forestali e zootecnici);</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino, dal Fosso di Vigne e dalle relative sponde).</li> </ul>

<i>Subarea RIONE EUROPA</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva e con previsione di distributori di carburante).</li> </ul>
<i>Subarea ALBOLA</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Albola e dalle relative sponde).</li> </ul>
<i>Subarea LAVINO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).</li> </ul>
<i>Subarea GREZ</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale);</li> <li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).</li> </ul>
<i>Subarea VIALE ROVERETO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).</li> </ul>

# TITOLO TERZO IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

## ART. 24

### AMBITI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E/O DI RILEVANZA CULTURALE

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione edellavariante n. 9 al P.R.G.I.)

Ascopidi pubblica utilità, il provvedimento di assenso per la realizzazione di lavori concernenti immobili storico - artistici tutelati per legge, spettante all'organo provinciale competente, prevale sulle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

#### A) MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE

Sono stati definiti dal P.U.P. e riclassificati dal P.R.G.I. secondo l'effettiva distinzione vincolati/non vincolati ex legge di tutela dei beni culturali (D. lgs. 20 gennaio 2004, n. 42). Sono manufatti e ambiti di natura anche molto differenziati e reo oggetto di particolare tutela o venogà non già normati o oggetto di singola scheda; per tutti i manufatti vigenti come categorie di intervento il **restauro**.

#### B) AMBITI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono indicati nelle planimetrie di azionamento e negli elaborati specifici con appositi perimetri (descritti come "perimetro nucleo storico" nelle tavole in scala 1:2000 e come "perimetro ambiti manufatti di interesse storico-ambientale" nelle tavole in scala 1:1000 e 1:500) esimbologie.

Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle apposite schede per singolo edificio e nelle tavole grafiche specifiche.

In modo coerente con la caratterizzazione del singolo edificio, quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico, possono essere sostituite o demolite superfetazioni ed eliminati elementi incongrui dalle facciate, anche con prevalenza sulle prescrizioni indicate nelle apposite schede e specificate nelle tavole grafiche.

Escluso il Centro Storico cittadino principale di Rivadello Gardaeso per interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione è consentita, per il recupero del piano sottotetto solo a scopo abitativo, la

possibilità di sopraelevazione “una tantum” fino al raggiungimento dei minimi requisiti igienico-sanitari dei locali, nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal codice civile. Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,50 e andrà fatta salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia e della conformazione della copertura. Nel caso di progetti su fronti di edifici, che potrebbero alterare la continuità della cortina edilizia storica, la possibilità di sopraelevazione è sottoposta all'esame vincolante della commissione edilizia comunale sulla coerenza architettonica.

Gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione devono riguardare almeno un'intera p.ed. e l'eventuale area di pertinenza.

La metodologia d'intervento del recupero filologico è ammessa, nel rispetto dell'ingombro planimetrico e dell'assetto architettonico-volumetrico-dimensionale originario, con rifacimenti di facciate esterne, di coperture e di murature mancanti, esclusivamente secondo quanto rilevato da indagine storica e da documentazione probante che evidenzia la consistenza complessiva del fabbricato e le caratteristiche compositive tipiche della tradizione edilizia locale. In questi casi la ricostruzione, con interventi di recupero filologico, è consentita con prevalenza sulle prescrizioni indicate nelle apposite schede e specificate nelle tavole grafiche.

Il Regolamento Edilizio indica le norme edilizie da rispettare negli interventi.

L'Amministrazione comunale può adottare specifici progetti di sistemazione ed arredo urbano al fine di promuovere gli interventi e coordinare i progetti di dettaglio per migliorare la qualità urbana.

All'interno dei perimetri di ambito sono indicati: aree edificate a destinazione definitiva o a destinazione libera.

Per le aree e gli edifici a destinazione definitiva con specifica retinatura qualilearee standard, o altro, valgono le norme delle zone omogenee corrispondenti.

Per gli edifici a destinazione libera, cioè entro il perimetro di “ambito o manufatto di interesse storico-ambientale” e senza altra specifica retinatura di zona - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Ricettive secondarie a destinazione di cui all'art.27-ZONEH, primo capoverso;

- Terziario direzionale (uffici);
- Esercizi commerciali ed esercizi pubblici;
- Servizi civili, religiosi, pubbliche/oprivati di uso e/o interesse pubblico;
- Artigianato con attività compatibile con la residenza per aspetti igienico-sanitari, emissioni acustiche, ecc.;
- Residenza connessa ad attività agricole esistenti (escluse stalle).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA a.).

Qualora venga dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli in superficie, è ammessa la costruzione di box auto e depositi in interrato sia sotto gli edifici che nelle aree pertinenti private, in questo caso purché si rispetti la superficie di oltre il 50% delle superfici. Gli accessi ai piani interrati devono essere risolti architettonicamente in modo da non interferire con l'architettura degli edifici.

#### **Prescrizioni particolari per tutti gli edifici:**

Le destinazioni in atto alla data di adozione del presente P.R.G.I., se in contrasto con le presenti norme, rimangono ammesse solo in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli altri tipi di intervento edilizio (R1-R2-R3-R4), è obbligatorio l'adeguamento delle destinazioni alle previsioni del P.R.G.I.

#### **Sistemazione delle aree non edificate:**

- Le strade, i percorsi ciclabili e pedonali di parcheggio pubblici, dovranno essere sistemati come da norme generali di zonamento.
- Altre aree comprese nel perimetro e non specificatamente azionate, dovranno essere sistemate:
  - a) se pertinenti private, a verde agricolo, o a verde privato;
  - b) se aree di proprietà pubblica a parcheggio pubblico o a verde pubblico.
- I cortili, i marciapiedi, ecc. e le altre aree libere, ove pavimentate, devono essere realizzate con acciottolato, o lastricato in pietra, marmo, granito, porfido, garantendo comunque la raccolta e lo scolo delle acque superficiali all'interno delle proprietà.
- Corsi d'acqua: come da norme generali all'art. 42.

#### **Recinzioni:**

- Le recinzioni sono ammesse solo al perimetro delle particelle e devono essere realizzate

con muri in sassi a vista, hmax mt. 2 e/o omogeneamente a quelle originarie.

- Le recinzioni non sono comunque ammesse all'interno di corti e cortili comuni.

#### **Costruzioni accessorie e complementari:**

- Sono vietate le costruzioni accessorie e complementari di ogni tipo e le destinazioni che non siano espressamente previste nelle presenti norme.

## **ART.25 ZONERESIDENZIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Aree destinate ad edilizia residenziale e destinazioni ammesse; sono suddivise nei seguenti gruppi:

- **ZONERESIDENZIALI ESISTENTI**

RB1 consolidata

RB2 verde privato

- **ZONERESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

RB3 di completamento

- **ZONERESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

RC1, RC2, RC3, RC4 ERC

### **Norme generali**

#### **Operabilità:**

- zone RB: intervento edilizio diretto, salvo specifiche prescrizioni nelle presenti norme in T.A.
- la commissione edilizia in situazioni particolari, per preminenti motivi di interesse pubblico o collettivo (es. progettazione di viabilità, aree e spazi per il transito veicolare e pedonale), ha facoltà di dettare prescrizioni diverse da quelle riguardanti R.c. max e S.f.
- zone RC1, RC2, RC3, RC4 e RC: piano attuativo, ove previsto in cartografia.
- lott minimi pari ad almeno 500mq, salvo ampliamenti per gli edifici esistenti.

#### **Destinazione specifica:**

residenza: abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio, costruzioni complementari, servizi connessi alla residenza e piccole attrezzature sportive di vicinato (p.e. campi tennis, bocce, basket-pallavolo, ecc.).

### **Destinazioni ammesse:**

- quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I.;
- terziario max 15% della s.l.p.. Qualora si debba recuperare immobili esistenti tale percentuale viene considerata come elemento indicativo ma non vincolante, da valutare caso per caso secondo la conformazione fisica dell'edificio;
- artigianato con attività compatibili con la residenza per requisiti igienico-sanitari, inquinamento acustico, ecc.;
- servizi pubbliche/ o servizi privati di uso e/o interesse pubblico;
- commercio consentito nel rispetto dei disposti di cui all'art. 47, comunque solo ai piani interrato, terra e primo;
- ricettivo (con destinazione come al 1° capoverso, art. 27-ZONE H):
  - a) in zone RB: la destinazione d'uso ricettiva è ammessa se ricava ta con l'utilizzo e/o l'accorpamento di più lotti e se comprensiva dei relativi spazi privati per attrezzature (es. palestra, piscina, ecc.) ed averde per minimo mq 10 per persona o l tre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A.;
  - b) in zone RC - Riva del Garda: utilizzo ricettivo ammesso per unità dotate di spazi privati per attrezzature (p.e. palestra, piscina, ecc.) ed averde per minimo mq 15 per persona o l tre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A.;
- attrezzature sportive;
- parcheggi anche in edifici pluripiano.

### **Interventi edilizi:**

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- demolizione e ricostruzione e di eventuali accorpamenti anche su sedi diverse da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, consistenza del sedime libero;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni;
- aggiunta di costruzioni complementari, consentite nel rispetto dei seguenti parametri di-

ficatori riferiti al lotto di intervento:

- R.c.max, compreso l'interrato: 60%;
- S.filtrante minima: 30% della S.f.;
- hmax: mt. 3,00;
- Distanze: vedi art. 12.

### **Parcheggi:**

- la superficie minima è quella stabilita dall'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno, fatto salvo il parametro R.c.max., che all'esterno dell'edificio acuisi non destinati, purché un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza;
- è vietato l'accesso ai parcheggi direttamente dalla strada, salvo arretramento di linea d'accesso (cancello, ecc.) di minimo mt. 5 dal limite della strada e per dimostrata impossibilità tecnica di soluzioni alternative.

In queste zone (RBeRC) la realizzazione di **soppalchi** di dimensioni limitate, con un ingombro massimo pari a 1/2 della superficie del vano, non è calcolata ai fini del computo del numero dei piani.

Per gli **edifici esistenti in stile "liberty"** o di particolare pregio architettonico, realizzati fra il 1860 e il 1940, ricadenti nelle zone RB, come modalità d'intervento è esclusivamente ammessa la ristrutturazione da definirsi con un'approfondita analisi storica e/o critica dell'esistente che deve tendere a valorizzarne i caratteri peculiari. Nella tabella che segue vengono elencati gli immobili e viene classificata la modalità d'intervento consentita:

(\*)=ristrutturazione.

(\*\*)=ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura (suffacciate e coperture possono essere realizzate esclusivamente per opera di manutenzione ordinaria e straordinaria).

NUMERO	p.ed.	classificazione	NUMERO	p.ed.	classificazione
1	p.ed.1213-Via Bastione	(**)	38	p.ed.1076/1-Via MonteOro	(*)
2	p.ed.1219-V.le dei Tigli	(**)	39	p.ed.1366-Via MonteOro	(*)
3	p.ed.1325-Via Pernici	(*)	40	p.ed.956-Via Molini	(*)
4	p.ed.1255-Via Pernici	(*)	41	p.ed.1207/1-V.le dei Tigli	(*)
5	p.ed.1097-V.le Carducci	(**)	42	p.ed.1222-V.le dei Tigli	(*)
6	p.ed.1344-V.le Carducci	(**)	43	p.ed.1254-Via Rosmini	(*)

NUMERO	p.ed.	classificazione	NUMERO	p.ed.	classificazione
7	p.ed.1236-V.leCarducci	(**)	44	p.ed.1223-V.le deiTigli	(*)
8	p.ed.1181/1-ViaPernici	(*)	45	p.ed.1215/1-V.le deiTigli	(*)
9	p.ed.1182/1-ViaD.Chiesa	(*)	46	p.ed.1092-V.le deiTigli	(*)
10	p.ed.1404-V.leCarducci	(**)	47	p.ed.1341-V.le deiTigli	(*)
11	p.ed.308/1-V.leDante	(*)	48	p.ed.1124-V.ledei iTigli	(**)
12	p.ed.308/5-ViaRoma	(*)	49	p.ed.1051-ViaMadru zzo	(**)
13	p.ed.1010/1-V.leDante	(*)	50	p.ed.1217-V.ledei Tigli	(*)
14	p.ed.1009/1-V.leDante	(*)	51	p.ed.1195-ViaCa nella	(*)
15	p.ed.955-V.leLutti	(*)	52	p.ed.1218-V.ledei Tigli	(*)
16	p.ed.1030/1-V.leDante	(*)	53	p.ed.1037-ViaMo nteEnglo	(*)
17	p.ed.994-ViaMartiri	(*)	54	p.ed.1226-ViaBaru ffaldi	(**)
18	p.ed.1022-ViaMartiri	(*)	55	p.ed.1365-ViaMar tiri	(*)
19	p.ed.962/1-V.leLutti	(*)	56	p.ed.1437-VialeM artiri	(*)
20	p.ed.953-ViaPilati	(*)	57	p.ed.1367/1-VialeM artiri	(*)
21	p.ed.1034-ViaRoma	(*)	58	p.ed.1504-ViaMartir i	(*)
22	p.ed.959/1-ViaRoma	(*)	59	p.ed.1364-ViaMarti ri	(*)
23	p.ed.997-ViaPernici	(*)	60	p.ed.1339-ViaMart iri	(*)
24	p.ed.1131/1-ViaPrati	(**)	61	p.ed.1366-ViaMa rtiri	(*)
25	p.ed.1203/1-ViaPrati	(*)	62	p.ed.1331-ViaMar tiri	(*)
26	p.ed.952/1-ViaCanella	(*)	63	p.ed.1369-ViaGu ella	(*)
27	p.ed.1134-ViaCanella	(*)	64	p.ed.1271-ViaVan netti	(*)
28	p.ed.1133-ViaCanella	(**)	65	p.ed.996-ViaVan netti	(*)
29	p.ed.1120/1-ViaCanella	(**)	66	p.ed.976-V.le Rovereto	(**)
30	p.ed.1230-ViaCanella	(**)	67	p.ed.1253-ViaRo smini	(*)
31	p.ed.1183/1-ViaCanella	(**)	68	p.ed.1189-V.le Carducci	(**)
32	p.ed.1221-V.ledeiTigli	(*)	69	p.ed.1292-Via Ardaro	(**)
33	p.ed.1196-ViaCanella	(*)	70	p.ed.1291-ViaArd aro	(**)
34	p.ed.1197-ViaCanella	(*)	71	p.ed.1201-ViaArd aro	(**)
35	p.ed.1117-ViaD.Chiesa	(**)	72	p.ed.1288-Via Ardaro	(**)
36	p.ed.1235-ViaCanella	(*)	73	p.ed.975-ViaArda ro	(**)
37	p.ed.995-V.leS.Francesco	(*)	74	p.ed.1024-V. leS.Francesco	(*)
75	p.ed.964-ViaRoma		(**)	sulfrontepprincipale+ 2lati	(*)sulretro

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica in casi rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art.23ter(ZONA b.).

## A) RIVADEL GARDA

### ZONER B1-CONSOLIDATE:

- a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedi, nonché in caso di ristrutturazione:
1. la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00 (Hv), fatta salva l'aggiunta di volumi alle seguenti lettere c) e d);
  2. in alternativa, su lotto reso libero dalla demolizione pari ad almeno 500 mq, l'edificabilità è ammessa secondo gli indici previsti alla lettera b);
- b) la nuova edificazione per eventuali lotti minimi non edificati pari a almeno 500 mq e la determinazione della s.l.p. residua realizzabile, in presenza di edifici esistenti che non abbiano già esaurito la capacità edificatoria dell'area su cui sono insediati, sono ammesse secondo i seguenti indici:
1. I.f.max: 0,50 mq/mq
  2. hmax: ml. 11,50, salvo il raggiungimento di eventuali maggior altezze preesistenti, o ml. 12,00 (nelle coperture a tetto piano), esclusivamente nel caso di demolizione con ricostruzione;
  3. R.c.max, compreso l'interrato: 60%
  4. S.filtrante minima: 30% della S.f.
  5. Inclinazione massima delle falde del tetto pari a 38%
  6. Parcheggi: vedi art. 8
  7. Distanze: vedi art. 12
- c) in alternativa agli interventi di cui alla lettera b), per gli edifici esistenti, oltre agli interventi di adeguamento tecnologico, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, aggiunta di costruzioni complementari, demolizione con o senza ricostruzione ed accorpamento, è ammesso l'ampliamento da calcolarsi, sulla s.l.p. esistente computata con il metodo di cui alla lettera a), secondo il seguente criterio:
1. max. 40% della s.l.p. esistente fino a 200 mq.;
  2. max. 25% della s.l.p. esistente compresa fra mq. 200 e mq. 500;
  3. max. 5% della s.l.p. esistente oltre i mq. 500.

Gli ampliamenti di cui ai punti 1.2.e3. dovranno essere realizzati nel rispetto degli indicatori di cui alla lettera b), ad esclusione di I.f. max.

d) per gli edifici esistenti è comunque ammesso un ampliamento un tantum di s.l.p. max = S.c. esistente in conformità ai punti 2.3.4.5.6.e7. di cui alla lettera b).

### **ZONER B2-VERDE PRIVATO:**

a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml.3,00;

b) la nuova edificazione è ammessa solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti indici:

1. max.40% della s.l.p. esistente fino a 200mq.;
2. max.25% della s.l.p. esistente compresa fra mq.200 e mq.500;
3. max.5% della s.l.p. esistente oltre i mq.500.

Gli ampliamenti di cui ai punti 1. 2. e 3. dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

4. hmax: 11,50mt., salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti;
5. R.c.max, compreso l'interrato: 60%;
6. S.filtrante minima: 30% della S.f.;
7. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
8. Parcheggi: vedi art.8;
9. Distanze: vedi art.12.

c) sono ammesse attrezzature (tennis, piscina, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 4mq di s.l.p. e hmax mt.2,50;

d) sulle aree libere sono ammessi interrati di superficie massima pari a 150mq, con R.c. max: 20% e con S.filtrante minima: 30%.

### ZONERB3-COMPLETAMENTO:

- a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml.3,00;
- b) la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:
1. I.f.max: 1,00mq/mq;
  2. hmax: ml.11,00;
  3. R.c.max, compreso l'interrato: 60%;
  4. S.filtrante minima: 30% della S.f.;
  5. Inclinazione massima delle falde del tetto pari a 38%;
  6. Parcheggi: vedi art.8;
  7. Distanze: vedi art.12.

Norma particolare per comparti RB1-RB2-RB3 Riva- **frazione Campi**: dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione dei nuovi edifici (zona RB3) e per ogni intervento sull'esistente (RB1-RB2); specie negli aspetti tipologici, distributivi, formali, nelle coperture ed elementi di oscuramento ed altri dettagli e nelle soluzioni sui colori, materiali e trattamenti di facciata; per quanto ammesso dalle presenti norme tali interventi dovranno dimostrare piena coerenza ed integrazione con l'esistente con le soluzioni tipiche rilevabili nel centro storico principale di Campi; per gli ambiti in zona RB3, nel rispetto dell'indice massimo anche le altezze, indipendentemente dal massimo indicato per tale zona, dovranno essere previste in modo da conseguire un inserimento degli edifici omogeneo con i volumi nelle adiacenze, entro l'altezza massima esistente nel suddetto centro storico principale (Subarea Campi-Tav.SISTEMA "A"-scala 1:5000).

### ZONERC1,RC2,RC3ERC4 DI ESPANSIONE:

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

zona RC1	It=0,33mq/mq	hmax=9,50mt.
zona RC2	It=0,5mq/mq	hmax=9,50mt.
zona RC3	It=0,66mq/mq	hmax=11,50mt.
zona RC4	It=0,8mq/mq	hmax=13,50mt.

zone RC1, RC2, RC3, RC4:

1. R.c.max, compreso l'interrato: 60%;
2. S.filtra minima: 30% della S.f.;
3. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
4. Parcheggi: vedi art. 8;
5. Distanze: vedi art. 12.

## **ART.26**

### **EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione ed della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Per l'edilizia residenziale sparsa esistente alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I., di cui al presente articolo, l'area di pertinenza è quella ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per un'altezza di 20,00 ml.

L'edilizia residenziale sparsa, non collocata in zone residenziali (RB-RC), nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale (D1-D2), nelle aree agricole (I-II), nelle zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico (F1-F2-F3) e negli ambiti manifatturieri di interesse storico-ambientale, può essere ampliata - per la parte residenziale esistente - alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I., utilizzando i seguenti parametri:

#### **A) RIVA DEL GARDA**

Con il criterio indicato alla lettera c) delle zone RB1-CONSO LIDATE, nel rispetto della destinazione specifica ammessa e degli indici urbanistici fissati per tale zona, ad esclusione di I.f.max.

#### **Altri interventi ammessi:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, aggiunta di costruzioni complementari (conforme a quanto stabilito dagli artt. 6 e 25), demolizione senza o con ricostruzione, in quest'ultimo caso senza modifiche dell'altezza esistente.

#### **Norme particolari:**

Per sottotetto non abitabile il rialzamento "unatum" all'ultimo piano è sempre consentito, per la sola funzione residenziale, fino al raggiungimento dei minimi requisiti igienico-sanitari dei locali, nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal

codice civile. Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l' altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,50 e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia e della conformazione della copertura. Gli interventi riguardanti il rialzamento del sottotetto sono assimilati alla ristrutturazione edilizia e sono comunque esclusi dal rispetto dell' altezza massima definita dallo strumento urbanistico.

## **ART.27**

### **ZONE H-RICETTIVE (HBeHC)**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Destinazioni di zona:**

- attività ricettive: alberghi, residence, ostelli, affittacamere, ecc.;
- commercio: secondo le modalità consentite ex art. 47 delle N.T.A. e comunque solo al piano terreno;
- esercizi pubblici;
- funzioni complementari: impianti tecnologici, parcheggi, uffici per la gestione, alloggio del custode cons.l.p. max 120mq., attrezzature (palestra, piscina, ecc.).

#### **Interventi ammessi:**

- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
  - \* N.B. ove gli indici di zona fossero già saturati all' entrata in vigore di leggi regionali e provinciali vincolanti per l' esercizio dell' attività ricettiva, gli interventi strettamente necessari ad adempimento di obblighi di legge (dotazione tecniche e sensori, norme antincendio, ecc.), non sono subordinati al rispetto dei parametri edificatori di cui ai successivi commi A) e B), fatte salve le distanze ai sensi dell' art. 12 N.T.A.
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti;
- demolizione con o senza ricostruzione e in questo caso sistemazione del sedime reso libero;

- miglioramento degli spazi di servizio (funzioni complementari sopra definite);
- aggiunta di costruzioni complementari;
- realizzazione di piscina nelle pertinenze o, nel rispetto dell'altezza massima, sulla copertura.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalla presente norma, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto di fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00.

### **Operabilità:**

zone HB, concessione diretta;

zone HC, concessione edilizia o piano attuativo o ove previsto in cartografia.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA b.).

### **Indici:**

#### **A) zone HB-ricettive di completamento RIVA DEL GARDA**

L'ampliamento degli edifici esistenti, o l'edificazione sui lotti liberi non asserviti ad altre costruzioni, è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- if.max: 1,00 mq/mq;
- R<sub>max</sub> compreso interrato: 60%;
- S<sub>filtrante</sub> minima: 20%;
- Alberature obbligatorie su S<sub>filtrante</sub>: 1 albero (h<sub>min</sub> mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima: ml. 18,00 o pari all'esistente;
- Altezza massima: pari all'esistente alla linea di colmo della copertura (senza fuoriuscire), in caso di esercizi alberghieri localizzati nella parte collinare (in subarea "Varone" e in subarea "Monte Brione");
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.;
- al solo fine di riqualificare gli esercizi alberghieri esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I., dotandoli di servizi di attrezzature, o adeguandoli a specifici criteri normativi sulla sicurezza, è data la possibilità di ampliare un'area di ml. 25% indipendentemente dalla superficie del lotto, fatto salvo il rispetto dei seguenti indici:

- \* Altezza massima: ml. 15,00 o pari all'esistente;
- \* parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- \* distanze: vedi art. 12 N.T.A.

Per gli **edifici esistenti in stile "liberty"** di particolare pregio architettonico, realizzati fra il 1860 e il 1940, ricadenti nelle zone HB, come modalità d'intervento è esclusivamente ammessa la ristrutturazione da definirsi con un'approfondita analisi storica e/o critica dell'esistente che deve tendere a valorizzarne i caratteri peculiari. Nella tabella che segue vengono elencati gli immobili e viene classificata la modalità d'intervento consentita:  
 (\*\*)= ristrutturazione con vincoli di facciata e di copertura (sufacciate e coperture possono essere realizzate esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria).

NUMERO	p.ed.	classificazione	NUMERO	p.ed.	classificazione
76	p.ed. 1116-V.le Carducci	(**)	78	p.ed. 1165/1-V. le Carducci	(**)
77	p.ed. 1177/1-V.le Carducci	(**)	79	p.ed. 1082/1- Via Cis	(**)

### C) zone HC-ricettive di espansione RIVA DEL GARDA

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- if.max: 1,00 mq/mq;
- R<sub>max</sub> compreso interrato: 60%;
- S<sub>filtrante</sub> minima: 20%;
- Alberature obbligatorie su S<sub>filtrante</sub>: 1 albero (h<sub>min</sub> mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima per Rivadel Garda: ml. 18,00;
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A. di cui in interrato almeno il 50%;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.;
- aree libere per attrezzature verdi pari a mq 4,00 per postole tutto comunque non oltre  
il 40% della S<sub>f</sub>;
- posti auto per busturistici nella quota di parcheggio a raso.

## **ART.28**

### **ZONEHD-CAMPEGGIO**

#### **Destinazione d'uso:**

Zone destinate in modo specifico ai campeggi turistici, come aree sistemate e attrezzate per il soggiorno dei turisti con tende, roulotte, camper (elementi mobili) o bungalow (elementi fissi), e altri accessori e servizi compresi l'alloggio del custode di superficie massima pari a mq 130 dis.l.p., da realizzare nel rispetto degli indici sottoriportati e nel rispetto delle norme specifiche in materia (L.P.13/12/90 n.33 e successive modificazioni e integrazioni).

#### **Interventi consentiti:**

- nuove edificazioni;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- demolizione e ricostruzione, anche con spostamento di sede.

Tali interventi sono ammessi anche per i campeggi ricadenti all'interno delle aree di protezione dei laghi (art.17 delle presenti N.T.A.), purché volti alla riqualificazione funzionale di complessi esistenti alla data di adozione del piano.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art.23ter (ZONA b.).

#### **Indici:**

- I.f.max=0,05mq/mq;
- Hmax=3,50ml.

## **ART.29**

### **ZONED1eD2-PRODUTTIVO**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Destinazione di zona:**

Attività di tipo produttivo, industriale e/o artigianale, soggette alle discipline di PUP (art. 33).

#### **Destinazione specifica:**

Edifici funzionali alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e relativi accessori. Attività ed attrezzature di servizio alle imprese, comprese le foresterie con requisiti stabiliti dalle norme provinciali. Deposito, magazzini e vendita al dettaglio (con riferimento alla tipologia di esercizi commerciali di vicinato), di materiali, di componenti di macchinari (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.), impiegati nell'industria delle costruzioni e circoscritti all'impresa edile.

- **Fuori terra:**

- \* depositi;
- \* magazzini;
- \* attrezzature tecnologiche funzionali al ciclo produttivo;
- \* foresterie (non più del 10% della s.l.p.);
- \* spazi per esposizione (non più del 20% della s.l.p.);
- \* uffici (non più del 20% della s.l.p.);
- \* spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- \* standard pubblici funzionali agli insediamenti produttivi ex art. 8 N.T.A.;
- \* spazi (anche coperti) per sosta e mezzi di trasporto merci degli addetti;
- \* attrezzature tecnologiche di zona;
- \* spazi commerciali ex art. 48 N.T.A.;
- \* sedi di autotrasporti.

- **In interrato:**

depositi, magazzini ed attrezzature tecnologiche che non vengono computati nella s.l.p. senza permanenza di persone, spogliatoi, esposizioni, parcheggi, ecc.

- **Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale:**

- \* sviluppo di funzioni miste: produttive, logistiche o rientranti nel settore terziario, ricreativo ed del tempo libero;
- \* attività di commercializzazione all'ingrosso ed anche congiuntamente al dettaglio (limitatamente alla vendita delle categorie di prodotti elencate nell'art. 13, co. 5 del regolamento di esecuzione della L.P. 8 maggio 2000 n. 4, per le quali è consentito l'esercizio congiunto dell'ingrosso ed del dettaglio), su una superficie non superiore al 20% per ogni attività all'ingrosso insediata, con esclusione di supermercati e centri commerciali.

#### **Interventi consentiti:**

- nuove edificazioni;
- ampliamenti e completamenti;
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
- demolizioni con o senza ricostruzioni (in questo caso sistemazione del sedime libero);
- adeguamento tecnologico e igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- trasformazione di destinazione d'uso a favore di quella di zona;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della l.p. derivante da demolizioni.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA g.).

#### **Indici:**

- D1 Produttivo:
  - \* per nuove edificazioni, lottom minimopari adalmeno 1.500mq;
  - \* Altezza massima = 12 ml. oppure = Altezza esistente; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impiantino diversamente edificabili;
  - \* R.c.max=50% della superficie del lotto;
  - \* S. filtrante minima=10%, con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
  - \* Parcheggi: vedi art. 8;
  - \* Distanze: vedi art. 12.

● **D2 Produttività ed espansione:**

- \* per nuove edificazioni, lottino minimo pari ad almeno 2.000mq;
- \* Altezza massima = 12 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
- \* R.c.max=60% della superficie del lotto;
- \* S. filtrante minima=10%, con quota di alberature obbligatorie (1 albero di minimo mt. 3 ogni 100mq), ove possibile, innanzi tutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- \* Parcheggi: vedi art. 8;
- \* Distanze: vedi art. 12.

**Norme particolari:**

Nell'ambito distinto da apposita simbologia (SERV) è previsto un comparto aziendale di supporto alla produzione, per logistica e servizi, secondo i seguenti indici:

- \* I.f.max=1mq/mq;
- \* R.C.max=40% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);
- \* Altezza massima=ml. 18,00;
- \* S. filtrante minima = 30%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili.

**Altre norme particolari per zone produttive D1 e D2:**

È ammesso negli eventuali spazi previsti per esposizione (max 20% della s.l.p.) solo il commercio delle merci risultanti dalla produzione dell'attività insediata nel rispetto delle norme provinciali e regolamenti comunali in materia commerciale; in tal caso alla quota di s.l.p. espressamente prevista per commercio deve corrispondere la quota di parcheggi privati ex art. 8 delle N.T.A. come previsto per tale destinazione.

Recinzioni: Altezza max m2,00 con muri pieni realizzati con mattoni a vista, blocchi di cemento o in cemento gettato ad impronta di cassero, o intonacati. Non sono ammessi muri in pannelli prefabbricati.

All'interno del perimetro recintato devono essere ricavate adeguate aree di parcheggio per:

- parcheggi privati ex art. 8 N.T.A. nonchè tettoie per il ricovero di moto e biciclette. Le tettoie sono computate ai fini della verifica del R.c.;
- mezzi pesanti in relazione alle necessità dell'attività produttiva, compresi nei parcheggi

privatisopraindicati.

All'interno di ogni insediamento, in stretta connessione funzionale alle necessità dell'attività produttiva e su un lotto minimo pari ad almeno 2000 mq, è ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale di s.l.p. massima pari a 120 mq; tale alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente dalla eventuale molteplicità di attività insediabili e da frazionamenti di proprietà.

Nelle zone D1 e D2 non sono calcolati ai fini del computo della s.l.p. i sopralchi con altezze minime di 2,50.

### **Attività artigianali sparse:**

Per le attività artigianali sparse già insediate all'adattamenti di cui all'art. 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I. ma non individuate in azzonamento come aree produttive (D1), sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione;
- demolizioni senza ricostruzioni (in questo caso consistono nella rimozione del solaio e del tetto);
- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- aggiunta di costruzioni complementari di servizio all'azienda (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.), fino a raggiungere la superficie coperta massima di 50 mq e l'altezza massima di 3,50 ml.

## **ART.30 ZONA D3-COMMERCIALE-TERZIARIO**

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA g.).

### **A) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONE SPECIFICHE:**

#### **Destinazioni di zona:**

- esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar, ristoranti e similari);
- depositi ed accessori relativi all'attività commerciale;
- parcheggi a berline e/o parcheggi interrati;
- uffici funzionali agli esercizi delle attività terziarie.

### **Indici:**

- $h_{max} = 12,00$ ;
- $I_f = 1 \text{ mq/mq}$ ;
- $R_c = 50\%$ ;
- S. filtrante minima = 10% con quota di alberature obbligatorie (1 albero ogni 100 mq), verso gli spazi pubblici e comunque lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- Parcheggio: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

### **Interventi edilizi:**

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione e accorpamento;
- demolizione e ricostruzione e di eventuali accorpamenti anche su sedi diverse da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, consistenza del sedime libero;
- aggiunte di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedi, nonché in caso di ristrutturazione, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto di fra volume esistente e altezza virtuale pari a  $1,3,00$ .

## **B) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ALTRE ZONE**

### **Per Rivadella**

Ove le aree non siano azzonate con apposito retino di zona D3 o non siano previste dalla normativa di zona, non sono ammesse attività terziarie.

Le attività commerciali e terziarie diversamente azzonate ed esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I., possono essere mantenute e razionalizzate, nel rispetto delle de-

stinazioni d'uso previste per le zone D3 e della s.l.p. all'uso per utilizzare la data di prima adozione del P.R.G.I.

## **ART.31**

### **ZONA D4-LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIO PRODOTTI AGRICOLI, FORESTALI E ZOOTECNICI**

#### **Descrizione:**

Zone occupate o da occupare con attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e zootecnici, relativi a confezionamento e commercializzazione e macellazione carni.

#### **Operabilità:**

- singola concessione;
- P.A. ove previsto dal tavolo di azionamento.

#### **Destinazione specifica:**

- manufatti ed impianti per deposito, lavorazione, trasformazione e confezionamento dei prodotti agricoli-forestali-zootecnici ed attività di macellazione carni;
- uffici connessi alle attività di cui al punto precedente, max 20% della s.l.p.;
- magazzini, max 50% della s.l.p.;
- spazi commerciali, max 30% della s.l.p.
- spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- alloggi per custodi della s.l.p. max 120mq.

#### **Interventi consentiti:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione e accorpamento;
- demolizione e ricostruzione e eventuali accorpamenti anche su sedi diverse da quello

preesistente;

- demolizione senza ricostruzione, consistenza di sedime libero;
- aggiunti di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedi, nonché in caso di ristrutturazione, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto di volume esistente ed altezza virtuale pari a mt. 3,00.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA g.).

#### **Indici:**

- I.f.max = 1 mq/mq;
- R.c.max = 50%;
- H.max = 12 mt;
- S. filtrante minima = 10% con quota di alberature obbligatorie di 1 albero (h minima mt. 3) ogni 100 mq e comunque alberature obbligatorie lungo tutto il confine dell'area asservita (salvo accessi);
- Parcheggio: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

#### **Norme particolari:**

È ammessa la realizzazione di tettoie e spazi coperti ma completamente aperti su tutti i lati per stoccaggio di prodotti agricoli, non computabili ai fini volumetrici, nel rispetto del R.c. massimo prescritto. La relativa eventuale realizzazione deve comunque essere con h.max pari a mt. 6, distante minimo mt. 5 dalla recinzione e comunque con interposto verso il perimetro dell'ottolapianazione dell'alberid' alto fusto come sopra descritta. Recinzione con h.max di mt. 2 e particie canon superiori al 30% della superficie globale dello sviluppo della recinzione.

In questa zona non sono comunque calcolati ai fini del computo della s.l.p. i sovrappalchi con altezza minima di mt. 2,50.

## **ART.32**

### **ZONAE1-AREEAGRICOLEDIPREGIO(I)**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

#### **Descrizione:**

Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate con previsioni del P.U.P. e definite dal PRG, sono caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo paesaggistico-ambientale che economico-produttivo, relativamente alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli di qualità.

#### **Interventi consentiti:**

Nelle aree agricole di pregio sono ammessi:

1. gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo;
2. l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime anche con mutamento di destinazione, se in favore dell'uso agricolo, purché l'inserimento dell'edificio in progetto, nei casi di demolizione con ricostruzione o di traslazioni di sedime in altra posizione, sia previsto entro la distanza massima di 20,00 ml. rispetto alla situazione originaria;
3. gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG aventi destinazione diversa da quella agricola o verosimilmente dismessi dall'attività agricola, anche parzialmente, per garantirne la funzionalità possono formare oggetto di:
  - a) interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, con altezza massima s.l.p. non superiore a quanto esistente;
  - b) realizzazione di costruzioni complementari di natura pertinenziale, da destinare al servizio del fabbricato principale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con H max: 3,00 ml., collocabili anche in piano interrato;
  - c) ampliamenti per max 20%, calcolati solo sui primi 200 mq di s.l.p. esistenti, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
  - d) variazioni di destinazione d'uso nell'ambito di: s.l.p. max=90,00 mq;
4. manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con H max: 2,50 ml.,

nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 3.000mq;

5. impianti attrezzati per l'esercizio di attività a picche da carattere culturale, sportivo o ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inseriti con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e connesse strutture di pertinenza, di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00mq di S.c. e con Hmax: 3,50ml., sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse e nell'area ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.), comprese piscine del tutto e permanentemente scoperte. Gli interventi in tal senso dovranno essere accompagnati da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'area di riferimento.

### **Per attività produttive agricole esercitate professionalmente:**

Oltre agli Interventi consentiti, nelle aree agricole di pregio o ove risulti dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di collocazione in altre parti del territorio, a supporto delle attività svolte in modo imprenditoriale sono ammessi:

- a) gli impianti, le strutture e le infrastrutture necessari allo svolgimento delle attività produttive agricole;
- b) le trasformazioni di usi di edifici esistenti, a favore dell'utilizzo agricolo;
- c) le strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività aziendale o verodaimprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;
- d) gli impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici agricoli da trasformare in biogas, anche per la produzione di energia;
- e) il trasferimento di attività zootecniche ai fini del loro allontanamento dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie;
- f) maneggi ippici ed attrezzature coperte di servizio, solo per aziende che praticano anche l'allevamento;
- g) s.l.p. ad uso abitativo = 120mq e Hmax: 8ml. (l'intervento urbanistico concernente la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo o loro pertinenze è consentito, con caratteri di eccezionalità, nella misura di un alloggio per impresa agricola);
- h) realizzazione di una ulteriore unità abitativa nell'ambito della medesima impresa agricola al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali;

- i) attività agrituristica, da svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero. Ampliamenti e realizzazioni di nuovo impianto, privilegiate nei pressi di nuclei di edifici già esistenti, secondo i seguenti indicatori: s.l.p. max=400mq e H max:9ml.(2piani più copertura);
- j) utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie, per il lavoro stagionali;
- k) interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra +15%;
- l) installazione a scopo agronomico di tunnel e serre per una copertura massima del 40% della superficie coltivata;
- m) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, ovvero per la manutenzione ambientale, fino ad un massimo di 25,00mq di S.c. e con H max:3,00ml.

### **Norme particolari:**

Impianti strutture di cui alle lettere a), c), d), e), f), così come gli impianti attrezzati individuali al co.5, da collocare preferibilmente nel sito meno impattante rispetto all'ambiente rurale e meno distanziato dal territorio urbanizzato, sono consentiti secondo i seguenti indicatori:

I.f.max=0,05mq/mq;

S.f.min=3.000mq;

Hmax=8ml.salvo,per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggior altezze preesistenti (esclusi i silos e impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggior altezza sia determinata da esigenze costruttive);

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8.

In subarea "Monte Brione" non è ammessa la nuova edificazione, fatta salva:

- a) la manutenzione e la ristrutturazione dei manufatti esistenti, senza trasformazione d'uso, se non a favore dell'utilizzo agricolo;
- b) la realizzazione anche tra proprietari finitimi di attrezzature di servizio di cui sia dimostrata la necessità per la fruizione colturale, di S.c. non superiore a 12,00mq e con H max:2,50ml., con utilizzo di materiali, colori ed elementi tipologici o formali consoni al sito, nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 8.000mq.

Tale norma di salvaguardia delle visuali paesaggistiche va attuata anche nel contesto di elevato valore ambientale cosiddetto delle Roncaglie per tutta l'estensione, disciplinata in area agricola di pregio, individuata tra il Torrente Albola (sul limite sud), il Torrente Varone (sul

limitenord), eviaMarone.

### **Operabilità:**

Per gli interventi in forma imprenditoriale, relativi ad attività produttive agricole esercitate professionalmente, così come per gli impianti attrezzati individuati al co.5:

- a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 62 della L.P. 4 marzo 2008, n.1;
- b) la sussistenza delle condizioni richieste è preventivamente accertata da parte dell'organo competente della Provincia.

Per l'edificazione, in base all'indice di fabbricabilità stabilito e con S.f. pari ad almeno 20.000mq, possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nell'ambito di Riva del Garda o di comuni confinanti. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree a fini edificatori, viene tenuta ed aggiornata idonea registrazione da parte del Comune, con allegati i relativi estratti tavolari ed i fogli di possesso prodotti dagli interessati. Agli edifici realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo, non può essere mutata la destinazione d'uso: tale vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del Comune ed a spese del concessionario. Il Consiglio comunale può motivatamente procedere ad autorizzare il mutamento d'uso ad altre destinazioni, comunque compatibili con le aree agricole, previo nulla osta della Giunta provinciale.

## **ART.32BIS ZONAE2-AREE AGRICOLE(II)**

(articolo introdotto con deliberazione n.3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

### **Descrizione:**

Le aree agricole di livello provinciale sono individuate con previsione dei P.U.P. e definite dal PRG quale territorio di particolare interesse agricolo-produttivo e ambientale.

### **Interventi consentiti:**

Nelle aree agricole sono ammessi:

1. gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo;
2. l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria,

restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, purché l'inserimento dell'edificio in progetto, nei casi di demolizione con ricostruzione o di traslazioni di sedime in altra posizione, sia previsto entro la distanza massima di 20,00 ml. rispetto alla situazione originaria;

3. gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG aventi destinazione diversa da quella agricola o ovvero dismessi dall'attività agricola, anche parzialmente, per garantirne la funzionalità possono formare oggetti di:

- interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, con altezza massima es. l.p. non superiore a quanto esistente;
- realizzazione di costruzioni complementari di natura pertinenziale, da destinare al servizio del fabbricato principale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con H max: 3,00 ml., collocabili anche in piano interrato;
- ampliamenti per max 25%, calcolati solo sui primi 200 mq di s.l.p. esistenti, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
- variazioni di destinazione d'uso nell'ambito di: s.l.p. max = 100 mq;

4. manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con H max: 2,50 ml., nel numero di 1 ogni 3.000 mq di aree in proprietà;

5. impianti attrezzati per l'esercizio di attività appicche e di carattere culturale, sportivo o ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inseriti con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e connesse strutture di pertinenza, di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con H max: 3,50 ml., sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse e nell'area ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per un'altezza di 20,00 ml.), comprese piscine del tutto e permanentemente scoperte. Gli interventi in tal senso dovranno essere accompagnati da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'area di riferimento.

#### **Per attività produttive agricole esercitate professionalmente:**

Oltre agli interventi consentiti, a supporto delle attività svolte in modo imprenditoriale sono ammessi:

a) gli impianti, le strutture e le infrastrutture necessari allo svolgimento delle attività produttive agricole;

- b) le trasformazioni di usi di edifici esistenti, a favore dell'uso agricolo;
- c) le strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività aziendale o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;
- d) gli impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici agricoli da trasformare in biogas, anche per la produzione di energia;
- e) il trasferimento di attività zootecniche ai fini del loro allontanamento dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie;
- f) maneggi e pezzi di attrezzature coperte di servizio;
- g) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e Hmax: 8 ml. (l'intervento urbanistico concernente la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo o loro pertinenze è consentito, con caratteri di eccezionalità, nella misura di un alloggio per impresa agricola);
- h) realizzazione di una ulteriore unità abitativa nell'ambito della medesima impresa agricola al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali;
- i) attività agrituristica, da svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero. Ampliamenti e realizzazioni di nuovo impianto, privilegiate nei pressi di nuclei di edifici già esistenti, secondo i seguenti indicatori: s.l.p. max = 400 mq e Hmax: 9 ml. (2 piani più copertura);
- j) utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie, per il lavoro stagionali;
- k) interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%;
- l) installazione a scopo agronomico di tunnel e serre per una copertura massima del 40% della superficie coltivata;
- m) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, ovvero per la manutenzione ambientale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con Hmax: 3,00 ml.

**Norme particolari:**

Impianti e strutture di cui alle lettere a), c), d), e), f), così come gli impianti attrezzati individuali al co. 5, da collocare preferibilmente nel sito meno impattante rispetto all'ambiente rurale e meno distanziato dal territorio urbanizzato, sono consentiti secondo i seguenti indicatori:  
 I.f. max = 0,05 mq/mq;  
 S.f. min = 3.000 mq;

H<sub>max</sub>=8ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggior altezze preesistenti (esclusi silos e impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggior altezza sia determinata da esigenze costruttive);

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8.

### **Operabilità:**

Per gli interventi in forma imprenditoriale, relativi ad attività produttive agricole esercitate professionalmente:

- a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 62 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1;
- b) con riguardo agli interventi consentiti di cui alle lettere c), d), f), i), così come con riguardo agli impianti attrezzati individuati al co. 5, la sussistenza delle condizioni richieste è preventivamente accertata da parte dell' organo provinciale competente.

Per l'edificazione, in base all'indice di fabbricabilità stabilito e con S.f. pari ad almeno 20.000mq, possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nell'ambito di Riva del Garda o di comuni confinanti. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree a fini edificatori, viene tenuta ed aggiornata idonea registrazione da parte del Comune, con allegati i relativi estratti tavolari ed i fogli di possesso prodotti dagli interessati. Agli edifici realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo, non può essere mutata la destinazione d'uso: tale vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del Comune ed a spese del concessionario. Il Consiglio comunale può motivatamente procedere ad autorizzare il mutamento d'uso ad altre destinazioni, comunque compatibili con le aree agricole, previo nulla osta della Giunta provinciale.

## **ART.33**

### **ZONAE3-AREEAGRICOLELOCALI(III)**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione n. 9a/P.R.G.I.) edellavariante

#### **Descrizione:**

Aree delimitate dal P.R.G. nella cartografia in scala 1:2000, quali territori con funzione agricola di particolare interesse.

#### **Destinazione specifica:**

Attività produttive agricole. L'attività agrituristica è ammessa nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

#### **Interventi consentiti:**

Sono consentiti interventi urbanistici e di edilizia concernenti la realizzazione di:

- a) manufatti e infrastrutture attinenti allo svolgimento delle attività produttive agricole, con esclusione degli interventi consentiti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 32 N.T.A.;
- b) impianti attrezzati per l'esercizio di attività a picco e a carattere culturale, sportivo o ricreativo, nonché percorsi escursionistici, naturalistici e didattici, inseriti con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e connesse strutture di pertinenza, di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con Hmax: 3,50 ml., sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse e nell'area ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.), comprese piscine del tutto e permanentemente scoperte. Gli interventi in tal senso dovranno essere accompagnati da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'area di riferimento;

nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f.max=0,05mq/mq;

S.f.min=3.000mq;

Hmax=8ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti (esclusi silos e impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive):

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8;

- c) s.l.p. ad uso abitativo = 120mq e Hmax: 8ml. (subordinatamente all'iscrizione del ri-

- chiedente nella sezione prima dell'Archivio provinciale delle imprese agricole e);
- d) variazioni di destinazione d'uso, ammissibili se compatibili con l'uso residenziale, nella misura del 25% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.), per max 120 mq di s.l.p.;
- e) manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con Hmax: 2,50 ml., nel numero di 1 ogni 3.000 mq di area in proprietà.

Sono ammessi:

- adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;
- serre per un'apertura max del 150% della superficie coltivata;
- interrati, parziali s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%.

**Operabilità:**

Concessione di licenze singole per gli interventi consentiti.

**ART.33BIS  
ZONA E4-AREE AGRICOLE LOCALI (IV)**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

**Descrizione:**

Area delimitata dal P.R.G. nella cartografia in scala 1:2000, quali territori con prevalente funzione agricola.

**Destinazione specifica:**

Attività agricole. L'attività agrituristica è ammessa nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

**Interventi consentiti:**

Sono consentiti interventi urbanistici di edilizia concernenti le realizzazioni di:

- a) manufatti e infrastrutture attinenti allo svolgimento delle attività produttive agricole, con esclusione degli interventi consentiti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 32 N.T.A., nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f. max = 0,05 mq/mq;

S.f.min=3.000mq;

Hmax = 8 ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggior altezze preesistenti (esclusi silos e impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive):

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8;

- b) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e Hmax: 8 ml. (subordinatamente all'iscrizione del richiedente nella sezione prima dell'Archivio provinciale delle imprese agricole);
- c) variazioni di destinazione d'uso, ammissibili se compatibili con l'abitazione, nella misura del 50% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.), per max 240 mq di s.l.p.;
- f) manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con Hmax: 2,50 ml., nel numero di 1 ogni 3.000 mq di aree in proprietà.

Sono ammessi:

- adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;
- serre per un'apertura max del 50% della superficie coltivata;
- interrati, parzialmente s.l.p. esistente o progettata fuoriterra + 15%.

### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

## **ART.34 ZONA E8-BOSCO**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

### **Descrizione:**

Aree individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G.I. - abosco, o radure comprese in zone abosco o ad esse adiacenti per cui è prevista la trasformazione in zona abosco.

### **Destinazione specifica:**

La destinazione unica ammessa è la coltivazione legnosa anche a fini produttivi. Il taglio

degli alberi, la ripiantumazione ed ogni altra attività o intervento devono essere conformi a quanto previsto dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assetto silvo-pastorali/comunali.

Sono ammesse opere di presidio antincendio e di sistemazione idraulico-forestale nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **Norme particolari:**

Non sono ammessi interventi edilizi di nessun genere, salvo indicazioni specifiche contenute nella presente norma.

Le recinzioni sono ammesse solo nei seguenti casi:

- protezione di aree di particolare interesse, o tutela;
- in modo temporaneo, convenzionate a protezione di aree interessate alla piantumazione.

Per interventi sugli edifici esistenti sono ammessi solo la ristrutturazione, il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria; l'unica destinazione d'uso ammessa è quella esistente, salvo quanto sopra ammesso.

Per l'allestimento degli appostamenti fissi di caccia, si rimanda alla disciplina provinciale (deliberazione della G.P. 23.10.2003, n. 2844).

Per i rifugi alpini, le baite o malghe esistenti, in cui si svolgono attività di ristoro e di rifugio, è ammesso in caso di ristrutturazione ed ammodernamento un aumento complessivo di s.l.p. non superiore al 20% di quella preesistente, nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- a) distanze come da art. 12 delle N.T.A.;
- b) altezza massima = altezza esistente.

Nelle aree a bosco d'arce costituite sono ammesse anche attività florovivaistiche e di coltivazione industriale del legno.

## **ART.35**

### **ZONAE9-PASCOLO**

(definizione articolo modificata in ZONA E9 con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione dell'alternativa n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Descrizione:**

Aree, individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G.I., destinate a prati e pascoli a supporto della zootecnia.

#### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

#### **Destinazione specifica:**

Mantenimento e salvaguardia delle aree prative, realizzazione o riqualificazione di malghe per la zootecnia e recupero ad abitazione per addetti e eventuali volumi essenziali alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I. per S.l.p. max paria 120mq.

#### **Destinazioni ammesse:**

- Entro gli indici massimi ammessi, nuove costruzioni esclusivamente di strutture ed impianti per la zootecnia e la prima lavorazione dei prodotti relativi;
- Attività agrituristiche nel rispetto delle leggi vigenti.

#### **Interventi consentiti:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove costruzioni come sopra descritte.

#### **Indici:**

I.f.max=0,01mq/mq, con lottom minimoparia 10.000mq;

altezzamassima=6,50mt.;

S.l.p.perresidenzaadaddetti=max 120mq.

#### **Norme particolari:**

- qualunque intervento sull'esistente o nuova edificazione devono rispettare in modo documentato le caratteristiche locali su aspetti tipologico-formali e sull'uso di materiali tipici del lembo originario esistenti;
- qualunque intervento sull'esistente eventuali attività agrituristiche sono insediabili solo

tramite recupero di volumi esistenti.

## **ART.35BIS ZONAE5-AREEIMPRODUTTIVE**

### **Descrizione:**

Are individuate dal PUP e definite dal P.R.G.I., senza una destinazione specifica.

Sulle tavole di azionamento sono tutte le aree "bianche" (non retinate), escluse le strade esistenti catastalmente individuate e i tracciati stradali di progetto e evidenziati con appositi simboli grafici.

Nell'ambito delle aree improduttive può essere ammessa solo la realizzazione di manufatti speciali con funzioni di presidi civili per la sicurezza del territorio e di opere o infrastrutture di pubblico interesse.

Eventuali edifici abitativi esistenti in queste aree sono specificatamente normati all'art.26 - "Edilizia residenziale sparsa".

## **ART.36 ZONAE6-VIVAI**

(definizione articolo modificata in ZONA E6 con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

### **Descrizione:**

Are e manufatti (serre) specificatamente destinate o destinate all'attività florovivaistica.

### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

### **Destinazione specifica:**

Terreni coltivati per florovivaistica, serre stabilmente in fissa e suolo ed altri manufatti e servizi dell'attività.

### **Destinazioni ammesse:**

Attività agricole.

### **Interventi consentiti:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnologico, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione e in favore di quella specificata in zona.

**Indici:**

R<sub>max</sub>=60%;

altezzamassima=6,00ml.

**Normeparticolari:**

Le attrezzature, le infrastrutture produttive e le serre devono avere superfici massime complessive entro il limite massimo del rapporto di copertura.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Entro la superficie coperta massima consentita, sono ammessi:

- a) l'edificazione di fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del titolare dell'azienda per un max di 120mq di S.l.p. con h max pari a mt.8;
- b) magazzini pertinenti all'attività florovivaistica per un max di 200 mq con h max pari a mt.4,00;

Il tutto nel rispetto dei seguenti indici:

- distanze come da art.12 N.T.A.;
- parcheggi come da art.8 N.T.A.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art.23ter (ZONA c.).

## **ART.37 ZONE F1-F2-F3**

(articolo modificato con deliberazione n.3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

**REALIZZAZIONE E GESTIONE**

Le aree, i servizi e le attrezzature comprese nelle zone F1, F2 e F3 sono realizzate e gestite:

- dagli Enti pubblici competenti per compiti istituiti;
- da Enti pubblici diversi dall'utente;
- da Enti privati competenti per compiti istituiti e i casi di:
  - \* attrezzature civili-amministrative (zone F1-CA);
  - \* attrezzature sportive e parchi attrezzati (zone F2);

- \* parcheggi (zone F3);
- \* istruzioni dell'obbligo (comprese in zona F1-SC).

La realizzazione e gestione può essere fatta da privati in forma convenzionata e regolando:

- il tipo di realizzazione;
- i tempi;
- le modalità di gestione nel rapporto pubblico/privato.

La realizzazione di parcheggi d'interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23ter (ZONA b.).

## **ZONA F1-ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **NORME GENERALI PER ZONA F1**

#### **Descrizione:**

Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico. La Giunta provinciale provvede, ove ritenuto opportuno, con propria deliberazione all'aggiornamento, alla riorganizzazione o alla nuova individuazione di servizi e attrezzature di livello provinciale.

#### **Operabilità:**

Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria. Il P.L. è ammesso in casi di iniziativa privata convenzionata.

#### **Destinazione specifica:**

Attrezzature collettive e civiche, per l'istruzione, religiose e tecnologiche con possibilità di aree a verde e parcheggi previo progetto specifico dell'A.C., in questo caso secondo prescrizioni di zona F2 e F3.

La destinazione specifica è indicata da apposito simbolo nella tavola di azionamento.

#### **Interventi edilizi ammessi:**

Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamenti e completamenti.

**Edifici in contrasto di destinazione:**

Si applica la normativa di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

**Norme particolari:**

Nella zona F1 di "Casina Magnolie" (Giardini di Porta Orientale), indicata nell'azonamento con l'apposita simbologia CA, è prevista destinazione d'uso pubblico ovvero a supporto dell'attività Fieristico-Congressuale, secondo i seguenti indici:

- \* I.f.o.I.t. libero e Hmax: ml. 15,00 (esclusi volumi tecnici);
- \* R.c.max=70%;
- \* parcheggi: analisi e progetto specifico;
- \* Distanze: vedi art. 12.

**Recinzioni:**

Le recinzioni - se necessarie - devono essere trasparenti salvo i casi di comprovata necessità.

**Destinazioni specifiche della zona F1:**

Le zone F1 si suddividono in:

- a) Esistenti di Progetto se individuate con apposita simbologia PR in cartografia;
- b) Civili Amministrative, individuate con apposita simbologia CA in cartografia;
- c) Scolastiche-Culturali, individuate con apposita simbologia SC in cartografia;
- d) Religiose, individuate con apposita simbologia R in cartografia;
- e) Sportive individuate con apposita simbologia S in cartografia;
- f) Cimiteriali;
- g) Aree per impianti tecnologici;
- h) Impianti tecnologici-Depuratori, individuati con apposita simbologia D in cartografia;
- i) Porti, individuati con apposita simbologia I in cartografia.

**CA-Attrezzature civili-amministrative**

Sono aree ed attrezzature destinate a diverse funzioni di interesse collettivo come di seguito specificate.

**Destinazioni specifiche:**

Sono ammesse tutte le destinazioni per attrezzature di interesse comune, civiche e collettive in genere: sedi comunali, biblioteca, centri di quartiere, sedi di Carabinieri e Polizia, superfici di atterraggio per elicotteri, musei, attività assistenziali di associazioni, sanitarie,

ecc.

**Destinazioni ammesse ad integrazione delle destinazioni specifiche, individuate come segue:**

- commercio al dettaglio e il limite del 30% della s.l.p.;
- residenza per gli addetti alle attrezzature nei limiti del 30% della s.l.p., con dimensione massima di mq 150;
- esercizi pubblici e il limite del 30% della s.l.p.

**Altre destinazioni:**

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte o, ove necessario, da apposite simbologie e regolate da specifiche norme, azzonate con il reticolo di zona F1 per la generale funzione di pubblica utilità.

Per tutte le attrezzature civili-amministrative vale l'obbligo di dotarsi di parcheggi pertinenti secondo le funzioni specifiche previste come normato all'art. 8 delle presenti norme.

**Interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., riguardanti ampliamenti e nuova edificazione.

**Indici:**

- a) I.f.o.I.t. libero e  $H_{max}$ : ml. 20,00 (esclusi volumi tecnici);
- b)  $R_{cmax}$  50%;
- c) parcheggio come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

**CA-Attrezzature civili-amministrative di progetto**

Nelle aree in progetto (CA/PR) vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) I.f.o.I.t. libero e così anche  $H_{max}$ ;
- b) progetto esteso all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea;
- c)  $R_{cmax}$  40%;
- d) parcheggi in interrato senza limite quantitativo in questo caso con  $S_{filtranti}$  minima = 35%, salvo i minimi ex art. 8 N.T.A.

### **SC-Istruzione dell'obbligo e altre scuole**

- a) Destinazione principale: scuole ed attrezzature connesse;
- b) indici e prescrizioni: come previsti dalle specifiche normative vigenti in materia per ordine e tipo di scuola;
- c) destinazioni ammesse: sale per convegni, auditorium, ecc.;
- d) parcheggi: come in art. 8 N.T.A.

Nella zona in progetto (SC/PR), all'interno del compendio delimitato per la realizzazione di interventi per l'edilizia scolastica per il Liceo "Andrea Maffei" di via Alberti-Lutti, è consentita a pianoterra la possibilità di mantenimento delle attività commerciali esistenti in fregio a viale Damiano Chiesa. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale del lotto deve essere verificata la possibilità di trasferimento della cabina elettrica presente all'interno della struttura. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche in sottosuolo;
- b) una quota parte dei parcheggi deve essere destinata alla sosta di motocicli, ciclomotori e biciclette.

### **R-Attrezzature religiose**

Su tali aree è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune, che gli enti religiosi e di culto forniscono alle comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

#### **Indici:**

- a)  $I.f.max = 1mq/mq$ ;
- b)  $R_{cmax} 40\%$ ;
- c) parcheggi interrati senza limiti quantitativi; in questo caso con una  $S_{filtrante}$  minima  $= 35\%$ , salvo i minimi ex art. 8 delle N.T.A.;
- d)  $H_{max} = 3$  piani o  $ml. 10,50$ ;
- e) l'altezza è libera solo per gli edifici di culto;
- f)  $S_{filtrante}$  minima:  $10\%$ ;

g) Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100mq di S. filtrante.

**Operabilità:**

Singola concessione edilizia o piano attuativo ove indicato in cartografia, inquadrato in un progetto d'insieme esteso a tutta la zona omogenea.

Le chiese esistenti di proprietà privata permangono nella loro fruizione.

**Norma particolare:**

Con riferimento alle cartografie del sistema "B" di Rivadello Garda - tav. n. PR02 e tav. n.

PR04, nella zona dell'Oratorio parrocchiale è consentita la seguente destinazione d'uso, anche vincolata dalla specifica funzione religiosa:

- parcheggio interrato pluripiano, privato e/o privato di uso pubblico.

### S-Sportive

**Descrizione:**

Area a zone concrete in zona F1 destinate ad attrezzature ed impianti sportivi (palestre, ecc.)

**Tipi di interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., riguardanti ampliamenti e nuova edificazione.

**Indici:**

- a) I.f.o.I.t. libero e così anche Hmax;
- b) R<sub>c</sub> max 50%;
- c) parcheggio come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

### Zone cimiteriali

**Descrizione:**

Area a zone concrete in zona F1 destinate ad attrezzature cimiteriali.

**Operabilità:**

- a) interventi privati per monumenti funebri, conformemente alle previsioni del Regolamento Cimiteriale;
- b) interventi pubblici per nuove edificazioni con progetto esteso all'intera area.

### **Destinazione specifica:**

Attrezzature cimiteriali e servizi specifici connessi.

### **Areep er impianti tecnologici**

Sono aree azzonate con retino di zona F1 ed eventualmente individuate dal P .R.G. con simbolo specifico destinate agli impianti tecnologici ed alle attrezzature tecniche di interesse generale.

In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui sono specificatamente destinate, in modo conforme alle presenti N.T.A.

### **D-Impianti tecnologici-Depuratori**

Sono aree azzonate con retino di zona F1 ed distinte da apposito simbolo, destinate ai depuratori di pubbliche fognature. Esse sono localizzate sulle tavole di azzonamento dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza e limiti di utilizzo sono descritti nell'articolo relativo alle "Aree di rispetto" di cui all'art. 17 delle N.T.A.

Tali aree sono individuate nelle tavole del sistema "B" (scala 1:2000) e riportate anche nel sistema "C" (scala 1:5000).

### **Porti**

Sono aree azzonate con retino di zona F1 ed distinte da apposito simbolo sulle aree adiacenti alle aree e attrezzature interessate; sono descritte e normate all'articolo 38 delle presenti N.T.A. ("Attrezzature relative alla mobilità") ed individuate nelle tavole di azzonamento del sistema "B" in scala 1:2000.

### **ZONA F2-VERDE PUBBLICO ESPORTIVO:**

Le zone a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero.

L'edificazione è vietata, salvo che si tratti di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi, di strutture per spettacoli all'aperto per il ristoro, di servizi igienici, di modesti equipaggiamenti di servizio ai campi da gioco (attrezzerie, wc, ecc.) ed simili edifici di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, secondo i parametri di edificazione stabiliti dalla presente norma.

I progetti devono essere estesi all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea, ed eventualmente realizzati per stralci.

La previsione specifica di verde sportivo è distinta in azzonamento da apposita simbologia ed è destinata ad impianti ludico-sportivi come campi ed aree per le varie attività sportive e/o ricreative la cui edificazione avverrà secondo i parametri stabiliti dalla presente norma. Gli impianti ludico-sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree liberate dal verde, integrate con aree di riposo e comunque non attrezzate.

### **Tipi di interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

### **Indici:**

- a) I.f.o.l.t. libero e così anche  $H_{max}$ ;
- b)  $R_{cmax}$  20%;
- c) parcheggio come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di zona F2; se con posizione indicata in azzonamento, gli alberi devono essere sistemati prioritariamente ove indicato (p.e. filari lineari, barriere verdi, ecc.).

## **ZONA F3-PARCHEGGI**

### **Descrizione:**

Aree azzonate con retino di zona F3 destinate ad attrezzature ed aree per il parcheggio pubblico dei veicoli.

All'interno di tali aree sono previste alberature obbligatorie pari ad 1 albero ogni 100 mq di zona F3, escluso ovviamente i parcheggi interrati, che sono ammessi in tutta la zona F3 e quelli pluripiano o quelli sopra ai edifici, e simili.

Per tutti gli interventi previsti, qualora la struttura sia realizzata nel sottosuolo, è consentita la costruzione in sotterraneo anche nelle aree contigue destinate alla viabilità.

### **Soluzioni pluripiano:**

Nel caso di soluzioni pluripiano si computano a fini di eventuali standard pubblici richiesti ex art. 8 N.T.A. tutte le solette utili entro e fuoriterra, compresi gli spazi di accesso e manovra.

Ove riportata specifica simbologia, è ammessa la soluzione pluripiano; in tal caso l'altezza massima consentita è la maggiore edificata o edificabile tra le altezze delle zone omogenee esistenti nelle adiacenze del perimetro di zona F3, salvo specifiche norme espressamente indicate nelle presenti N.T.A..

Se il parcheggio è interrato ed al piano terra si realizzano a tre strutture pubbliche si computa ai fini di eventuali standard pubblici richiesti ex art. 8 N.T.A. la sommatoria delle solette utili al parcheggio.

### **Norma particolare per Riva del Garda:**

- Il parcheggio individuato in via Monte Oro-ovest può essere realizzato in roccia, con le necessarie approvazioni: in questo caso a parità di superficie il perimetro può essere modificato in funzione delle esigenze tecniche. È ammessa anche la soluzione pluripiano, secondo modalità regolamentate in forma convenzionata.
- L'area da destinarsi al parcheggio (in via Monte Oro-ovest) potrà essere direttamente collegata al prospiciente Centro Storico (via dell'Usignolo o attigue), con un sottopasso pedonale.
- Secondo modalità regolamentate in forma convenzionata la realizzazione, anche con soluzione pluripiano, del parcheggio sito sulla SP118 (in località Riva Arena) è consentita ai servizi dell'attività produttiva limitrofa, insediata in area D1, D2.

## **ART.37BIS**

### **ZONA F1 PER ATTREZZATURE SPORTIVE**

### **POLIFUNZIONALE A CARATTERE SOVRACOMUNALE**

(articolo introdotto con deliberazione n. 1431 dd. 20.06.2003 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 2 al P.R.G.I. per opere pubbliche)

### **REALIZZAZIONE E GESTIONE**

Le aree, i servizi e gli impianti compresi nella zona F1 per attrezzature sportive polifunzionali a carattere sovracomunale sono realizzati e gestiti dagli Enti pubblici competenti.

La realizzazione e gestione può essere fatta da privati in forma convenzionata regolando:

- il tipo di realizzazione;
- i tempi;
- le modalità di gestione nel rapporto pubblico/privato.

## **NORME GENERALI**

### **Descrizione:**

Zona F1 destinata a servizi, attrezzature e impianti sportivi di interesse pubblico (palestre, tiro con l'arco, centro tennis, aree per attività ricreative, ecc.), individuata in cartografia con apposita simbologia SP-Sportive speciali.

### **Tipi di interventi ammessi:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, completamenti, ampliamenti e nuova edificazione.

### **Edifici in contrasto di destinazione:**

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.I. adibiti a funzioni e attività incompatibili con le destinazioni ammesse nella zona, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza della struttura;
- c) adeguamento igienico/sanitario e tecnologico.

Non è ammesso alcun incremento di superficie volumetrica dell'esistente.

A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno essere adibiti esclusivamente ad usi ammessi dalla normativa di zona secondo i relativi indicatori e prescrizioni.

### **Indici:**

- a) I.f.o.I.t. libero e così anche Hmax;
- b) R<sub>c</sub> max 50%;
- c) parcheggi: 3mq/1 posto fisso con minimo di 1mq/15mq di superficie lorda dell'impianto;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

### **Operabilità:**

In caso di progetti riguardanti zone che, per lo stato di fatto catastale, interessano ammini-

strativamente anche i territori di comuni limitrofi, l'utilizzo edificatorio dell'intero compendio può avvenire per intervento diretto previo accertamento della conformità urbanistica per ciascun comune, ovvero in sede di conferenze di servizi nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia. L'intervento dovrà essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità con l'area interessata dall'intervento interminidimensionali, qualitativi ed insediativi.

Intali aree:

- sono compatibili negozi di vicinato ed attività di servizio funzionali alla destinazione ammessa;
- compatibilmente con l'organizzazione pubblica degli spazi, le attività economiche esistenti possono essere confermate, anche mediante demolizione e ricostruzione a parità di superficie commerciale all'entrata in vigore del P.R.G.I., con opportuna ricollocazione delle stesse secondo la specificazione normativa di riferimento nell'ambito del Comune di Arco interessato dall'intervento.

La realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio è ammessa anche nelle zone ubicate in comune con termine.

## **ART.37TER** **ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE**

(articolo introdotto con deliberazione n.3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

L'ambito distinto da apposita simbologia (F), è destinato alla riqualificazione ed ampliamento del polo fieristico in località Baltera, in base alle presentazioni in zona.

### **Destinazione:**

Polo Fieristico polifunzionale. Sono ammessi:

- sede fieristica e congressuale;
- impianti per lo sport e per lo spettacolo;
- attrezzature collegate al servizio.

### **Indici:**

- a) I.f.o.I.t.eHmax=liberi;
- b) R.c.max=70% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);

- c) Spazi commerciali = max 15% della s.l.p.;
- d) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;
- e) Parcheggi: analisi e progetto specifico;
- f) Parcheggi araso: attraverso la predisposizione di specifico progetto unitario, per lo sviluppo di aree di sosta necessarie alla funzione è possibile utilizzare le superfici, situate ad ovest del fronte stradale, incluse nell'ambito di apposito perimetro ed integrate con la sigla "pf" = parcheggio fieristico. La realizzazione dell'intervento dovrà essere effettuata secondo criteri di corretto inserimento paesaggistico: con pavimentazioni di tipo filtrante e con lamessa adimoradiale obbligatorie: 1 albero ogni 50mq di S. filtrante.

### **Edifici in contrasto di destinazione:**

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG adibiti a funzioni e attività incompatibili con le destinazioni ammesse nella zona, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza del lavoro;
- c) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico;
- d) ampliamento a tantum, finalizzato a garantire la funzionalità, pari a: max 25% della s.l.p. esistente, con i parametri di zona D1.

A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno essere adibiti esclusivamente ad usi ammessi dalla normativa di zona secondo i relativi indici prescritti.

## **ART.38**

### **ATTREZZATURE RELATIVE ALLAMOBILITÀ**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9a l.P.R.G.I.)

Sono aree destinate all'automobilità e al trasporto sul territorio di beni e persone, come viabilità carrabile, ciclabile e pedonale; sulle sponde del lago sono attrezzature portuali.

Le presenti Norme di Attuazione prevedono intanto le strade (con tracciati principali e secondari) e di porti.

## A) -AREE PER STRADE

La cartografia di progetto cui riferirsi è la tavola (in scala 1:5000) - sistema infrastrutturale "C". I tracciati e eventualmente precisati sulle tavole del sistema "B" o nelle tavole in scala 1:500 relative ai nuclei (separazione di doppie corsie, ecc.) sono vincolanti. Il disegno dei relativi calibri è invece indicativo; valgono in tal senso solo le simbologie della tavola "C" con riferimento alle seguenti norme e tabelle. Gli interventi sulla viabilità esistente, individuati con apposita cartografia nella tavola di riferimento in scala 1:5000, sono sempre ammessi sia in caso di comprovata difformità tra le indicazioni delle cartografie di P.R.G.I., sia in caso di comprovata difformità con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data di entrata in vigore del piano.

Sono aree destinate al traffico (veicolare, pedonale e ciclopedonale) e dagli spazi pubblici urbani. La rete viaria principale è individuata dal P.U.P. e precisata dal P.R.G., quella locale è individuata dal P.R.G..

Su queste aree è ammessa solo l'installazione di infrastrutture e relativi impianti.

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A allegata (stralcio della delibera della Giunta Provinciale dd. 3/02/1995 n. 909 ess. mm.).

Per le strade locali esistenti (comunque destinate), salvo diverse previsioni nella tavola di progetto infrastrutturale - "C", il calibro è quello esistente e /o modificabile con la categoria di riferimento 4<sup>a</sup> (in tabella A), sia per le fasce di rispetto che per eventuali modesti interventi di rettifica / sistemazione / potenziamento ritenuti necessari dall'A.C..

Per le alberature lungo le strade indicate in scala 1:2000 (TAVOLE ESISTENTE "B"), vale quanto riportato all'art. 23 delle presenti N.T.A.

I percorsi pedonali e ciclabili (e le adiacenze eventuali alberature) devono avere le caratteristiche tecniche previste dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 25/11/1988, n. 49, e successive modifiche ed integrazioni); devono inoltre essere progettate con riferimento alle "direttive tecniche" del Piano Generale dei percorsi ciclabili e ciclopedonali della P.A.T.; ove realizzabili, devono essere previste fasce laterali verdi opportunamente alberate. Le aree pedonali, ove delimitate dal PRG, sono indicative.

Inoltre, sempre con riferimento alle tavole di progetto del sistema "C" - infrastrutturale:

- per tutte le piste ciclabili esistenti e di progetto è ammessa la possibilità di prevedere in sede esecutiva da parte dell'A.C. sedi pedonali separate da quelle ciclabili, comunque con riferimento alle "direttive tecniche" sopracitate; deve inoltre essere mantenuta

l'accessibilità carrabile per i residenti lungo i tracciati previsti;

- ove indicati contemporaneamente i tracciati di strada carrabile con la relativa categoria e le piste ciclabili, il calibro di queste vasommate a quellomass imodellapiattaformastradale come indicato nella tabella;
- il percorso ciclabile non necessita di previsione in cartografia a loro compresi nella sede stradale e di larghezza inferiore ai 3,00 m complessivi;
- i culdesac di progetto sono obbligatori;
- gli "svincoli" evidenziati in cartografia sono punti nodali della viabilità per i quali è necessaria una specifica progettazione di dettaglio per un migliore controllo dei flussi di traffico;
- i ponti previsti sono obbligatori e devono prevedere la larghezza minima pari alla categoria della viabilità prevista, oltre ai relativi parapetti o altri elementi previsti dal progetto esecutivo.

Con riferimento alle tavole di progetto del sistema "B" di Rivadella - Gardav. n. PR 04:

- per le pp. edd. 702/2/3/4/5 C.C. Riva (in via Marone), fatte salve le apposite prescrizioni contenute nella relativa norma di zona, è ammessa la possibilità di spostamento del sedime previsto in cartografia, entro la larghezza massima di 25,00 m dal confine dell'otto.

Con riferimento invece alle tavole di progetto del sistema "B" di Rivadella - Gardav. n. PR06:

- per la pp. ed. 1634 C.C. Riva (in via Lavino), fatte salve le apposite prescrizioni contenute nella relativa norma di zona, è ammessa la possibilità di spostamento del sedime prevista in cartografia.

Con riferimento invece alle tavole di progetto del sistema "B" di Rivadella - Gardav. n. PR02:

- per le pp. edd. 543/2 e 3462 C.C. Riva, previa demolizione, è ammessa la possibilità di spostamento del sedime prevista in cartografia, nel pieno rispetto dei seguenti parametri sull'ottod'intervento:

a) s.l.p. ricostruibile pari a mq 468,95 (ad uso residenziale) e a mq 32,63 (ad uso deposito agricolo), da realizzarsi secondo gli indici di cui all'art. 25-Z ONERB1, comma b), ad esclusione di I.f.max, R.c.max e S. filtrante minima;

b) sono ammessi interrati, anche fuorisedime del fabbricato;

c) sulla porzione di lottod'intervento interessate la p.f. 3082/1 C.C. Riva, sono ammessi

esclusivamente interrati per una larghezza massima di 5,00 m dal confine con la limitrofa f.p. 3082/2 C.C. Riva.

Le aree per strade sono dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza è descritta dall'articolo 17 delle presenti N.T.A. (tabelle BeC).

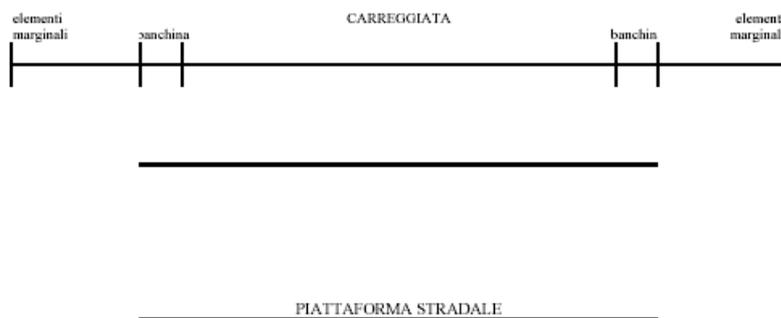
### TABELLA A

#### DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (in metri)

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt.)	
	minima	massima
I CATEGORIA	10,50	18,60
II CATEGORIA	9,50	10,50
III CATEGORIA	7,00	9,50
IV CATEGORIA	4,50	7,00
ALTRE STRADE	4,50 *	7,00
RURALI E BOSCHIVE		3,00

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

### SCHEMA PIATTAFORMA STRADALE



### B)-PORTI

Le aree portuali sono destinate a strutture di servizio al traffico lacustre; esse sono individuate nella cartografia in scala 1:25.000 del sistema infrastrutturale del P.U.P.

Le aree edirelative perimetrisono precisatisub base cartografica nelletavole del sistema "B" (in scala 1:2000) e classificate in tre zone F1-attrezzature e servizi pubblici.

Nelle aree predette è consentita, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, sola-

mentelarealizzazione di impianti e servizi finalizzati al l'approdo, all'assistenza ed alri-  
messaggio di imbarcazioni adibite al trasporto viaggiatori ed al l'esercizio degli sport  
nautici. Per i manufatti esistenti sono ammesse tutte le cate gorie d'intervento di cui  
all'art. 14 delle presenti N.T.A.

### **C) –COLLEGAMENTIA FUNE**

Impianti funicolari in servizio pubblico e privato, progettati per il t rasporto di persone o co-  
se, sono ammessi anche se non specificamente azionati per il colle gamento con l'area di  
belvedere cosiddetto del Bastione-Maddalena, previo giudizio d'idoneità rilasciato con be-  
ne stare tecnico dell'ufficio provinciale competente in materia.

# ZONESPECIALI

## ART.39 CAVEEDISCARICHE

Sono aree individuate dal P.R.G.I. destinate alle attività estrattive o alle discariche.

I lavori relativi alla gestione di queste attività possono essere iniziati solo dopo l'approvazione di un programma di coltivazione, redatto in conformità al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (delibera della Giunta Provinciale 06.03.1987, n. 1620) e dalle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 4.03.1980, n.

6). I programmi di coltivazione devono: pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi, progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate, individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale e prevedere la creazione di adeguati mascheramenti vegetali.

Prima di iniziare l'attività, l'Azienda interessata deve versare una cauzione di importo adeguato, a garanzia dell'esecuzione delle opere di recupero ambientale. Tale importo deve essere annualmente adeguato alla variazione dei prezzi, in base alle tabelle ISTAT.

Nelle aree interessate dalle suddette attività è consentita soltanto l'installazione di piccoli edifici prefabbricati, funzionali all'esercizio dell'attività, da rimuovere all'esaurimento della stessa.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA Ag.).

### **NORMA PARTICOLARE:**

Ove indicato in azionamento con simbolo RS è ammessa la realizzazione di depositi per rifiuti speciali, da realizzare nel pieno rispetto delle normative di settore e secondo i seguenti indici:

- a) S.c. max 40%, da realizzare solo con tettoie aperte su ilati;
- b) Hmax = ml. 7,00;
- c) distanza da confini, edifici e strade come da art. 12 delle presenti N.T.A.

Ai soli fini della sicurezza è ammesso tamponare su ilati le tettoie con griglie in ferro del tipo elettrosaldato.

## **ART.40**

### **ZONAG1-AREEMILITARI**

#### **Destinazione d'uso:**

Base logisticamilitare.

In casodiavvenutadismissione sono ammessi, comenormati all' art.37 -zoneF1-F2-

F3:

- servizi pubblici;
- verde pubblicoesportivo;
- parcheggi pubblici.

## **ART.41**

### **ZONAG2-DISTRIBUTORICARBURANTE**

(articolo modificato con deliberazione n.3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione edellavariante n.9alP.R.G.I.)

#### **Destinazione:**

Distributoridicarburante;

Servizi connessi (bar, commerci di articoli per l'automobileesimili).

#### **Destinazione specifica:**

L'utilizzodell'areacorrispondenteallap.ed.3299C.C.Rivaèvincolatoa lladestinazione attuale. Ne è permanentemente impedito l'uso per verde pubblico, verde privato e residenziale.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplinacòsì comedefinitaall'art.23ter(ZONAg.).

#### **Indici:**

- R<sub>c</sub>max 10% (pensilineescluse);
- H<sub>max</sub>=1 pianofuoriterra;
- Distanze: vediart.12.

#### **Operabilità:**

Concessione che prevedal'obbligo di alberatura con alberi sempre verdi di alto fusto (H minima mt. 3) nella misura di 1 ogni 50 mq di zona G2 e la sistemazione di una siepe continua sul perimetro, escluse solole corsie di accesso.

**Interventi consentiti:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

**Norma particolare:**

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i trasferimenti degli impianti di distribuzione del carburante (con i relativi servizi), con altezza massima e volume massimo non superiore a quelli del manufatto esistente alla data di adozione del P.R.G.I.

## **ART.42 CORSID'ACQUA**

**Descrizione:**

Zona che comprende l'alveo dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale, siano essi naturali o artificiali (ad esclusione dei canali d'irrigazione), e gli argini dei medesimi.

**Destinazione specifica:**

Zone destinate alle acque ed alle opere idrauliche atte a garantire la regolamentazione delle acque stesse.

**Destinazioni ammesse:**

Opere d'arte (ponti), relative ai percorsi viari ciclo-pedonali, ripristino sponde, sistemi meccanici per la pulizia delle acque, interventi di rinaturalizzazione.

**Interventi consentiti:**

Opere idrauliche per la regolamentazione delle acque.

Con progetto dettagliato ed unitario esteso ad un ambito di almeno 100 di corso:

- opere di sovrappasso, disistemazione degli argini, di prelievo e scarico di acqua.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art.23ter (ZONA h.).

**Norme particolari:**

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Le scarpate dei tomi dovranno essere mantenute o ripristinate con copertura continua vegetale costituita da specie pugliesi dalberca caratteristiche della vegetazione spontanea.

Ove indicate in azzonamento, le alberature sono obbligatorie, salvo preventivo parere della P.A.T.

La richiesta per gli interventi consentiti deve essere corredata da:

- a) nulla osta all'esecuzione delle opere rilasciato dagli eventuali organismi sovracomunali preposti al controllo delle acque;
- b) relazione che consideri gli influssi che le opere realizzate a porteranno all'andamento della corrente e dimostri che, in caso di prelievo e scarico d'acqua, non si producano inquinamento o mutazioni ambientali.

# TITOLO QUARTO STRUMENTI ATTUATIVI

## ART. 43 NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE

Il P.R.G.I. delimita con apposito perimetro le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina a parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi, i parametri cui tali piani devono conformarsi nel rispetto delle vigenti norme in materia. Sono piani attuativi:

- il piano attuativo a fini generali (P.F.G.);
- il piano attuativo a fini speciali (P.F.S.), di cui all' art. 10 N.T.A.;
- il piano di recupero (P.R.);
- il piano di lottizzazione (P.L.);
- i comparti edificatori.

Gli elaborati e le procedure relative ai piani attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione.

In sede di formazione dei piani attuativi si potranno apportare lievi variazioni ai perimetri delle aree individuate nella cartografia del P.R.G.I. secondo quanto stabilito dal comma 2 dell' art. 47 della L.P. 22/1991 e modificazioni successive.

Il Consiglio comunale, ai sensi dell' art. 53 (comma 7) della L.P. 22/91, può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative pubbliche e private di lottizzazione con un quadro di previsioni di massima sulla sistemazione urbanistica della zona e sul relativo utilizzo edificatorio, cui subordinare eventuali piani di lottizzazione e/o l'edificazione diretta delle aree.

### 1. PIANI ATTUATIVI

Nelle zone ove è previsto il piano attuativo il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dello stesso. I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalla L.P. 22/1991, integrati e specificati mediante apposite convenzioni che dovranno regolare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e i soggetti promotori degli interventi previsti.

## **2. NORMA PARTICOLARE**

Per gli edifici esistenti, perimetrati all'interno dei piani attuativi e fino all'approvazione degli stessi si potranno attuare solamente gli interventi edilizi previsti dall'art. 13 delle presenti N.T.A.. Sono in ogni caso fatte salve le diverse prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

Fino all'approvazione dei piani attuativi non è consentito di disporre delle realtà di proprietà comunale in esse eventualmente contenute.

Le condizioni indicate in norma per i piani attuativi sono obbligatorie e si sommano al pagamento degli oneri di legge, salvo diverse prescrizioni specifiche.

Il P.R.G.I. fa salvi i piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.R.G.I.

Per i piani attuativi di seguito descritti sono previste condizioni specifiche di attuazione; quelli non descritti si attuano secondo le prescrizioni generali delle presenti N.T.A.

Le zone omogenee e comprese in singoli piani attuativi sono indicate nell'azonamento.

Al fine di una migliore comprensione degli obiettivi del piano, in alcuni casi i piani attuativi sono raggruppati per subaree, come evidenziate nelle tavole del SISTEMA "A" in scala 1:5000.

I piani attuativi dovranno essere adottati dal Consiglio comunale entro 10 anni dall'approvazione del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale. Sono in ogni caso fatte salve le apposite prescrizioni più restrittive contenute nelle presenti norme.

## **ART.43BIS**

### **STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

## **1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO**

### **Descrizione:**

Area del litorale compresa tra le rive del lago (a sud), il viale Carducci-Rovereto, il Centro Storico (a ovest) e Porto San Nicolò (a est), comprende edifici e funzioni di tipo privato (residenziali, ricettive e commerciali), aree per lo svago e la ricreazione (spiaggia e giardini pubblici) e due porti per piccoli natanti. È un grande ambito di cui gran parte delle aree sono già di proprietà pubblica; ha potenzialità strategiche fonda-

mentali per la qualificazione dell'offerta turistica dell'Alto Garda.

### **Obiettivi:**

Valorizzazione della vocazione della subarea intesa come "fascia costiera profonda" con interventi di qualificazione estesi e differenziati, tra i quali : la formazione di un ampio parco pubblico attrezzato per la fruizione turistica del lago; la riqualificazione dei percorsi interni e delle connessioni con le aree limitrofe con limitazione del traffico su viale Rovereto e sviluppo delle aree a verde. Qualificazione dei servizi delle strutture ricettive alberghiere ed extraalberghiere. Realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati pluripiano; ampliamento e riqualificazione del Palacongressi, dell'Hotel Lido, del Parco Miralago ed del Porto San Nicolò; per le funzioni a gestione privata, a ampliamento ove ammissibile comunque subordinata quanto indicato nelle presenti norme.

### **Operabilità:**

- per ambiti pubblici:
- \* strumenti attuativi, ove previsti, di iniziativa pubblica con possibilità del concorso di privati;
- per ambiti privati:
- \* strumenti attuativi, ove previsti;
- \* singola concessione.

### **Generalità sugli ambiti:**

È consentito estendere a porzioni di aree esterne i perimetri degli ambiti indicati nelle tavole di Piano con le lettere A, B, C, D, come previsti dal P.F.G. 17, al fine di predisporre Progetti Preliminari Unitari funzionali alla qualificazione urbanistica del contesto urbano circostante. Il Progetto Preliminare Unitario è richiesto nell'eventualità che si vogliano modificare le prescrizioni grafiche ed in norme che riguardano: percorsi di accesso all'area, parcheggi, spazi a verde.

La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:

### **1a)-FASCIALAGODIRIVADELGARDA-P.F.G.17**

1. Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata al piano attuativo (P.F.G. 17) con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di un'area con collocazione strategica e di cui l'importanza strutturale rende indispensabile predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia dal piano urbanistico provinciale.
2. Ai fini di una migliore e semplificata predisposizione del piano attuativo l'area è suddivisa in ambiti in relazione alla specifica esistente organizzazione funzionale:
  - ◆ il Centro congressi (indicato nella tavola di Piano con la lettera A);
  - ◆ l'Area Catto in nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B);
  - ◆ il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C);
  - ◆ il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D);
3. Ai fini della predisposizione del piano attuativo valgono le seguenti disposizioni:

- Ambito 1: il Centro congressi (indicato nella tavola di Piano con la lettera A)

#### **Destinazione:**

palazzo congressi e manifestazioni compatibili (auditorium, teatro, ecc.)

#### **Indice quantità:**

Ampliamento di un'area per la realizzazione di una sala per circa 1200 posti a sedere, dotata di palcoscenico e relative attrezzature, per ricavare idonei spazi funzionali all'attività congressuale; tali nuovi volumi devono essere costruiti in ampliamento all'edificio esistente, con un progetto unitario che comprenda i seguenti obblighi:

- la rimozione delle strutture esistenti;
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico e per le attività fieristico-congressuali, anche interrati (fatto salvo ove compatibile il mantenimento delle alberature importanti preesistenti), opportunamente dimensionati;
- la sistemazione degli spazi aperti circostanti (area parco, piazza, ecc.), che coinvolga il disegno del verde, dei percorsi dell'arredo urbano;
- le altezze dei nuovi interventi dovranno tenere in considerazione la delimitazione

paesaggistica e non precludere le principali visuali panoramiche da verso illa-  
go.

• Ambito 2: l'Area Catto in nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B)

In tale ambito il piano attuativo dovrà prevedere il ricorso al comparto edificatorio.

**Destinazione:**

- Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde;
- Edifici residenziali nelle zone previste secondo le quantità e le caratteristiche definite dal piano regolatore generale;
- Parcheggio pubblico, anche multipiano, addossato a viale Rovereto.

**Interventi su edifici diversi:**

A eccezione delle testimonianze dell'architettura in stile "liberty" da recuperare, finalità del Piano è la loro demolizione.

• Ambito 3: il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C)

**Destinazioni:**

Parco attrezzato con strutture da destinare ad attività sportive finalizzate al pubblico interesse ed attrezzature turistiche di servizio di uso pubblico strettamente legate all'attività sportiva (locali spogliatoi, fitness, sauna, ecc.).

È previsto il mantenimento della destinazione ricettiva, senza ulteriori aumenti.

**Interventi previsti:**

Obiettivo del Piano è quello di un'qualificazione urbanistica ed edilizia dell'area da operare o attraverso il recupero dei fabbricati esistenti ovvero anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione purché coerente con le destinazioni precedentemente individuate.

• Ambito 4: il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D)

**Destinazione:**

- Darsena attrezzata ai servizi dell'attività portuale;
- Ampliamento dello spazio portuale per potenziare la disponibilità di posti barca sia in acque secche.

**Operabilità:**

La realizzazione del parcheggio di servizio all'attività insediata è consentita nelle adiacenze, anche con una soluzione pluripiano, in zona limitrofa a ventedestinazione F3.

4. Il piano attuativo (P.F.G. 17) deve essere adottato entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.
5. Sino all'approvazione del piano attuativo (P.F.G. 17) non sono ammesse nuove attività edilizie, salvo quanto segue:
  - la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento degli edifici esistenti;
  - l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del piano urbanistico provinciale al fine di garantire la funzionalità nell'area di:
    - a) max 10% della s.l.p. per edifici esistenti fino a 300 mq dis.l.p.;
    - b) max 5% della s.l.p. per edifici esistenti oltre i 300 mq. dis.l.p.;
  - nelle zone RB1, RB2-verde privato, individuate dal P.R.G.I. nelle aree di protezione dei laghi di cui all'art. 9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, è consentita altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di ricettività, è ammesso anche l'accorpamento di volume degli edifici esistenti nonché l'ampliamento, nell'area massima del 25% della s.l.p., al solo fine di consentire la riqualificazione naturalistica degli spazi liberi sottoposti al vincolo di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, da realizzare attraverso l'arretramento dei volumi rispetto all'ariv del lago;
  - nelle zone HB è altresì ammesso l'ampliamento dell'edilizia alberghiera di elevata qualità (con categoria quattro/cinque stelle) fino ad un massimo del 50% della s.l.p. in conformità alle norme di zona di cui all'art. 27 e, limitatamente agli edifici esistenti in fascia lag del piano urbanistico provinciale al solo fine di garantire la funzionalità.
6. È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

## 2) SUBAREA VIALE TRENTO

### Descrizione:

È il sistema di edifici e aree adiacenti il tracciato di viale Trento, che inizia dal largo Inviolata, in pieno ambito urbano, e raggiunge il territorio di Arco con un lungo tracciato quasi rettilineo che attraversa gli spazi aperti della Busa e sul quale si sono attestati elementi insediativi con caratteristiche anche molto differenti. Attualmente è un sistema “debole”, scarsamente caratterizzato, su cui diversi fatti insediativi si sono storicamente giustapposti in modo disordinato e con tipologie anche del tutto differenti. Ha tuttavia le potenzialità per importanti interventi di qualificazione, valorizzando puntualmente ambiti costruiti e aree libere sui due lati del viale Trento; il sistema di incroci e connessioni è attualmente indifferenziato, con commistione di flussi di traffico intercomunale, locale e di servizio alle attività agricole.

La subarea comprende ambiti (S. Nazario e S. Tomaso) e singoli manufatti di interesse storico-ambientale. Sono presenti alcuni servizi pubblici (scuole, stazione autocorriere) e diverse attività commerciali (compreso il centro commerciale del Liberty Center).

### Obiettivi:

Riqualificazione della subarea mantenendone la caratteristica lineare con progettazione specifica della tipologia della strada.

Riqualificazione puntuale e coordinata dei singoli fatti insediativi, con interventi sugli spazi aperti (sistemazione del verde, arredo urbano, salvaguardia di aree agricole esterne).

Realizzazione di parcheggi (P.F.G.11).

Previsione della nuova sede dell'Associazione Agraria adiacente al Liberty Center (P.L. 14A).

Valorizzazione degli ambiti e singoli manufatti di interesse storico-ambientale (P.L.28).

### 2a)-ASSOCIAZIONE AGRARIA-(P.L.14A/B)

Area site in via San Nazario e in via Alberti Lutti connesse in un unico P.L. finalizzato all'allontanamento dal centro urbano di attività incompatibile, alla sua rilocalizzazione (P.L.14A) ed alla parziale riconversione ad uso pubblico dell'area centrale (P.L.14B).

**Norma transitoria:**

Fino all'approvazione del P.L. sugli edifici esistenti sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione, nonché adeguamenti alle norme di sicurezza.

**A) Area in via San Nazario****Descrizione:**

Area destinata all'insediamento del consorzio agrario, con attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e zootecnici, relativo confezionamento e commercializzazione, connessa nel P.L. ad altra area normata specificamente (P.L. 14B). Per l'area libera in via San Nazario valgono le previsioni di cui all'art. 31 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

**Destinazione specifica:**

- Manufatti ed impianti per deposito, lavorazione, trasformazione e confezionamento dei prodotti agricolo-forestali-zootecnici;
- uffici connessi alle attività di cui al punto precedente, max 10% della s.l.p.;
- spazi commerciali attinenti al settore agrario-forestale, max 30% della s.l.p.;
- alloggio per custode di superficie massima pari a 120 mq. L'alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente dall'eventuale molteplicità di attività insediabili e frazionamenti di proprietà all'interno del piano attuativo.

**Norme particolari:**

Non sono calcolati ai fini del computo della s.l.p. i piani interrati.

**Oneri:**

- cessione delle aree sul lato sud-ovest, necessarie all'adeguamento della contigua infrastruttura stradale (di potenziamento);
- standard:
  - \* parcheggi
  - 1 mq/mq dis.l.p. commerciale;
  - 1 mq/mq dis.l.p. per uffici;
  - 1 mq/10 mq dis.l.p. per depositi.

## **B) Area in via Alberti Lutti**

Per gli spazi in via Alberti Lutti, individuati quale area commerciale integrata di cui all'art. 46 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, valgono le previsioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel contempo e in rispetto delle seguenti condizioni particolari:

Convenzionamento obbligatorio relativo alla gestione dell'area secondo le seguenti indicazioni:

- standard pubblico da cedere gratuitamente all'A.C.:
  - \* parcheggi 0,25mq/mq dis.l.p.;
- massima attenzione progettuale all'inserimento paesaggistico nel contesto, con l'obiettivo di conservare l'assetto urbano ed minimizzare l'impatto con le presistenze di particolare valore architettonico;
- impegno a trasferire nell'area P.L. 14A l'intera attività dell'Associazione Agraria;

### **Indici:**

- I.f.max=0,6mq/mq (cons.l.p.ricostruibile parzialmente esistente);
- Hmax: parzialmente esistente.

## **2b)-VIASANNAZZARO -(P.L.28)**

### **Descrizione:**

Comprende un'area residenziale di completamento ed un edificio di interesse storico-architettonico.

### **Destinazioni:**

Quelle della zona omogenea.

### **Norme particolari:**

La convenzione deve prevedere la contemporaneità tra il recupero dell'edificio d'interesse storico e le nuove edificazioni.

## 5) SUBAREAS.ALESSANDRO

### 5a) P.L.52A/B

Area sitea S. Alessandro sud ed in via Masetto, connesse in un unico P.L. finalizzato a previsioniditiporicettivo(P.L.52A),edall'usopubblico(P.L.52B).

#### A) Areaa S. Alessandro sud

Per l'area specificamente individuata come P.L. 52A, valgono le previsioni di cui all'art. 27 delle presenti Norme Tecniche di attuazione, nel contemporaneo rispetto odellaseguente condizione particolare.

##### Norma speciale:

si prevede la cessione gratuita dell'area in proprietà, esterna al perimetro, ubicata sulla p.f. 3940/4C.C.Riva e destinata alla mobilità come viabilità di progetto.

#### B) Area in via Masetto

Per la zona specificamente individuata come P.L. 52B, l'attuazione del P.L. è subordinata alla cessione gratuita delle aree di pubblico interesse previste, con destinazione a verde pubblico e da strada di progetto, lungo il perimetro ovest, da realizzarsi secondo progetto specifico dell'A.C., nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari.

##### Norma speciale:

- si prevede la cessione gratuita dell'area in proprietà, esterna al perimetro, ubicata sulla p.f. 3412/8C.C.Riva e destinata alla mobilità come viabilità di progetto;
- non vi è obbligo di lottizzazione riferito ai lotti in via Masetto in caso di trasferimento all'A.C., con atto di cessione gratuita anticipato, delle aree definite come P.L. 52B.

## 9) SUBAREA VARONE

### 9a) P.L.48

#### Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso ammessa è la residenza con gli indici urbanistici definiti all'art. 25 e con criteri di progettazione e salvaguardia delimitofo contesti storici consolidati.

### 9b)-RESIDENZE SEGATTINI-VARONE-(P.L.3)

Destinazioni ed indici come da zone omogenee e comprese. Le attività sistematiche di destinazione mista possono essere confermate a parità di superficie, anche mediante opportuna ricollocazione nell'ambito d'intervento. Mentre, in corrispondenza della p.f. 2736/3 C.C. Riva, è anche concesso l'utilizzo di una S.l.p. di mq 1000 per Residenza e per Commercio.

#### Norme speciali:

Arretramento con allargamento strada e marciapiedi di mt. 5 lungo la S.P. delle Grazie.

## 10) ALTRI PIANI ATTUATIVI

### 10b)-P.L.39-

#### Destinazione:

- zona produttiva dismessa di cui all'art. 46 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per cui valgono le previsioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, da destinare ad area commerciale multifunzionale nel rispetto della disciplina generale di settore che regola la materia (deliberazione della Giunta provinciale dd. 16.2.2001 n. 340 ess.mm.-art. 5, comma 3, lettera f).

### 10c)-PL32-FANGOLINO

#### Destinazione:

produttivo

#### Oneri:

è consentito lo spostamento della strada comunale corrispondente all'ap.f. 4354/5 C.C. Riva sulla toe st della proprietà.

## 10d)-PL38-FANGOLINO

### Destinazione:

commercio

### Oneri:

è consentito lo spostamento della strada comunale corrispondente alla p.f. 4342 C.C. Riva sul lato est della proprietà, condizionatamente alla cessione dell'area necessaria alla sua ricostruzione.

## 10e)-P.F.S.6-I.P.

### Obiettivi:

- utilizzazione delle aree per realizzare insediamenti di tipo: artigianale o industriale; produzione di servizi; commerciale attinente al settore.

### Destinazione:

- sono ammesse le seguenti destinazioni specifiche:
  - impianti artigianali ed industriali;
  - magazzini, depositi, silos, rimesse e altri accessori e servizi relativi ai viaggi impiantisti;
- sono pure consentite le seguenti destinazioni:
  - uffici aziendali per servizi tecnici ed amministrativi;
  - spazi per esposizioni connesse all'attività aziendale;
  - servizi;
  - mense aziendali o interaziendali non aperte al pubblico;
  - laboratori di ricerca ed analisi, centri di calcolo, ecc.;
  - residenze per addetti nei limiti di due alloggi, con ogni alloggi di S.l.p. massima pari a 150mq. Qualora gli interventi facciano riferimento a lotti funzionali di ente autonomo, sono ammesse ulteriori unità abitative nel numero massimo di un alloggiato ogni 5000mq di superficie fondiaria.

### Quantità ed indici:

- I.f.max=1mq/mq;
- R.c.max=60%;
- Altezza max= 12 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili.

## 10h)P.L.23

### Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso ammessa è la residenza con gli indici urbanistici definiti all'art. 25, secondo le seguenti indicazioni:

- standard pubblico per parcheggio come da art. 8 N.T.A., dare perire in loco, anche in posizione accostata alla zona F2 adiacente;
- volumi edilizi, destinati all'uso residenziale, da collocare ad est di via Longa.

Nell'ambito, ad incremento degli indici di zona già previsti, possono essere utilizzate quantità edificatorie premiali finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale a canone moderato, di iniziativa pubblica, secondo la normativa di seguito indicata:

- si consente una capacità insediativa residenziale incrementata (con funzione di premio), fino al limite della S.l.p. ammessa in zona RC3, purché la quantità edificatoria, così resa disponibile, sia utilizzata per interventi di residenza pubblica da destinare ad alloggi a canone moderato sulla base di apposita convenzione stipulata col Comune.

## 10i)-BASONE-(P.L.47)

### Destinazione:

Per l'area in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art. 29, nel rispetto delle seguenti indicazioni di fabbricabilità:

I.f.max=0,7mq/mq;

Hmax=8ml (esclusi impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui altezza reale è da determinata da esigenze costruttive);

s.l.p. ad uso abitativo=120mq e Hmax: 11ml.

Nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- la destinazione commerciale potrà essere consentita in conferma delle attività esistenti, costituenti il compendio immobiliare ubicato sulla p.ed. 2310 e sulle pp. ff. 2547 e 2548/2C.C.Riva, da trasferire dall'area centrale di Varone;
- in sede il commercio al dettaglio, per le merci di produzione diretta, potrà essere consentito su una superficie di vendita non superiore a 150mq per ogni attività insediata;
- in relazione alla particolare natura dell'insediamento, l'incidenza del contributo di concessione da corrispondere è aumentata del 30 per cento.

## 10l)-MONTEENGLO-(P.L.49)

### **Destinazione:**

Valorizzazione del compendio edilizio denominato "Maddalena", nel rispetto delle destinazioni d'uso previste. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale, vale la seguente prescrizione: edifici di interesse storico (chiesetta), da cedere gratuitamente.

### **Modalità di attuazione:**

Fermo stando l'intervento di recupero organico dell'area: l'aumento della s.l.p., anche tramite demolizioni, corrispondente alla somma di quello relativo ai cascinetti ed edifici può essere utilizzato liberamente all'interno del perimetro, in modo indipendente dalle singole costruzioni. La s.l.p. derivante da demolizioni può essere ulteriormente incrementata, in quantità pari al 10%, qualora il privato si impegni a sostenere a suo carico, fino all'ammontare del 20%, gli oneri necessari per la sistemazione della viabilità esistente di accesso principale all'area d'intervento, esterna al P.L.

## 10m)-BALTERA-(P.L.6)

### **Destinazione:**

Per l'intervento in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art.29, nel contemporaneo rispetto della seguente condizione particolare:

- le aree a verde pubblico previste potranno anche non rispettare le scelte distributive contenute in cartografia, daintendersi come meramente indicative.

# **TITOLO QUINTO**

## **CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

### **ART. 44**

#### **CONTENUTI**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. Il Comune, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione e conferimento a quanto previsto dalla vigente Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento (legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e ss.mm.), a cui si rimanda per quanto non regolamentato dalle presenti norme, si conforma ai "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" di cui all' allegata stessa.

2. Le presenti disposizioni contengono le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:

- a) la compatibilità delle destinazioni d'uso urbane stiche con l'insediamento delle varie strutture commerciali;
- b) le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse tipologie delle strutture di vendita;
- c) la valutazione d'impatto ambientale e le condizioni minime di compatibilità urbanistica e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con particolare riguardo ai fattori quali la mobilità ed il traffico.

### **ART. 45**

#### **DEFINIZIONI**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. Ai fini dell'attuazione degli articoli che seguono, si intendono:

- a) per "legge", la Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento (legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e ss.mm.);
- b) per "regolamento della legge", il regolamento di esecuzione della legge;
- c) per "superficie di vendita", la superficie come definita dal regolamento della legge;

- d) per “ambiti territoriali” i bacini di utenza di carattere sovracomunale individuati attraverso gli “Indirizzi generali per l’insediamento delle medie e grandi strutture di vendita” approvati dalla Giunta provinciale ai sensi della legge;
- e) per “centri urbani di maggiore dimensione” i comuni aventi popolazione residente superiore a 10.000 abitanti: Arco, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Rovereto e Trento;
- f) per “altri centri di attrazione sovracomunale” i comuni in cui sono previste, in attuazione dei presenti criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, aree appositamente destinate all’insediamento di grandi strutture di vendita;
- g) per “centri storici” le parti del territorio comunale individuate e delimitate ai sensi dell’ordinamento urbanistico provinciale (legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e modificazioni successive).

## **ART.46**

### **TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione a venti superfici di vendita non superiore a **150mq**;
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie da oltre **150mq** fino ad **800mq**;
- c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

2. I presenti criteri di programmazione articolano le disposizioni relative alle grandi strutture di vendita con la seguente ulteriore suddivisione in 3 (tre) classi dimensionali:

- a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi di centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a **1.500mq**;
- b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi di centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre **1.500mq** a **3.000mq**;

- c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi ed i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a 3.000mq.
4. Si definisce centro commerciale una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali sono inseriti in una costruzione a destinazione specifica, anche fisicamente discontinua progettata in modo unitario, qualora realizzata per lottio a seguito della ristrutturazione di edifici esistenti, ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio riferiti al centro medesimo. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività para-commerciali quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita ai fini dimensionali dell'utilizzo dei contingenti, ma non per quanto riguarda la destinazione di parcheggio. Ai fini delle presenti norme sono equiparate alle grandi strutture di vendita, anche se non sono dotate di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente, quelle costituite da due o più esercizi di vendita al dettaglio qualora inseriti in una struttura a destinazione specifica e aventi le dimensioni stabilite. L'equiparazione predetta non si applica:
- alle funzioni commerciali già istituite e destinate ad essere insediate nei centri storici;
  - in zone produttive dismesse soggette ad intervento di recupero;
  - in specifiche aree urbane di consolidata presenza commerciale ricadenti in zona D3.
4. Per "centri commerciali naturali" s'intendono le aree dei centri storici tradizionalmente vocate alle attività commerciali che, per la concentrazione di esercizi, l'integrazione tra le varie merceologie, le tipologie di vendita diversificate presenti unitamente ad attività artigianali e di servizio, rendono al consumatore un servizio completo.
5. Si definisce "zona commerciale specializzata" un'area destinata al commercio al dettaglio nella quale è consentito l'insediamento, sia per trasferimento o ampliamento ed anche a seguito di nuove aperture, di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali e le strutture equiparate di cui al comma 3. In tali aree è consentito anche l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, con gli eventuali relativi uffici locali di deposito, nonché di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio, con funzione di completamento dell'offerta commerciale presente nelle singole strutture edilizie.
6. Si definisce "area commerciale integrata" un'area mista prevalentemente destinata alle attività commerciali al dettaglio nella quale, oltre alle attività consentite nelle zone commerciali

specializzate, sono previste ulteriori funzioni direzionali, di servizio, ed eventualmente culturali, sportive e ricreative, nonché attività di commercio all'ingrosso.

7. In considerazione degli effetti urbanistici indotti, le zone commerciali specializzate e le aree commerciali integrate previste nel Piano Regolatore, dovranno essere collocate nell'ambito di apposito piano attuativo o verotenenendo conto dell'assetto complessivo del territorio con particolare riguardo al rapporto con la viabilità e con gli accessi dalla stessa, nonché all'impatto paesaggistico ed ambientale.

8. Per l'insediamento commerciale:

- nelle zone specializzate;
- nelle aree integrate;
- nelle zone per commerciale-terziario **(D3)** individuate nel Piano Regolatore, limitatamente agli esercizi di vicinato e dalle medes strutture di vendita, nonché all'ampliamento delle grandi strutture di vendita;

È ammessa una quota residenziale corrispondente ad una sola unità di s.l.p. massima pari a 130 mq. Qualora le dimensioni dell'area eccedano i 5000 mq gli interventi facciano riferimento a lotti funzionalmente autonomi, sono ammesse ulteriori unità abitative nel numero massimo di un alloggio ogni 5000 mq di superficie fondiaria cadente in zona omogenea.

## **ART.47**

### **ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. In attuazione di quanto previsto dalla legge, i presenti criteri di programmazione individuano le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i contenuti dei successivi commi.
2. In linea generale gli esercizi di vicinato possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
  - a) nelle zone prevalentemente residenziali **(Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4)** ;
  - b) nelle zone commerciali **(D3)**.
3. Gli esercizi di vicinato possono inoltre essere insediati:

- a) nelle zone produttive (**D1,D2**) nelle quali è prevista l'attività di commercio all'ingrosso, limitatamente alla vendita dei prodotti per i quali il regolamento della legge prevede la possibilità di esercizio congiunto all'ingrosso e al dettaglio negli stessi locali (**Vedi articolo 48 -Commercio all'ingrosso**) ;
- b) nelle zone ricettive (**HB,HC**) , limitatamente al piano terra;
- c) nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge di settore, e dei prodotti ad essi accessori a parte dei produttori agricoli singoli o associati, nonché all'interno dei rifugi alpini ed escursionistici autorizzati ai sensi di legge, per l'annessa vendita al dettaglio di prodotti e accessori attinenti all'attività alpinistica ed escursionistica ed ai articoli per turisti (**E1,E2,E3,E4,E8**) ;
- d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1,F2,F3**) ;
- e) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli e zootecnici, nonché per vivai (**D4,E6**) .
4. Le medesime strutture di vendita possono essere insediate, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
- a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**) ;
- b) nelle zone commerciali (**D3**);
- c) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli e zootecnici (**D4**).
5. Le grandi strutture di vendita possono essere insediate, sia come nuove aperture che per trasferimento o ampliamento, nelle zone commerciali specializzate e nelle aree commerciali integrate, individuate nel P.R.G.I..
6. Il trasferimento o l'ampliamento delle grandi strutture di vendita è inoltremesso nelle zone destinate in via esclusiva al commercio (**D3**), sia già istituite che di nuova istituzione e nelle zone di cui al comma 2., lettera a), limitatamente alle grandi strutture di vendita di livello inferiore.
7. Resta fermo quanto previsto dal piano urbanistico provinciale in relazione alla vendita dei relativi prodotti a parte delle imprese insediate in zone produttive.
8. Nelle aree di valore storico, archeologico, artistico o ambientale, interne ai perimetri dei centri storici, per tutti gli edifici tutelati come beni culturali, assoggettati a vincolo monumentale, ferme restando le competenze provinciali in materia e le leggi di settore, indipendentemente

- dalla specifica disciplina di zona, è sempre ammessa la destinazione commerciale di cui ai commi 3 e 4, anche in combinazione con la residenza, per l'insediamento di esercizi di vicinato nonché di medie strutture con superficie fino a 400 mq, mentre mediante attuazione di appositi piani di recupero di iniziativa pubblica o privata è ammesso anche l'insediamento di medie strutture aventi superficie di vendita superiore a 400 mq.
9. Le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli, motocicli, accessorie e parti di ricambio, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali edili e di costruzione e i vicomprese materiale per le coperture, rivestimenti, pavimenti, materiale elettrico, idraulico ed iriscaldamento, legnami, inderogano quanto stabilito dai commi 5 e 6, sono insediabili anche nelle zone per commerciale-terziario (D3) individuate nel Piano Regolatore.

## **ART.48 COMMERCIO ALL'INGROSSO**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. Nelle aree industriali e/o artigianali (D1, D2) del settore secondario di livello locale vengono ammesse congiuntamente alle attività produttive in genere anche le attività di commercio all'ingrosso. In tali aree possono essere esercitate le attività di commercio al dettaglio per quei prodotti per cui il regolamento della legge prevede la possibilità di esercizio congiunto all'ingrosso o al dettaglio negli stessi locali. Possono essere altresì insediate le medie e grandi strutture di vendita che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, di parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.

## **ART.49 DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a mq **12,5** al netto degli spazi di manovra.
2. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati ed organizzati in

modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti isolamente nelle ore nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenti è chiusa.

3. I parcheggi pertinenziali sono di normale localizzazione nello stesso complesso edilizio che contengono l'unità immobiliare di cui sono operanti in un'altra area o unità edilizia posta in un raggio non superiore a 300 metri), purché venga garantita la disponibilità esclusiva con funzione di partenza di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in aree distinte dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, verde privato **RB2**, verde agricolo di pregio **E1**, bosco **E8**, pascolo **E9** e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

5. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione e specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.

6. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi per più di 100 posti auto, ed i locati in più gruppi di posti, l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

7. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di arrivo delle barriere architettoniche.

8. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie ed alberati, oppure in soluzione interrata o fuori terra, anche multipiano se presente il Piano Regolatore Generale. Per le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiori, per i centri commerciali e per le aree commerciali integrate sono da ricercare preferibilmente soluzioni di parcheggio multipiano. In generale, anche per i parcheggi di minori dimensioni, la pavimentazione dovrà essere preferibilmente costituita da materiali che permettano la crescita dell'erba e la permeabilità del suolo.

9. I parcheggi di superficie vanno progettati in modo da tendere ad una loro mimetizzazione mediante creazione di verde.



concessione o autorizzazione edilizia per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamento e trasformazione d'uso di costruzioni esistenti. Gli interventi nei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi per parcheggio qualora si dimostri l'impossibilità di reperire i relativi spazi. Nei casi di ampliamento di esercizi esistenti che comportino il contestuale ampliamento del fabbricato esistente o il cambio di destinazione d'uso di porzioni immobiliari attigue per destinarle a superficie di vendita al dettaglio, gli spazi minimi di parcheggio sono computati con esclusivo riferimento alla superficie di vendita aggiunta a quella preesistente. Nel caso di ampliamento di esercizi esistenti che comportino l'attivazione di una diversa tipologia dimensionale o merceologica per la quale sono previsti spazi minimi di parcheggio più elevati, questi sono computati con riferimento alla nuova tipologia ed esclusivamente per la parte di superficie di vendita aggiunta a quella preesistente, sempreché l'ampliamento sia connesso ad autorizzazioni o concessioni edilizie richieste per la ricostruzione, l'ampliamento o la trasformazione d'uso di costruzioni esistenti.

12. Le grandi strutture di vendita di livello superiore devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci dal parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi destinati ai veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore è inoltre necessario prevedere percorsi veicolari differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, gli uffici e i servizi. In particolare:

- a) il raccordo fra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o d'accesso deve essere indipendente da quella di viabilità pubblica e di carico/scarico delle merci;
- b) il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale (entrata-uscita affiancati, di visiva segnalati);
- c) il percorso d'accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale e la segnaletica stradale nonché quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- d) il sistema d'orientamento deve essere efficace e pertanto progettato in modo da escludere alternative non orientate.

13. La viabilità di accesso alle grandi strutture di vendita deve prevedere la realizzazione di accessi ed uscite idonee a evitare o ridurre al minimo le interferenze, anche nelle ore di punta, con il traffico delle infrastrutture primarie di comunicazione.
14. Nelle grandi strutture di livello superiore sono o inoltre prescritti i seguenti standard obbligatori:
- a) raccordo fra parcheggio e viabilità costituito da almeno due varchie senso unico indipendenti fra di loro (p.e. entrata ed uscita distanti fra loro insistenti sullo stesso tratto viario; entrata da una strada ed uscita su un'altra);
  - b) raccordo fra parcheggio e viabilità dotato di sbarco e segnalatore esterno di posti liberi;
  - c) realizzazione di sistema semaforizzato d'immissione sulla viabilità pubblica,
  - d) realizzazione di accessi riservati ai pedoni e di anteperscorsi protetti;
  - e) realizzazione di fermate protette per i mezzi pubblici.
15. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione sono obbligate.
16. In aggiunta alle dotazioni prescritte, nella realizzazione di grandi strutture di vendita di nuova istituzione occorre richiedere un adeguato dimensionamento di posti per motociclette e per biciclette, non inferiore al 5% degli spazi minimi di parcheggio stabiliti.
17. Nella realizzazione di grandi strutture di vendita di livello superiore occorre richiedere un'adeguata previsione di aree di pertinenza, non inferiore al 15% degli spazi minimi di parcheggio stabiliti, destinata a verde attrezzato per il gioco, il tempo libero e eventuali attività collettive di carattere complementare e integrativo a quelle commerciali, para-commerciali, di servizi previsti e singoliciasi.

## **ART.50**

### **APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. A sensi della legge, gli interventi relativi all'apertura, ampliamento o trasferimento di grandi strutture di vendita sono sottoposti alla procedura di valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla specifica disciplina provinciale in materia.

# **TITOLO SESTO**

## **DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

(titolo introdotto con deliberazione n. 847 dd. 04. 04. 2008 della Giunta provinciale di approvazione e con modifiche della variante n. 8 al P.R.G.I.)

### **ART. 51**

#### **L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

1. Incoerenza con le disposizioni del secondo comma dell'art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e s.m., l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:
  - a) alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;
  - b) alloggi destinati alla residenza ordinaria, cioè alloggi diversi da quelli di cui alla lettera a).

### **ART. 52**

#### **APPLICAZIONE CRITERI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Le variazioni di destinazione d'uso in abitazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione (a condizione che sia ammessa dalla normativa di zona), sono vincolate alla residenza ordinaria nella misura del 50% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.).
2. Nei casi in cui l'applicazione della percentuale fissata per la realizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze (50%), comporti un residuo di volumetria che non consenta la creazione di una ulteriore unità abitativa non eccedente la S.l.p. di mq. 50 e la volumetria massima aggiuntiva di mc. 150, il predetto limite di cui al comma 1. può essere oggetto di eccezione per la realizzazione del suddetto alloggio.
3. Il limite fissato dal comma 1. può essere oggetto di eccezione anche nel caso di costruzioni di limitate dimensioni volumetriche a condizione che il volume dell'edificio esistente non consenta la realizzazione di più di un alloggio per il tempo libero non eccedente la S.l.p. di mq. 60.
4. Qualora un volume esistente risultasse suddiviso in porzioni materiali successivamente all'entrata in vigore della L.P. n. 16/2005 (16 novembre 2005), i criteri di cui al presente

articolo trovano applicazione con riferimento all'intero volume esistente indipendentemente dall'intervento di suddivisione materiale.

5. Il dimensionamento residenziale derivante da cambio d'uso, nelle forme di cui all'articolo, non rientra nel contingente soggetto ai limiti massimi stabiliti, di cui all'art.53.

## **ART.53**

### **LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

(articolo modificato con deliberazione n.3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n.9 al P.R.G.I.)

1. Gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono stati individuati in nn. di 106. L'85% di essi (n. 90 alloggi) potrà essere realizzato nell'ambito delle zone RC ed RB del vigente PRG. In numero, rispettivamente, di 36 alloggi nelle zone RC e di 54 alloggi nelle zone RB (40% nelle zone RC e 60% nelle zone RB). Per nuove costruzioni, per interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, essi potranno essere realizzati in numero di uno ogni 650 mq di S.l.p. nelle zone RC e di uno ogni 400 mq di S.l.p. nelle zone RB, fermo restando il numero complessivo di 90 alloggi realizzabili per il tempo libero e vacanze. L'ulteriore 15% (n. 16 alloggi) sarà realizzabile in via prioritaria nelle zone RC soggette a piano attuativo, in numero di uno ogni 650 mq di S.l.p.
2. Rimane escluso dalle limitazioni previste dal comma 1. l'aumento del Volume esistente finalizzato al recupero di sottotetti, a condizione che sia ammesso dall'normativa di zona e che non superi il 15% del Volume dell'edificio esistente (indice V.e., art.5 N.T.A.).

## **ART.54**

### **CASI DI DEROGA**

1. Gli alloggi destinati a residenza ordinaria (sia di nuova costruzione che realizzati a seguito di cambio di destinazione d'uso), possono essere utilizzati quali alloggi per il tempo libero e vacanze nei seguenti casi:
  - a) alloggi ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale da parte del proprietario o usufruttuario alle seguenti condizioni:
    - numero massimo di 3 alloggi oltre quello del proprietario;
    - gli alloggi siano compresi nell'edificio medesimo in uno degli edifici contigui;

- gli alloggi abbiano una capacità ricettiva complessiva non superiore a 12 posti letto;
  - il proprietario (o l'usufruttuario) risieda nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui;
- b) alloggi di proprietà di emigrati trentini all'estero (iscritti all'AIRE), di cui all'articolo 2 della legge provinciale 3 novembre 2000, n. 12;
- c) alloggi di proprietà di persone (ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado), che abbiano risieduto nel Comune per un periodo non inferiore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in altro Comune; la presente lettera si applica con riguardo ad un unico alloggio per i soggetti interessati.
2. L'applicazione delle deroghe predette, previste nel presente articolo, è ammessa in via transitoria, fintantoché la Giunta provinciale non regolamenti stabilendo diversamente condizioni e termini.

PRIMAADOZIONE:

**IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA ENAGO-TORBOLE È STATO ADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA ED AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 24.12.1997 N.1.**

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 30 DICEMBRE 1997 AL 9 GENNAIO 1998 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DILEGITTIMITÀ DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L. R. 1/1993 IN DATA 30 DICEMBRE 1997 SUBN. 36924/P. 45-C.
- ESAMINATA FAVOREVOLMENTE DALLA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DD. 16.01.1998 SUBN. 9680/121-D, È DIVENUTA ESECUTIVA IL 16 GENNAIO 1998.
- IL PIANO CON TUTTI I SUOI ELEMENTI - AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991 - È STATO DEPOSITATO IN LIBERA VISIONE PRESSO LA SALA CONSILIARE ALLA ROCCA, PER 60 GG. CONSECUTIVI A PARTIRE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO SUL B.U. DELLA REGIONE TRENINO ALTO ADIGEDD. 30.01.98 N. 5 /III

**IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA ENAGO-TORBOLE È STATO ADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI ENAGO-TORBOLE ED AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 23.12.1997 N.1.**

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 24 DICEMBRE 1997 AL 3 GENNAIO 1998 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DILEGITTIMITÀ DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L. R. 1/1993 IN DATA 29 DICEMBRE 1997 SUBN. 12927.
- ESAMINATA FAVOREVOLMENTE DALLA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DD. 16.01.1998 SUBN. 9681/99-D, È DIVENUTA ESECUTIVA IL 16 GENNAIO 1998.
- IL PIANO CON TUTTI I SUOI ELEMENTI - AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991 - È STATO DEPOSITATO IN LIBERA VISIONE PRESSO LA SEDE COMUNALE, PER 60 GG. CONSECUTIVI A PARTIRE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO SUL B.U. DELLA REGIONE TRENINO ALTO ADIGEDD. 30.01.98 N. 5 /III

## SECONDA ADOZIONE:

**IL P.R.G.I. DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA ENAGO-TORBOLE È STATO QUINDI RIADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA ED A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI, A SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 11.06.1999 N. 2.**

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 14 GIUGNO 1999 AL 24 GIUGNO 1999 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DI LEGITTIMITÀ DI CUI ALL'ART. 52 DELLA R. L. 1/1993 IN DATA 15 GIUGNO 1999 SUBN. 18121/P. 45-C.
- LA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA ADD. 25.06.1999 SUBN. 3156/122-DH A COMUNICATO CHE LASTESSANON È SOGGETTA A CONTROLLO.
- LA DELIBERAZIONE È DIVENUTA QUINDI ESECUTIVA A PUBBLICAZIONE AVVENUTA IL 25 GIUGNO 1999.

**IL P.R.G.I. DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA ENAGO-TORBOLE È STATO QUINDI RIADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI NAGO-TORBOLE ED A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI, A SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 13.09.1999 N. 2.**

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 14 SETTEMBRE 1999 AL 24 SETTEMBRE 1999 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DI LEGITTIMITÀ DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L.R. 1/1993 IN DATA 14 SETTEMBRE 1999 SUBN. 10475.
- LA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA ADD. 24.09.1999 SUBN. 3697/101-DH A COMUNICATO CHE LASTESSANON È SOGGETTA A CONTROLLO.
- LA DELIBERAZIONE È DIVENUTA QUINDI ESECUTIVA IL 25 SETTEMBRE 1999.

## APPROVAZIONE:

**IL P.R.G.I. DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA ENAGO-TORBOLE È STATO APPROVATO CON MODIFICHE D'UFFICIO DALLA GIUNTA PROVINCIALE, A SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 20.09.2002 N. 2293.**

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TRENINO-ALTO ADIGE DD. 01.10.2002.
- IL P.R.G.I. È ENTRATO IN VIGORE, A PUBBLICAZIONE AVVENUTA, IL 2 OTTOBRE 2002.