NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CITTA' DI ROVERETO
PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "SETTEMBRE 2016"

Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015

Adozione

I progettisti: Arch. Manuela La Spisa
Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data

Entrata in vigore il

il Segretario Generale
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente
Luigi Campostrini

COMUNE DI ROVERETO:
SERVIZIO TECNICO E DEL TERRITORIO: Luigi Campostrini (dirigente)
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA: geom. Roberto Bonatti, geom. Licia Mittempergher, dott. ing. Martina Brotto, dott. arch. Elisa Coletti, dott. ing. Omar Consolini

DIREZIONE GENERALE: dott. Giuseppe Di Giorgio, rag. Tiziano Fait

HANNO COLLABORATO I PROFESSIONISTI: dott. arch. Manuela La Spisa, dott. arch. Daria Pizzini

SUPPORTO PER LA STESURA DELLA CARTOGRAFIA: Società Advanced Graphics Systems S.a.s. di Lunelli Giulio & C.

INDICE

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI
ART. 1 Contenuti del PRG
ART. 2 Elementi costitutivi del PRG

CAPITOLO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
ART. 3 Utilizzazione degli indici
ART. 4 Trasformazione urbanistica ed edilizia
ART. 5 Definizioni
1. Superficie territoriale (ST)
2. Superficie fondiaria (SF)
3. Lotto (L) e Lotto minimo (LM)
4. Sedime dell'edificio
5. Superficie coperta (SC)
6. Superficie permeabile (SP)
7. Superficie utile lorda (SUL)
8. Superficie utile netta (SUN)
9. Indice di utilizzazione territoriale (UT = SUL/ST)
10. Indice di utilizzazione fondiaria (UF = SUL/SF)
11. Rapporto di copertura (RC= SC/SF)
12. Rapporto di permeabilità (RP= SP/SF)
13. Piano di spiccato
14. Costruzione
15. Fabbricato o edificio
16. Fabbricato o edificio esistente
17. Corpo di Fabbrica
18. Manufatto Accessorio
19. Costruzione interrata
20. Rudere
21. Arredi esterni
22. Volume tecnico
23. Volume fuori terra (Vft)
24. Volume edilizio (Ve)
25. Volume entro terra o interrato (Vi)
26. Piano fuori terra del fabbricato o dell'edificio
27. Numero di piani fuori terra
28. Altezza del fabbricato
29. Distanza dalle strade
30. Allineamenti obbligatori
31. Strade urbane ed extraurbane
32. Ciglio stradale o limite della piattaforma stradale
33. Asse stradale
34. Fascia di rispetto stradale
35. Tipologia delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali
36. Imprenditore agricolo professionale

CAPITOLO III DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE
ART 6 Disposizioni in materia di distanze
ART. 6.1 Disposizioni generali
ART. 6.2 Definizione e metodi di misurazione delle distanze - Tabella di conversione
ART. 6.3 Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e delle zone B : consolidate a prevalente funzione residenziale

ART. 6.4 Distanze tra edifici da applicare nell'ambito delle zone C (di nuovo impianto o di riqualificazione) e all'interno delle stesse
ART. 6.5 Distanze tra edifici nelle zone D destinate ad attività produttive ed economiche
ART. 6.6 Distanze da applicare nelle altre aree
ART. 6.7 Distanze da applicare per gli interventi di demolizione e ricostruzione
ART. 6.8 Distanze degli edifici dai confini
ART. 7 Distanze da costruzioni e confini per manufatti accessori, silos, serre e volumi tecnici
ART. 8 Distanze in materia di muri
ART. 8.1 Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini di proprietà
ART. 8.2 Distanze tra le pareti dei locali adibiti alla presenza permanente dai terrapieni artificiali
ART. 8.3 Distanze tra le pareti dei locali non adibiti alla presenza permanente dai terrapieni artificiali

CAPITOLO IV INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 9 Categorie di intervento
9.1 Manutenzione ordinaria a)
9.2 Manutenzione straordinaria b)
9.3 Restauro c)
9.4 Risanamento conservativo d)
9.4.1 Risanamento conservativo d1)
9.4.2 Risanamento conservativo d2)
9.4.3 Risanamento conservativo d3)
9.5 Ripristino tipologico e)
9.6 Ristrutturazione edilizia f)
9.7 Sostituzione edilizia g)
9.8 Demolizione e ricostruzione h)
9.9 Demolizione i)
9.10 Riconfigurazione e riordino l)
9.11 Nuova edificazione m)
ART. 10 Variazione della destinazione d'uso degli immobili
ART. 11 Definizioni degli usi
ART. 12 Dotazione di parcheggi pertinenziali

CAPITOLO V STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 13 Attuazione del PRG
ART. 14 Elementi dei piani attuativi
ART. 15 Disposizioni transitorie
ART. 16 Aree, edifici e manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione

CAPITOLO VI TUTELA GEOLOGICA E PERICOLOSITA'

ART. 17 Carta di sintesi della pericolosità
ART. 18 Protezione di pozzi e sorgenti selezionati
ART. 18 bis Aree critiche ed aree di attenzione per alterazione qualitativa della falda
ART. 19 Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche
ART. 20 Aree soggette a vincolo idrogeologico

CAPITOLO VII RETI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

ART. 21 Contenuti delle reti ecologiche e ambientali
ART. 22 Aree di protezione fluviale
ART. 23 Aree di protezione dei laghi

ART. 24 Aree a elevata naturalità e integrità
ART. 25 Siti e zone della rete Natura 2000
ART. 26 Riserve naturali provinciali (“Lavini di Marco” ex biotopo)

CAPITOLO VIII INVARIANTI
ART. 27 Invarianti
ART. 28 Elementi geologici e geomorfologici
ART. 29 Aree di interesse archeologico
ART. 30 Beni architettonici e artistici rappresentativi
ART. 31 Aree di tutela ambientale e Beni ambientali
ART. 31.1 Aree di tutela ambientale
ART. 31.2 Beni ambientali

CAPITOLO IX TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
ART. 32 Inquadramento strutturale del paesaggio
ART. 33 Ambiti omogenei di paesaggio
ART. 34 Parco del Leno
ART. 35 Parco dei Lavini di Marco
ART. 36 “Bosco della Città"
ART. 37 Parco del Cengio Alto
ART. 38 Ambito di riqualificazione Campana-Casteldante

CAPITOLO X DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE
ART. 39 Articolazione in zone del territorio comunale

CAPITOLO XI INSEDIAMENTI STORICI
ART. 40 Zone A: insediamenti storici
ART. 41 Disposizioni generali
ART. 42 Tipi edilizi
ART. 43 Destinazioni d'uso ammesse negli edifici storici
ART. 44 Destinazioni d'uso ammesse nei tipi edilizi di recente edificazione o trasformati presenti all'interno dei centri storici
ART. 45 Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi
ART. 46 Disposizioni relative agli interventi negli insediamenti storici o nelle aree di pertinenza fabbricati storici
ART. 46.1 Riferimenti alla progettazione degli interventi di manutenzione, recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari negli edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale
ART. 46.2 Interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici
ART. 47 Disposizioni relative alla realizzazione dì nuovi locali di servizio
ART. 48 Disposizioni relative al recupero dei sottotetti
ART. 49 Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici
ART. 50 Giardini storici
ART. 51 Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica
ART. 52 Spazi pubblici
ART. 53 Disposizioni relative alla qualità dell'immagine urbana

CAPITOLO XII ZONE B: CONSOLIDATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE
ART. 54 Generalità
ART. 55 Disposizioni comuni
ART. 56 Tessuto saturo da tutelare B1

ART. 57 Tessuto saturo di recente formazione B2
ART. 58 Tessuto saturo da ristrutturare B3
ART. 59 Tessuti di completamento B4
ART. 60 Aree di pertinenza degli edifici

CAPITOLO XIII ZONE C: RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO O DI RIQUALIFICAZIONE
ART. 61 Aree di nuovo impianto o di riqualificazione
ART. 62 Aree soggette a piani attuativi - schede norma
ART. 63 Aree soggette a piani d'area - schede norma
ART. 64 Ambiti di perequazione
ART. 65 Aree soggette a concessione convenzionata

CAPITOLO XIV ZONE D: ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE
ART. 66 Generalità
ART. 67 Zone produttive di interesse provinciale D1
ART. 68 Zone produttive di interesse locale D2
ART. 69 Zona integrata di via del Garda
ART. 70 Zone produttive di interesse provinciale di riserva D4
ART. 71 Zone del settore secondario e terziario D5
ART. 72 Zone commerciali integrate D6
ART. 73 Zone per attrezzature ricettive ed alberghiere D7
ART. 74 Zone produttive connesse all'agricoltura D8
ART. 75 Aree per attività estrattive
ART. 75 bis Aree impianti di lavorazione inerti D9
ART. 76 Aree per attività di discarica D10
ART. 77 Aree per compostaggio D11

CAPITOLO XV ZONE E
ART. 78 Aree agricole
ART. 79 Aree agricole di pregio
ART. 80 Aree a prato - pascolo
ART. 81 Aree a bosco
ART. 82 Aree improduttive
ART. 82 bis Fiumi e laghi

CAPITOLO XVI ZONE F: SERVIZI ED ATTREZZATURE
ART. 83 Zone di interesse collettivo
ART. 84 Infrastrutture tecnologiche ed impianti
ART. 85 Verde pubblico esistente e di progetto
ART. 86 Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata
ART. 87 Aree cimiteriali
ART. 88 Ferrovia
ART. 89 Viabilità
ART. 90 Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto
ART. 91 Zone per impianti di telecomunicazione

CAPITOLO XVII ALTRE AREE
ART. 92 Aree verdi residuali
ART. 93 Aree a verde privato
ART. 94 Controllo ambientale sulla qualità dei siti
ART. 95 Aree di recupero ambientale
ART. 96 Tutela dall'inquinamento acustico

ART. 97 Campo nomadi

CAPITOLO XVIII FASCE DI PROTEZIONE O RISPETTO

ART. 98 Fasce di protezione o rispetto
ART. 99 Attività a rischio di incidente rilevante

CAPITOLO XIX PROGRAMMAZIONE URBANISTICA NEL SETTORE COMMERCIALE

ART. 100 Finalità e riferimenti normativi
ART. 100 bis Definizioni
ART. 100 ter Profili di adeguamento
ART. 101 Insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici
ART. 101 bis Insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (zone “B”, “C”, parte delle “D” “E” “F” ed altre zone)
ART. 101 ter Apertura e trasferimento delle grandi strutture di vendita
ART. 101 quater Ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti dimensionali di tali tipologie
ART. 101 quinques Insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale
ART. 101 sexies Insediamento del commercio all'ingrosso
ART. 101 septies Altre disposizioni

CAPITOLO XX CRITERI E DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA NELLE VARIE ZONE

ART. 102 Generalità
ART. 103 Criteri per l'inserimento paesaggistico e la corretta configurazione urbana dell'edilizia corrente
ART. 104 Criteri di indirizzo per la qualità del paesaggio urbano
ART. 105 Edilizia a basso impatto ambientale
ART. 105bis Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale
ART. 106 Criteri generali per la riqualificazione degli spazi verdi e degli spazi non edificati nei fondi privati
ART. 107 Criteri e disposizioni per la buona tenuta dei luoghi negli spazi aperti
ART. 108 Criteri per l'inserimento paesaggistico delle strade e delle altre opere infrastrutturali
ART. 109 Criteri per l'inserimento paesaggistico delle strade
ART. 110 Protezione paesaggistica delle aree agricole
ART. 111 Tutela dei boschi
ART. 112 Tutela dei prati e dei pascoli
ART. 113 Tutela delle aree montane
ART. 114 Protezione delle rive e dei corsi d'acqua
ART. 115 Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica esterni ai perimetri dei centri storici

CAPITOLO XXI VARIANTE AL P.R.G. PER IL PATTO TERRITORIALE DELLE VALLI DEL LENO E ALTRE VARIANTI AL P.R.G.

ART. 116 Patti territoriali e altre varianti al P.R.G.

CAPITOLO XXII NORME SPECIALI

ART. 117 Aree ed edifici soggette a norme speciali
ART. 117.1 Verde sottocostruito in via S.Maria - via Prima Armata
ART. 117.2 Zona di interesse collettivo in località Monteghello
ART. 117.3 Area all'incrocio fra via Abetone e via Maioliche
ART. 117.4 Area compresa fra via ai Fiori e via delle Zigherane
ART. 117.5 Area ex stazione autocorriere in corso Rosmini (largo Posta)
ART. 117.6 Via Parteli
ART. 117.7 Via Maioliche
ART. 117.8 Palazzo Balista in largo Posta
ART. 117.9 Area oratorio parrocchiale di Lizzana
ART. 117.10 Area residenziale in via Due Novembre
ART. 117.11 *omissis*
ART. 117.12 Ex Manifattura Tabacchi
ART. 117.13 Area ex-Alpe in via Zotti – viale della Vittoria
ART. 117.14 Area via Zeni – via Unione
ART. 117.15 Areale Piazzale Orsi
ART. 117.16 Area ex Bimac
ART. 117.17 Area Polo S. Ilario
ART. 117.18 Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud
ART. 117.19 Via Dante nord
ART. 117.20 Via Dante sud
ART. 117.21 Area pubblica del Follone
ART. 117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina
ART. 117.23 Via Castel Dante - Lizzana – Marco
ART. 117.23.bis Viabilità in Località Ai Fiori
ART. 117.24 Via Ruina Dantesca

CAPITOLO XXIII NORME FINALI

ART. 118 Deroga per la realizzazione di opere o impianti pubblici o di interesse pubblico
ART. 119 Edificazioni in corso di realizzazione
ART. 120 Rapporti con il Regolamento edilizio e altre disposizioni
ART. 121 Norme transitorie
ART. 122 Norme finali
ART. 123 Precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi

ALLEGATI

Fac-simile registro crediti edilizi
Allegato 1 – Planimetria Masterplan “Polo della Meccatronica e Areale Ferroviario
Allegato 2 – Ex Bimac
Allegato 3 – Area Polo S. Ilario
Allegato 4 – Zona produttiva di interesse locale – loc. Ai Fiori sud
Allegato 5 – Area pubblica del Follone
Allegato 6 – Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina
Allegato 7 – Via Ruina Dantesca

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Contenuti del PRG

1. Il PRG è redatto ai sensi della L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s. m. “Ordinamento urbanistico e tutela del Territorio” e della L.P. 4.03.2008 n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio” e si applica a tutto il territorio Comunale di Rovereto.

2. La disciplina urbanistica in esso contenuta è coerente al Piano Urbanistico Provinciale, approvato con L. P. 27.05.2008 n. 5 ed entrato in vigore il 26.06.2008, e si applica secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie, nella relazione illustrativa e nelle presenti norme di attuazione. Tali disposizioni sostituiscono in ogni loro parte tutte quelle del precedente strumento urbanistico.

ART. 2 Elementi costitutivi del PRG

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto gli elaborati Indicati di seguito:

Elaborati di progetto:
- Relazione illustrativa alla prima adozione;
- Relazione illustrativa alla seconda adozione;
- Relazione illustrativa alla terza adozione;
- Rendicontazione urbanistica ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/leg;
- Tavole di progetto in scala 1:2000 (da 1 a 22) – legenda PRG 2000;
- Tavole di progetto in scala 1:5000 (da 1 a 10) – legenda PRG 5000;
- Tavole dei vincoli e delle invarianti in scala 1:5000 (da 1 a 10) – legenda PRG VINCOLI;
- Tavole di progetto dei centri storici in scala 1:1000 (da 1 a 14) – legenda PGTIS;
- Schede degli edifici storici;
- Norme di attuazione, con relativi appendici e allegati;
- Schede norma dei Piani attuativi di iniziativa pubblica (7);
- Schede norma dei Piani di area (11);
- Schede norma dei Piani di lottizzazione (15);
- Schede norma delle concessioni convenzionate (11);
- Schede norma degli ambiti di perequazione urbanistica (6);
- Schede norma degli spazi aperti urbani, prescrizioni per la qualità paesaggistica;
- Variante al P.R.G. per il Patto territoriale delle Valli del Leno – Norme di Attuazione;
- Progetti paesaggistico – ambientali;
- Quadro di sintesi del paesaggio;

Elaborati di analisi:
- Analisi preliminari – Novembre 2007;
- Analisi del paesaggio e degli spazi aperti;
- Analisi e progetti relativi alla mobilità – Fase C;
- Analisi comparative della viabilità di accesso alla località Baldresca;
- Rappresentazione delle aree ad uso civico e delle aree variate;

CAPITOLO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3 Utilizzazione degli indici

1. Le potenzialità edificatorie imposte dai cartigli e dalle presenti norme per le singole zone, nel caso di utilizzazione di un lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area che ha concorso alla determinazione della quantità edificata sul medesimo lotto.

2. Pertanto, ogni qualvolta, al fine di determinare la potenzialità edificatoria sia preso in considerazione, in sede di rilascio di un titolo abilitativo, anche implicito, un determinato lotto su cui sia stata realizzata o autorizzata una costruzione, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici di zona in vigore.

3. Le norme di cui ai commi precedenti e specificatamente le disposizioni concernenti l'utilizzazione degli indici edificatori si applica anche agli edifici esistenti precisando che gli indici edificatori risultano non già quelli in vigore all'atto della realizzazione dell'intervento edilizio, qualora esistenti, ma quelli dettati dal Piano Regolatore in vigore. Per quanto attiene il calcolo dell'asservimento degli indici delle aree si devono pertanto computare tutte le costruzioni esistenti nell'area interessata dall'intervento, a prescindere dalla data della loro realizzazione, applicando gli indici del vigente strumento urbanistico.

4. Non è ammesso il trasferimento di potenzialità edificatorie fra aree a diversa destinazione di zona.

5. Nei casi in cui su un edificio esistente sia prevista la possibilità di ampliamento del 20 % della superficie utile lorda o del volume, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, tale ampliamento può interessare anche zone adiacenti diverse da quella su cui insiste l'edificio medesimo, eccetto quelle destinate a giardini storici e a quelle soggette a vincolo espropriativo.

ART. 4 Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti ed è subordinata al rilascio di concessione o alla presentazione della denuncia di inizio attività, ai sensi della vigente legislazione provinciale e nazionale.

2. Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee a meno che il richiedente la trasformazione non si impegni con apposita convenzione a realizzarle o ad adeguarle a proprie cure e spese.

3. A prescindere dalle previsioni delle singole norme di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammessi, nella logica di garantire il presidio, il decoro e la funzionalità degli immobili e delle pertinenze ad essi connesse.

ART. 5 Definizioni

1. Superficie territoriale (ST)

1.1 E' un ambito territoriale suscettibile di trasformazione urbanistica sulla base di una progettazione unitaria. Costituisce la superficie totale reale dell'ambito comprese le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella cartografia di PRG.

2. Superficie fondiaria (SF)

2.1 E' la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria (inclusa la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito) e secondaria individuate nella cartografia del P.R.G., e comprende invece le strade private e gli spazi di uso privato.

3. Lotto (L) e Lotto minimo (LM)

3.1 Il lotto è la porzione unitaria di un terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli (lotto edificatorio). Esso può essere costituito anche da più particelle catastali, purchè aventi la medesima destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo: l'area minima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio. Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.

4. Sedime dell'edificio

4.1 E' l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra, con esclusione degli aggetti che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni.

5. Superficie coperta (SC)

5.1 E' il sedime comprensivo di tutti gli aggetti rilevanti ai fini delle distanze.

6. Superficie permeabile (SP)

6.1 E' la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

7. Superficie utile lorda (SUL)

7.1 E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra come di seguito definiti al punto 26, con esclusione dei piani totalmente interrati.

7.2 Sono esclusi dal conteggio della Superficie Utile Lorda i porticati a piano terreno, i balconi e le logge rientranti purchè aperti su almeno un lato, le murature esterne per la parte volta a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative di cui alla normativa provinciale, scale esterne al sedime aperte nella misura di almeno il 50% del perimetro del collegamento verticale stesso, tettoie con superficie coperta inferiore a 30 mq, sottotetti privi dei requisiti di altezza richiesti per l'abitabilità..

Si chiarisce quindi che al piano sottotetto la Superficie Utile Lorda è ricondotta alla superficie che ha caratteristiche di altezza per essere abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio, e fino all'altezza minima di m 1,60.

8. Superficie utile netta (SUN)

8.1 E' la superficie utile lorda diminuita della superficie dei muri perimetrali e divisori

dell'edificio, dei vani scala, vani ascensore e relativi muri, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, nonché degli ingressi al piano terra qualora costituiscano parti comuni.

9. Indice di utilizzazione territoriale (UT = SUL/ST)

9.1 E' il rapporto tra la superficie utile lorda e la superficie territoriale.

10. Indice di utilizzazione fondiaria (UF = SUL/SF)

10.1 E' il rapporto tra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria.

11. Rapporto di copertura (RC= SC/SF)

11.1 E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Rapporto di permeabilità (RP= SP/SF)

12.1. E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

13. Piano di spiccato

13.1 E' la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato (se a quota inferiore) o la superficie del terreno risultante dall'attuazione degli strumenti attuativi del P.R.G. o di concessioni edilizie.

13.2 In relazione a particolari caratteristiche morfologiche, localizzative, geologico-geotecniche, quote delle infrastrutture circostanti dei siti, è consentito modificare il piano di spiccato esistente.

13.3

13.4 Non si tiene conto degli accessi al piano interrato.

14. Costruzione

14.1 E' qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico.
Costituiscono quindi costruzione, oltre ai fabbricati o edifici di cui alle lettere 15.1 e 15bis.1 seguenti, anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.

15. Fabbricato o edificio

15.1 E' qualsiasi manufatto edilizio che dia origine a volume, o a superficie coperta come definiti dalle presenti disposizioni.

15bis Fabbricato pertinenziale

15bis.1 E' il manufatto accessorio al servizio durevole di un edificio principale, delineato secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dal successivo art. 7.1 e comunque avente un volume non superiore al 20 per cento del predetto edificio.

16. Fabbricato o edificio esistente

16.1 Salvo non sia diversamente specificato nei singoli articoli per fabbricato o edificio esistente, al solo fine dell'applicazione degli indici edilizi di cui alle specifiche destinazioni di zona, si intende un fabbricato o edificio o parte di esso esistente alla data di entrata in vigore della presente Variante “Giugno 2009 – Ambiente Territorio Paesaggio”, per il quale la struttura e le caratteristiche formali dell'opera siano riconoscibili in modo univoco.

16.2 Non si considerano fabbricati o edifici esistenti le costruzioni che non abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata in relazione ai materiali impiegati nonché i

manufatti quali baracche, tettoie e simili ovvero strutture prive di tamponamenti o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno, reti metalliche o materiali similari.

17. Corpo di fabbrica

17.1 Sono le parti che costituiscono un edificio o fabbricato.

18. Manufatto accessorio

18.1 Per manufatti accessori si intendono costruzioni di modesta entità destinate a pertinenza di attività o residenza quali tettoie, legnaie, garage e simili.

19. Costruzione interrata

19.1 Per costruzione interrata si intende una costruzione tutta sotto il livello del piano di spiccato, fatto salvo quanto disposto al precedente punto 13.4.

20. Rudere

20.1 Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

20.2 In base alle disposizioni di natura urbanistica di cui alla Legge Provinciale n. 3 del 2001, il recupero può riguardare solamente gli edifici esistenti. I ruderi risultano pertanto esclusi dalla possibilità di recupero.

21. Arredi esterni

21.1 Sono considerati arredi esterni i manufatti previsti dall'articolo 22 comma due del regolamento di attuazione della legge provinciale 1/2008.

22. Volume tecnico

22.1 E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (di scale e ascensore al di sopra del tetto, idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

22.2 Sono altresì volumi tecnici le cabine elettriche, le cabine di pompaggio di acquedotti o impianti fognari, quelle di decompressione di gasdotti, quelle degli impianti di depurazione delle acque di scarico e degli aeriformi in emissione anche degli stabilimenti industriali, i silos e in genere tutte le strutture simili necessarie al funzionamento delle reti tecnologiche o dei pubblici servizi.

22.3 Sono volumi tecnici gli abbaini di larghezza netta interna non superiore a m 1,20 che non sovrastino la linea del colmo e siano coerenti con le aperture del relativo prospetto.

23. Volume fuori terra (Vft)

23.1 E' il volume del fabbricato o dell'edificio emergente dal piano di spiccato.

24. Volume edilizio (Ve)

24.1 E' il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra. Ai fini urbanistici un corpo chiuso su almeno 5 lati è considerato volume; non costituiscono volume le rientranze degli edifici nonché i balconi sostenuti da pilastri o tiranti.

25. Volume entro terra o interrato (Vi)

25.1 E' il volume completamente interrato.

26. Piano fuori terra del fabbricato o dell'edificio

26.1 Il piano fuori terra del fabbricato o dell'edificio è lo spazio compreso fra la quota del

pavimento del solaio inferiore e la quota del pavimento del solaio superiore, del tetto o della copertura piana.

26.2 Si computa quale piano anche la porzione del fabbricato compreso fra la quota del piano di spiccato e quella del pavimento del primo solaio sovrastante qualora la differenza fra dette quote, misurata in qualsiasi punto, sia superiore a m. 1,50, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi e/o accessi di natura pedonale e/o carraia - ivi compresi brevi tratti costituiti da intercapedini e/o strutture similari -, purchè non preponderanti rispetto al perimetro dell'edificio.

26.3 Si considera piano anche il sottotetto quando abbia, anche parzialmente, le caratteristiche per essere abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio.

27. Numero di piani fuori terra

27.1 E' il numero di piani emergenti dal piano di spiccato del fabbricato o dell'edificio.
Nel caso di costruzioni che seguono l'andamento del terreno, il numero dei piani si calcola facendo riferimento al fabbricato o ai singoli corpi di fabbrica.

28. Altezza del fabbricato

28.1 L'altezza è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di spiccato all'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata.

28.2 Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative dell'art. 86 della legge urbanistica provinciale, i volumi tecnici nonché le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati.

28.3 In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente.

28.4 Nel caso di costruzioni che seguano l'andamento del pendio l'altezza del fabbricato va misurata facendo riferimento al piano parallelo al piano di spiccato.

29. Distanza dalle strade

29.1 E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni fra la proiezione orizzontale del fabbricato e il ciglio o l'asse stradale.

29.2 Non si considerano agli effetti della misurazione della distanza gli sporti di gronda, le pensiline, le scale aperte e i balconi, limitatamente alla parte aggettante non superiore a m 1,50, eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastrutture, rivestimenti, pareti ventilate, ecc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti al 19.11.2008.

30. Allineamenti obbligatori

30.1 Sono quelli indicati, nei piani attuativi e nei piani di area. Tali allineamenti debbono essere rispettati obbligatoriamente.

31. Strade urbane ed extraurbane

31.1 Per le finalità del presente PRG si definiscono strade urbane quelle all'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento [individuato con apposita grafia nelle tavole di piano], delimitate ai sensi e per gli effetti del Codice della Strada con deliberazione della Giunta Municipale n. 1024 di data 06.07.1998 e s.m. Si definiscono strade extraurbane quelle esterne a detto perimetro.

32. Ciglio stradale o limite della piattaforma stradale

32.1 Il ciglio stradale o limite della piattaforma stradale è il confine della carreggiata destinata allo scorrimento dei veicoli, comprensiva delle eventuali banchine laterali, ad

esclusione di piazzole di sosta e marciapiedi.

33. Asse stradale

33.1 L'asse stradale è la linea centrale della carreggiata destinata allo scorrimento dei veicoli.

34. Fascia di rispetto stradale

34.1 La fascia di rispetto è lo spazio laterale alle strade, esterno al ciglio, che va riservato ad eventuali ampliamenti o modifiche delle medesime, a possibili interventi di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti del traffico veicolare e ferroviario sul contesto circostante.

34.2 La fascia di rispetto stradale individua l'area all'interno della quale le indicazioni viarie della strumentazione urbanistica possono essere modificate in sede di progettazione.

35. Distanza tra gli edifici o dai confini

35.1 E' il distacco tra due costruzioni o tra una costruzione e il confine. Si applicano le disposizioni attuative dell'articolo 58 della legge urbanistica provinciale e del successivo art. 6 delle presenti norme.

36. Imprenditore agricolo professionale

36.1 Sono imprenditori agricoli professionali i soggetti iscritti alle sezioni prima o seconda dell'Archivio provinciale delle imprese agricole (APIA) di cui alla LP 4.09.2000 n. 11, nonché i soggetti in possesso di partita IVA a scopo agricolo ovvero iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura (CCIAA) che abbiano colture e/o allevamenti in atto tali da consentire o permettere il superamento della soglia minima prevista per l'iscrizione alla sezione seconda dell'APIA, ai sensi della LP 11/2000 sopra citata.

CAPITOLO III DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE

ART 6 Disposizioni in materia di distanze

ART. 6.1 Disposizioni generali

6.1.1 Il presente capitolo a termini dell'articolo 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) ed in ottemperanza alle disposizioni contenute nella delibera della Giunta Provinciale 2023 dd. 3.9.2010 detta per le diverse zone territoriali omogenee del piano generale la disciplina in materia di:

a) distanze minime tra edifici;
b) distanze minime degli edifici dei confini;
c) distanze minime dai terrapieni e dei muri dai confini e dagli edifici.

6.1.2 In materia di distanza dalle strade e dalle ferrovie si osservano le disposizioni di cui all'articolo 64 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

ART. 6.2 Definizione e metodi di misurazione delle distanze - Tabella di conversione

6.2.1 Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa dagli strumenti urbanistici comunali, la distanza tra pareti antistanti di edifici viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale. Non si considerano frontistanti le pareti che presentano una differenza di quota tra i rispettivi piani di spiccato superiore all'altezza massima ammessa dal piano regolatore generale.

6.2.2 Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume, purché di aggetto non superiore a 1,50 m. Nei limiti predetti, si considerano aggettanti anche i balconi sostenuti da pilastri o tiranti, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia di distanze.
Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente.
Non sono soggetti alle disposizioni sulle distanze le costruzioni interrate.

6.2.3 Per gli interventi finalizzati al miglioramento della prestazioni energetiche degli edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 86 della legge urbanistica provinciale e le relative norme di attuazione.

6.2.4 Per i fini di cui al presente articolo, il sedime è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti di cui all'art. 6.2 comma 2, indipendentemente dalle loro dimensioni.

6.2.5 Per i muri e le opere di sostegno delle terre di cui all'articolo 8 le distanze si misurano in senso radiale misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.2.6 Nell'ambito degli insediamenti storici e delle zone B, il richiamo alle distanze del codice civile con riferimento alla distanza tra costruzioni (art. 873), è derogabile, in

caso di soprelevazione, col consenso del proprietario finitimo.

6.2.7 In tutti i casi in cui le norme di attuazione prevedano distanze tra edifici o dai confini rapportate all'altezza degli edifici e quest'ultima sia espressa nel piano regolatore Generale in numero di piani trova applicazione la sottoestesa tabella di conversione :

ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI
in piani di PRG	in metri	in metri
1 - 2 piani (10 m)	10,00	5,00
3 piani (12 m)	11,00	5,50
4 piani (15 m)	12,50	6,25
5 piani (18 m)	14,00	7,00
6 piani (22 m)	16,00	8,00
7 piani (25 m)	17,50	8,75
8 piani (28 m)	19,00	9,50
9 piani (31 m)	20,50	10,25
10 piani (34 m)	22,00	11,00
11 piani (38 m)	24,00	12,00
Ogni ulteriore piano (altezza aumentata di ulteriori 3 m)	Incremento di ml.1,50	Incremento di ml.0,75

6.2.8 Nel caso il PRG indichi sia altezze massime che numero di piani trova applicazione l'altezza massima espressa in metri lineari correlata al numero di piani indicata nella tabella sopra esposta.

6.2.9 Nell'ipotesi di aree limitrofe con altezze massime differenti, per la determinazione della distanza tra gli edifici e dai confini, dovrà farsi riferimento all'altezza massima fra le due aree; sussiste peraltro la possibilità di derogare alla distanza dai confini previo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, purché venga comunque rispettata la distanza minima tra le costruzioni.

ART. 6.3 Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e nelle zone B : consolidate a prevalente funzione residenziale

6.3.1 Negli insediamenti storici e nelle zone B totalmente o parzialmente edificate per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'articolo 99 della legge urbanistica provinciale, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

6.3.2 Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti previsti dalle presenti norme possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice Civile in materia di distanze.

6.3.3 Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applica l'articolo 6.7.

6.3.4 Nelle zone A di cui al comma 1, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Per i nuovi edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6.6 comma 1 lettera a), primo periodo.

6.3.5 Nelle zone B di cui al comma 1, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6.6 comma 1, lettera a), primo periodo.

ART. 6.4 Distanze tra edifici da applicare nell'ambito delle zone C (di nuovo impianto o di riqualificazione) e all'interno delle stesse

6.4.1 Nell'ambito delle zone C (residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione) e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno dell'ambito stesso, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dagli articoli 6.3, 6.5 e 6.6. Nei confronti degli edifici esterni alle zone C, si applica l'articolo 6.6.

6.4.2 In caso di soprelevazione di edifici esistenti nel rispetto del sedime si applicano le disposizioni in materia di distanze del codice civile.

6.4.3 È sempre ammessa la costruzione in aderenza o in appoggio.

ART. 6.5 Distanze tra edifici nelle zone D destinate ad attività produttive ed economiche

6.5.1 Nelle zone destinate ad attività produttive ed economiche corrispondenti alle zone D del piano regolatore Generale tra edifici è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio.

6.5.2 Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive ed economiche, si applica all'articolo 6.6 comma 1, lettera a).

6.5.3 Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive ed economiche e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 6.6 comma 1.

6.5.4 Per interventi di demolizione e ricostruzione e per quelli di ristrutturazione edilizia si osservano le disposizioni di cui all'art. 6.7, con l'eccezione che in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni di cui al precedente articolo 6.5.1, fatta salva la presenza di unità abitative.

ART. 6.6 Distanze da applicare nelle altre aree

6.6.1 Nelle aree diverse da quelle di cui agli articoli 6.3 e 6.5 si applicano le seguenti

disposizioni:

a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Nel caso in cui l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico è superiore a 10,00 m, la distanza minima fra pareti antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico comunale stesso eccedente i 10,00 m;
b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti si applicano le distanze minime previste dal Codice civile;
c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6.3 comma 1.
d) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applica l'articolo 6.7.

6.6.2 Nei casi di cui all'articolo 6.6.1 comma 1, lettera a), è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.6.3 Nell'ambito delle zone F (destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico) e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno di dette aree, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal presente articolo 6.6 (commi 1 e 2). Nei confronti degli edifici esterni a dette zone, trova invece applicazione l'art. 6.6 commi 1 e 2., con la precisazione che è sempre ammessa la costruzione in appoggio ed in aderenza. Per le finalità concernenti la verifica delle distanze, qualora non definito diversamente dallo strumento urbanistico, nelle zone F si assume quale altezza massima consentita dallo strumento urbanistico stesso il valore convenzionale di 10 m. Tale valore non assorbe alcuna valenza stereometrica o d'utilizzazione fondiaria negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, assumendo una valenza squisitamente legata alla verifica delle distanze da confini ed edifici; la realizzazione pertanto di edifici con altezza superiore a quella convenzionale è ammessa senza ricorrere alle procedure di deroga. Qualora l'edificio risulti avere altezza superiore a 10m, per altezza massima consentito dallo strumento urbanistico si assume l'altezza massima reale dell'edificio da realizzare.

ART. 6.7 Distanze da applicare per gli interventi di demolizione e ricostruzione

6.7.1 Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applicano le seguenti disposizioni:

a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario nelle zone A (centro storico), è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo.
   Nelle altre zone, in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni dell'articolo 6.6, comma 1, lettera a), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza reale dell'edificio preesistente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6.3, comma 1;
c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze.

6.7.2 Le disposizioni di cui all'art. 6.7 comma 1 si applicano anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale, in quanto ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

ART. 6.8 Distanze degli edifici dai confini.

6.8.1 Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 6.6, con un minimo di 5,00 m, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.
Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

6.8.2 Distanze dai confini diverse da quelle di cui all'art. 6.8 comma 1 sono ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
a) interventi di cui all'articolo 6.3, commi 1 e 2, nonché di cui all'articolo 6.6, comma 1, lettera c) e all'articolo 6.7, comma 1, lettere b) e c);
b) sopraelevazione, nel rispetto del sedime, di edifici antistanti esistenti, ai sensi dell'articolo 6.6, comma 1, lettera b);
c) sopraelevazione di edifici esistenti, alla data di approvazione della deliberazione Giunta Provinciale n. 2023 del 2010 (3 settembre 2010), in assenza di edifici antistanti. In tal caso, per la realizzazione di nuovi edifici sui lotti antistanti, le distanze dall'edificio sopraelevato e dai confini sono determinate con riferimento all'altezza dell'edificio prima della sua sopraelevazione;
d) realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.

6.8.3 Nelle aree produttive ed economiche di cui all'articolo 6.5 si applica la distanza minima dai confini di 3,00 m, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo articolo 6.5.

6.8.4 Le distanze di cui al precedente comma 3 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il comma 1.

6.8.5 Per gli interventi di cui all'articolo 6.3 comma 4 limitatamente all'ampliamento laterale degli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle zone A, la distanza dai confini è fissata in 3,00 m salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza minima di 6,00 m tra gli edifici.

6.8.6 Le distanze di cui al comma 5 sono applicabili solamente all'interno delle zone A e non nei confronti delle aree limitrofe, alle quali si applica il comma 1.

ART. 7 Distanze da costruzioni e confini per manufatti accessori, silos, serre e volumi tecnici

7.1 Ai fini delle presenti disposizioni, per manufatti accessori si intendono le costruzioni

destinate a soddisfare funzioni pertinenziali di attività o di residenza, quali esclusivamente legnaie o depositi attrezzi a servizio di fabbricati o delle loro aree di pertinenza aventi superficie coperta massima di 20 mq ed altezza massima di m 3.00 e tettoie aventi superficie coperta massima di 30 mq ed altezza massima di m 3,00. Tali manufatti dovranno essere particolarmente curati nella struttura e nella scelta dei materiali, per consentire un armonico inserimento nell'ambiente.

7.2 Per i manufatti accessori di cui al presente articolo, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di 3,00 m misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

7.3 È sempre ammessa la costruzione in aderenza o in appoggio.

7.4 La distanza dai confini per i manufatti accessori non può essere inferiore a m 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici.

7.5 I volumi tecnici, le attrezzature tecnologiche, le piscine scoperte e le serre sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile.

7.6 I silos sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile e da eventuali norme e regolamenti specifici.

ART. 8 Distanze in materia di muri

8.1 Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini di proprietà

8.1.1 I terrapieni artificiali, i muri liberi i muri di sostegno devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:

a) terrapieni artificiali: devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dall'intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà. È fatta salva la facoltà di realizzare il terrapieno confine dell'altezza dello stesso è inferiore a 1,50 m;
b) muri liberi:
   1) possono essere realizzati anche a confine se la loro altezza non superiore a 3m;
   2) devono essere interamente iscritti alla linea 45° avente origine dall'intersezione la quota del terreno naturale con il confine di proprietà se la loro altezza supera i 3 metri;
c) muri di sostegno: possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

8.1.2 Sono ammesse distanze dai confini inferiori con il consenso del proprietario finitimo.

8.2 Distanze tra le pareti dei locali adibiti alla presenza permanente dai terrapieni artificiali

8.2.1 Le distanze tra le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente per non meno di 4 ore continuative giornaliere delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, e i terrapieni artificiali, con esclusione delle intercapedini, devono risultare :

a) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 0,30 m e 3,00 m;

b) tali che i terrapieni artificiali siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

8.2.2 Le distanze tra gli edifici di cui al precedente comma 8.2.1 e i muri liberi devono risultare:

a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1.00 m;
b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,00 m e 3,00 m;
c) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

8.2.3 Le distanze tra gli edifici di cui al comma 8.2.1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia, devono risultare:

a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1.50 m;
b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,50 m e 3.00 m.;
c) tali che i muri di sostegno o la parete di scavo siano interamente inscritti alla linea a 45° - avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio - se la differenza di quota è superiore a 3,00 m.

8.2.4 In alternativa a quanto previsto dai commi precedenti, è consentito realizzare intercapedini aerate ed accessibili della larghezza minima di 80 cm adiacenti all'edificio. Le eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali. Sono fatte salve eventuali deroghe ammesse dalle norme igienico sanitarie.

8.3 Distanze tra le pareti dei locali non adibiti alla presenza permanente dai terrapieni artificiali

8.3.1 Per le distanze tra gli edifici non adibiti ad abitazione o alla presenza permanente delle persone e i terrapieni artificiali, si applica il precedente comma 8.2.1.

8.3.2 Le distanze tra gli edifici di cui al comma 8.3.1 e i muri liberi devono risultare:

a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3.00 m;
b) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

8.3.3 Le distanze tra gli edifici di cui al comma 8.3.1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia:

a) di almeno 1.50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3.00 m;
b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è superiore a 3,00 m.

8.3.4 Si applica il precedente comma 8.2.4.

CAPITOLO IV INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 9 Categorie di intervento

9.1 Manutenzione ordinaria a)

1. Sono 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, e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

9.2 Manutenzione straordinaria b)

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

2. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse.

9.3 Restauro c)

1. Sono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile.

2. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Il tipo di intervento prevede:
   - a) il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate, mediante:
     - a.1) il restauro dei fronti principali e secondari (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
     - a.2) il restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni);
     - a.3) il rifacimento delle coperture con il mantenimento, per quanto possibile, dei materiali e delle tecniche tradizionali;
     - a.4) il restauro degli ambienti interni. E' ammesso l'inserimento di nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
     - a.5) la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
     - a.6) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

a.7) l'eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
a.8) la sistemazione e il miglioramento funzionale degli spazi liberi, quali corti, piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.;

b) il consolidamento e/o ripristino delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali originari:
b.1) murature portanti sia interne che esterne;
b.2) solai e volte;
b.3) scale;
b.4) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota a seguito di inserimento di coibentazioni, miglioramento strutturale e/o mera regolarizzazione tecnica delle falde;
b.5) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
b.6) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari
b.7) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico, nel rispetto e conservazione dei caratteri formali e stilistici dell'edificio;

4. Gli interventi di restauro dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche, stratigrafiche, materiche, del degrado.

5. Sono fatti salvi interventi puntuali su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 autorizzati dalla competente sovrintendenza.

9.4 Risanamento conservativo d)

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

2. Gli interventi di risanamento conservativo dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche e del degrado.

3. Gli interventi di risanamento conservativo sono articolati in tre categorie di seguito esplicitate.

4. Sono fatti salvi interventi puntuali su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 autorizzati dalla competente sovrintendenza.

5. Le tipologie di intervento ammissibili e di seguito elencate, dovranno trovare congrua valutazione nel dettaglio, rispetto alle effettive valenze di qualità tipologica ed architettonica dell'organismo edilizio su cui si interviene. Ciò nella logica di garantire da un lato, laddove necessario, la conservazione di elementi essenziali di qualità formale ed estetica, oltre che tipologica, e dall'altro un intervento edilizio aderente e comunque volto alla valorizzazione delle funzionalità ed esigenze sottese al vivere moderno.

9.4.1 Risanamento conservativo d1)

1. Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri architettonici e tipologici di pregio e hanno mantenuto le caratteristiche originarie. Il tipo di intervento prevede:
a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei caratteri tipologici e originari

mediante:

a.1) il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari;

a.2) la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge;

a.3) il restauro e il ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione agli elementi di pregio storico testimoniale quali ad esempio: superfici decorate (anche non in evidenza), stucchi, pavimentazioni di pregio, camini, ecc.;

a.4) l'inserimento di nuovi poggioli nelle corti e in corrispondenza dei fronti purchè compatibili con il livello di qualità effettivo dell'edificio e del contesto ;

b) il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:

b.1) strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentiti limitati e parziali discostamenti per mere ragioni tecnico funzionali;

b.2) strutture orizzontali (solai piani, volte) per le quali sono consentiti limitati adeguamenti di quota unicamente per interventi di miglioramento strutturale, funzionale, di adeguamento impiantistico e di inserimento di coibentazioni;

b.3) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota per l'inserimento di coibentazioni, miglioramento strutturale e/o regolarizzazione tecnico-funzionale delle falde;

b.4) scale di particolare valenza tipologico/architettonica per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita;

c) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario;

d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

e) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico.

9.4.2 Risanamento conservativo d2)

1. Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri tipologici di rilievo o organismi con caratteri tipologici e/o architettonici di pregio che hanno subito parziali alterazioni dei caratteri originari.

2. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione e il ripristino dei caratteri tipologici o degli aspetti architettonici originari mediante:

a.1) il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà complessiva del prospetto;

a.2) la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge qualora di particolare valenza tipologico/architettonica;

a.3) il restauro e il ripristino degli eventuali elementi di pregio storico testimoniale presenti negli ambienti interni, quali camini, stipiti e architravi di porte interne, pavimentazioni in pietra, ecc.;

a.4) l'inserimento di nuovi poggioli nelle corti e in corrispondenza dei fronti purché compatibili con il livello di qualità effettivo dell'edificio e del contesto;

b) il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:

b.1) strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentiti limitati e parziali discostamenti per mere ragioni tecnico funzionali;;

b.2) strutture orizzontali, per le quali sono consentite limitate variazioni di quota;

b.3) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota unicamente a seguito di inserimento di coibentazioni,

miglioramento strutturale e/o regolarizzazione tecnico-funzionale delle falde;

b.4) scale di particolare valenza tipologico/architettonica per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita;

c) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario;

d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

e) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico.

9.4.3 Risanamento conservativo d3)

1. Riguarda organismi edilizi che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico - tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano storico o con i caratteri storici del sistema insediativo territoriale.
2. Il tipo di intervento prevede:
   a) il ripristino dei caratteri tipologici originari mediante:
      a.1) il ripristino dei fronti sui quali é consentito il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti secondo criteri coerenti ai caratteri dell'edificato storico;
      a.2) il ripristino degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna;
      a.3) il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali;
      a.4) il restauro delle parti originarie di particolare valenza architettonica e tipologica ancora conservate;
      a.6) l'inserimento di nuovi poggioli nelle corti e in corrispondenza dei fronti, con caratteristiche tali da compatibilizzarsi con il manufatto e il contesto;
   b) la conservazione e il ripristino delle strutture verticali portanti originarie (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentite modifiche ed integrazioni al fine di operare un miglioramento strutturale e funzionale dell'organismo edilizio;
   c) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
   d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di impianti tecnologici e igienico-sanitari;
   e) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico.

9.5 Ripristino tipologico e)

1. Riguarda unità edilizie storiche fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
   a) il ripristino delle strutture e dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici;
   b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, ecc.;
   c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

3. E' consentito sottoporre alla categoria dell'intervento di ripristino tipologico tutti gli edifici assoggettati a risanamento conservativo ove uno specifico studio, esteso all'intero immobile, dimostri l'impossibilità del mantenimento delle strutture orizzontali o verticali e la possibilità di riproporle in modo rispettoso della tipologia originaria del fabbricato.

9.6 Ristrutturazione edilizia f)

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

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

3. Per gli edifici ricadenti nelle zona A – insediamenti storici, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 42 comma 1 bis.

4. Ai soli fini concernenti l'esenzione dal contributo di concessione di cui all'art. 117 comma 1 lettera b) della L.P. 1/2008, rientrano nel novero della ristrutturazione degli edifici esistenti, gli interventi di riuso del patrimonio edilizio da destinare a scopo abitativo primario (prima casa), comprensivi di nuovi volumi in ampliamento (es. sopraelevazioni del sottotetto al fine di renderlo abitabile, ecc..).

9.7 Sostituzione edilizia g)

1. La categoria di intervento della sostituzione edilizia e la relativa definizione, in forza dell'art. 70 comma 9 della L.P. 27 dicembre 2012 n. 25, sono state abrogate. Gli edifici assoggettati dal Piano Regolatore Generale a sostituzione edilizia sono equiparati agli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito dal precedente punto 9.6.

9.8 Demolizione e ricostruzione h)

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime e con volumetria diversi dai precedenti.

9.9 Demolizione i)

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

9.10 Riconfigurazione e riordino l)

1. Sono interventi che riguardano edifici e manufatti incongrui con il contesto (in genere fabbricati di servizio o corpi edilizi superfetativi aggiunti) che nei tessuti storici, possono attuarsi anche:
   a) con la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio e il risanamento dell'area libera;
   b) con la demolizione e la ricostruzione del corpo edilizio, senza aumento del volume complessivo ma con eventuale modifica della sagoma e/o dell'area di sedime finalizzata ad una sua migliore contestualizzazione nel tessuto storico e del rapporto spazio costruito/ area libera.

9.11 Nuova edificazione m)

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.

2. L’ampliamento di un’opera o manufatto esistenti viene equiparata a nuova edificazione.

ART. 10 Variazione della destinazione d’uso degli immobili

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo titolo abilitativo. In assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti, ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n. 765.

2. Sono considerate variazioni d’uso i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo art. 11, mentre non costituisce cambio di destinazione d’uso il passaggio fra le varie sottocategorie all’interno della stessa categoria.

ART. 11 Definizioni degli usi

1. Residenziale:
   - 1.a abitazioni con accessori e pertinenze;
   - 1.b abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, ecc. con accessori e pertinenze.

2. Terziario:
   - 2.a uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
   - 2.b uffici privati e studi professionali;
   - 2.c uffici per il terziario avanzato;
   - 2.d uffici per attività direzionali;
   - 2.e sedi o redazioni di giornali;
   - 2.f agenzie di viaggio, di affari, immobiliari, di assicurazione, ecc.
   - 2.g società ed istituti di credito, agenzie di banche.

   Per uno sviluppo urbanistico compatibile ed integrato, ai fini dell'altezza minima interna le destinazioni a Terziario sono conformate alle altezze richieste per i locali ad uso Residenziale.

3. Commerciale:
   - 3.a esercizi di vendita al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
   - 3.b esercizi di vendita all’ingrosso;
   - 3.c attività di servizio alla persona e farmacie.

4. Esercizi pubblici:
   - 4.a bar, ristoranti, tavole calde, discoteche, ecc.;

   Le attività di sala giochi (con apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro – art. 110 comma 6 del TULPS -), non possono insediarsi ad una distanza inferiore a mt. 300 dai seguenti luoghi sensibili :
   - istituti scolastici o formativi di qualsiasi ordine e grado;
   - centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani;
   - strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario, scolastico, o socio-assistenziale ivi comprese le strutture ospedaliere, le case di cura e per

anziani;
- luoghi di culto;
- biblioteche;
- luoghi destinati ad attività sportive in genere;
- giardini e parchi di pubblico godimento.

La distanza viene misurata in ogni punto e in tutte le direzioni dall'accesso principale della sala giochi rispetto agli accessi principali ospitanti i luoghi sensibili.

5. Artigianale ed industriale
   - 5.a stabilimenti ed impianti industriali e i relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
   - 5.b laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
   - 5.c stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
   - 5.d centri di rottamazione.

6. Ricettiva:
   - 6.a alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli, case per ferie, residence,affittacamere e relativi servizi e spazi di ritrovo, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
   - 6.b attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc.

7. Agricola:
   - 7.a aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
   - 7.b aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
   - 7.c aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
   - 7.d aziende agrituristiche.

8. Autorimesse e parcheggi:
   - 8.a autorimesse, garage, parcheggi custoditi, pubblici e privati.

9. Servizi di interesse collettivo:
   - 9.a servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali università, scuole, studentati e convitti, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, gabinetti di analisi, ambulatori, studi medici e dentistici, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanotrofi, caserme, prigioni e riformatori, edifici per il culto, stazioni ferroviarie, autostazioni, uffici postali, aeroporti, eliporti, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, sedi associative, servizi sociali, attività amministrative, ecc.

10. Infrastrutture e impianti:
    - 10.a infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di teleriscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione o di smaltimento dei rifiuti, distributori di carburante e attività strettamente connesse, autolavaggi, ecc.

ART. 12 Dotazione di parcheggi pertinenziali

1. Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti nonché i cambi di destinazione d'uso devono essere dotati di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche della zona in cui gli stessi edifici e strutture vengano ad ubicarsi, secondo quanto stabilito dall'art. 59 della Legge

Provinciale 4 marzo 2008, n. 1, e ss.mm.ii. nonché dalla deliberazione della Giunta Provinciale 3 settembre 2010 n. 2023 e successive modificazioni ed integrazioni.
In caso di incremento del numero delle unità immobiliari mediante suddivisione di unità abitative esistenti, senza aumento di superficie, qualora non sia soddisfatta la dotazione minima di parcheggio relativa all'intero edificio, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli esistenti in ragione di ciascuna delle nuove unità abitative; sono fatti salvi i casi di esenzione previsti dalle disposizioni in vigore.

2. Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati. Le aree destinate alla sosta devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione della dimostrata impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di intervento, è ammessa, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale, la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto di intervento, purchè individuate nelle sue immediate vicinanze e urbanisticamente conformi. Ai fini della definizione di immediata vicinanza si assumono le seguenti condizioni:
- la distanza intercorrente tra il perimetro del lotto misurata in senso radiale e l'accesso dell'area ospitante i parcheggi non dovrà risultare superiore a ml. 300;
- l'area ospitante i parcheggi dovrà essere raggiungibile mediante un percorso pedonale pubblico o aperto al pubblico.
Gli spazi a parcheggio devono essere organizzati e dimensionati in modo tale da consentire il facile, autonomo e funzionale parcamento dei mezzi. Al fine di rispondere ai principi di una corretta progettazione, parte degli stalli a parcheggio dovranno essere localizzati in posizione tale da favorirne il normale accesso e recesso anche nell'ottica di consentirne una immediata fruizione da parte dell'utenza esterna.

2bis Con propria deliberazione il Consiglio comunale può stabilire quantità di parcheggio di uso condominiale non assegnati ai singoli proprietari delle unità immobiliari, ulteriori rispetto allo standard previsto dalle disposizioni provinciali meglio citate nel comma 1.

3. Gli spazi di parcheggio pertinenziale per gli esercizi commerciali sono definiti dai Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale emanati con apposite deliberazioni dalla Giunta provinciale.

4. Gli spazi finalizzati al rispetto delle quantità minime di parcheggio dovranno essere obbligatoriamente mantenuti al fine di garantire un congruo ed equilibrato rapporto tra le destinazioni d'uso in atto ovvero con menzione agli interventi edilizi realizzati e il contesto territoriale ed urbanizzativo in cui si opera. In caso di mancato rispetto dell'obbligo di mantenere gli standard minimi di parcheggio saranno applicate le sanzioni pecunarie stabilite dall'Ordinamento urbanistico provinciale.

5. A mente e a norma di quanto stabilito dall'art. 59 della L.P. 1/2008, la dotazione di parcheggi per le infrastrutture, strutture e opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo provinciale è disciplinata dalla Legge Urbanistica medesima con l'obiettivo di assicurare coerenza e integrazione con i sistemi di gestione del traffico e della sosta, di attuare il criterio della mobilità sostenibile e quello della limitazione del consumo di suolo, di privilegiare un razionale utilizzo dei parcheggi pubblici esistenti. L'applicazione concreta degli indirizzi sopra espressi, dovrà trovare declinazione nel rispetto delle procedure previste dall'ordinamento urbanistico provinciale (art. 59, comma 1/bis, 1/ter della L.P. 1/2008).

6. I casi di esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio interessano gli interventi ricadenti negli insediamenti storici (zone A) ovvero riguardanti edifici storici sparsi (zone A) e quelli insistenti nell'ambito delle aree di integrazione che

svolgono un ruolo particolarmente significativo nella connessione del centro di Rovereto con il restante tessuto urbano. La disciplina relativa all'esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio e le eventuali modalità concernenti il pagamento al Comune di una somma corrispondente al costo di costruzione del volume standard di parcheggi coperti non soddisfatta, quale compensazione, risultano interamente definita dalle disposizioni regolamentari provinciali in materia. Diverse disposizioni, in presenza di specifici interventi ovvero di categorie di interventi che assumono particolare rilevanza per la comunità locale, rispetto alla disciplina dell'enunciato precedente, saranno definite con delibera del Consiglio comunale.

CAPITOLO V STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 13 Attuazione del PRG

1. L'attuazione del PRG avviene secondo le indicazioni contenute nella Cartografia nei piani attuativi - schede norma, nei piani di area - schede norma e nelle concessioni convenzionate - schede norma, in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti norme, nonché negli indirizzi della Relazione Illustrativa. Quanto non esplicitamente considerato dal PRG è comunque disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

2. Le indicazioni contenute nella Cartografia vanno intese come espresse nelle apposite legende e vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui alle presenti norme. In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa della stessa tematica prevalgono le indicazioni della tavola a scala più dettagliata. Le prescrizioni delle seguenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

3. Il PRG prevede la formazione di:
   - **a. Piani d'iniziativa pubblica**. Sono piani attuativi di iniziativa pubblica:
     - a.1 Il piano attuativo a fini generali. Esso sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal piano regolatore generale e fornisce ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio considerato.
     - a.2 la lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'articolo 50 della LP 1/2008.
     - a.3 il piano di recupero. Si può compilare un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente d'iniziativa pubblica nei casi espressamente previsti dal piano regolatore generale e quando il ricorso a questo strumento è ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, in assenza d'iniziativa da parte dei proprietari interessati. In tal caso si osservano le disposizioni dell'articolo 50 della LP 1/2008.
     - a.4 il piano per l'edilizia abitativa di cui alla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, concernente "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)" di seguito definita edilizia abitativa pubblica, nonché l'edilizia agevolata, come definita dalle leggi provinciali in materia.
     - a.2 Il piano per gli insediamenti produttivi.
   - **b. Piani d'iniziativa privata.** Sono piani attuativi di iniziativa privata:
     - b.1 Il piano di lottizzazione. Esso, in base ai criteri stabiliti dal piano regolatore generale definisce le indicazioni di dettaglio per l'uso del territorio considerato. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione da parte del Consiglio comunale.
     - b.2 Il piano di recupero. Esso è lo strumento per la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone a tal fine perimetrale dal piano regolatore generale.
     - b.3 il piano per l'edilizia abitativa agevolata, come definita dalle leggi provinciali in materia;
     - b.4 il piano per gli insediamenti produttivi.
   - **c. Piani d'iniziativa mista pubblico-privata.** Sono piani attuativi di iniziativa pubblico-privata i programmi integrati di intervento.
     Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse

tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

d. **I comparti edificatori**. Ove il piano regolatore generale o i relativi piani di attuazione prevedano la formazione di comparti edificatori, il sindaco può notificare al proprietario o ai proprietari un invito a dichiarare entro un termine prefissato se intendano procedere, eventualmente riuniti in consorzio ove si tratti di più proprietari, agli interventi previsti. Il consorzio è costituito con il concorso di almeno il 60 per cento della volumetria degli edifici del comparto o dal piano attuativo. La formazione e la approvazione dei comparti avviene con le modalità e gli effetti previsti dall'art.39 della legge provinciale urbanistica.

4. Per i singoli piani attuativi sono definite apposite schede. Esse dettano specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi. Le indicazioni delle singole schede prevalgono rispetto alla disciplina generale delle zone in cui esse sono comprese.
Le schede a loro volta contengono indicazioni di carattere progettuale per gli aspetti planivolumetrici, cogenti o indicativi come specificato nelle medesime.
Nel rispetto dei parametri stabiliti, esse determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante.
Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultando vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.
Al pari sono vincolanti le destinazioni delle aree scoperte, mentre la loro articolazione potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo per una migliore collocazione microurbanistica, mantenendo sostanzialmente inalterata la loro superficie.

ART. 14 Elementi dei piani attuativi

1. Gli elementi, le rappresentazioni grafiche e i contenuti delle eventuali convenzioni dei piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata o pubblica-privata sono quelli stabiliti dal regolamento di attuazione della Lp.1/2008 (artt.10 e 11).

ART. 15 Disposizioni transitorie

1. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza della residenza esistente e delle attività insediate, per gli edifici e i manufatti esistenti nelle aree soggette a piani attuativi, di iniziativa privata, piani d'area, concessioni convenzionate e aree di perequazione urbanistica, fino all'entrata in vigore dei piani o al rilascio del titolo abilitativo per i piani di area e concessioni convenzionate, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) del precedente articolo 9, senza cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari. E' inoltre sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti.
Nell'ambito delle aree soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica sono ammessi gli interventi previsti al paragrafo che precede anche con cambio di destinazione d'uso

purché compatibile con la destinazione prevista dal PRG.

2. E' comunque ammesso il mantenimento delle destinazioni in essere, con esclusione dei distributori di carburante, per i quali la concessione patrimoniale alla scadenza non può essere rinnovata. Nel contesto delle aree di proprietà pubblica (di cui ai soggetti dell'art. 114, comma 5 della L.P. 1/2008) o in ogni caso in disponibilità della pubblica amministrazione o dell'ente pubblico (come sopra) a qualsiasi titolo ricomprese nei piani attuativi è comunque sempre ammesso, indipendentemente dall'approvazione del piano, l'approntamento di parcheggi in superficie o altri interventi minori d'interesse collettivo (attrezzature di servizio, per spettacoli e per il ristoro, per pubblica utilità e convenienza, ecc..) senza che ciò determini rilevanti modificazioni della morfologia del terreno.
   Negli areali soggetti a pianificazione subordinata, a prescindere dall'approvazione dei rispettivi piani attuativi, è sempre ammessa la realizzazione di connessioni viabilistiche e ciclopedonali, di parchi pubblici e simili strutture (parcheggi) da parte della pubblica amministrazione.

3. E' inoltre ammessa la realizzazione di modesti manufatti al servizio della residenza e delle attività esistenti, nonché la coltivazione agricola dei terreni.

4. Sono fatte salve disposizioni puntuali, riportate nelle singole schede norma.

ART. 16 Aree, edifici e manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione

1. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza della residenza esistente e delle attività insediate, per gli edifici e i manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione, fino a quando l'Amministrazione competente non adirà la relativa procedura, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente art. 9, senza cambio di destinazione d'uso.

2. E' inoltre ammessa la realizzazione di modesti manufatti al servizio della residenza e delle attività esistenti, nonché la coltivazione agricola dei terreni, inclusi eventuali movimenti di terra ad essa funzionali.

3. E'altresì ammessa la possibilità di realizzare strutture prefabbricate a carattere precario coi limiti e le modalità previste dagli artt. 19 e 20 del regolamento di attuazione della lp.1/2008.

CAPITOLO VI TUTELA GEOLOGICA E PERICOLOSITA'

ART. 17 Carta di sintesi della pericolosità

1. La carta di sintesi della pericolosità, disciplinata dalla legge urbanistica, è approvata dalla Giunta provinciale tenuto conto delle carte della pericolosità previste dalla vigente normativa in materia di protezione civile e di servizi antincendi ed è soggetta ad aggiornamenti periodici. Essa individua in particolare:
   a) le aree con penalità elevate;
   b) le aree con penalità medie;
   c) le aree con penalità basse;
   d) le aree con altri tipi di penalità.

2. Al fine di assicurare un quadro organico nella rappresentazione e nella disciplina della pericolosità, la carta di sintesi riporta gli ambiti fluviali d'interesse idraulico previsti dal piano generale per l'utilizzazione delle acque pubbliche di cui all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica n. 670 del 1972.

3. La Giunta provinciale, con apposito provvedimento, può fornire indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse.

4. Fino alla data di entrata in vigore della carta di sintesi della pericolosità, che può avvenire anche per stralci territoriali, continuano ad applicarsi l'articolo 2, le lettere a), b), c), d) ed f) del comma 3 dell'articolo 3 e gli articoli 30 e 32 dell'allegato B (Norme di attuazione) della legge provinciale 7 agosto 2003, n. 7 (Approvazione della variante 2000 al piano urbanistico provinciale). A decorrere dall'entrata in vigore del vigente piano urbanistico provinciale l'esame preventivo del servizio geologico della Provincia previsto dal comma 2 dell'articolo 32 dell'allegato B della legge provinciale n. 7 del 2003 è effettuato con riferimento alle sole perizie relative agli interventi ricadenti nelle aree di cui all'articolo 2 dello stesso allegato B.

ART. 18 Protezione di pozzi e sorgenti selezionati

1. In relazione alla vulnerabilità delle risorse idriche ed ai fattori di potenziale inquinamento o alterazione della circolazione idrica sotterranea, la carta dei pozzi, delle sorgenti selezionate e delle risorse idriche destinabili al consumo umano, denominata Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione 5 settembre 2008 n. 2248, definisce, nel rispetto delle norme in materia di igiene e salute pubblica, la disciplina per la tutela della risorsa idropotabile, individuando le seguenti aree di salvaguardia:
   - zone di tutela assoluta;
   - zone di rispetto idrogeologico;
   - zone di protezione.

1 bis. Per i profili di cui al presente articolo si dovrà, altresì, fare riferimento alle disposizione del D. Lgs. 152/2006.

2. Nella Carta delle risorse idriche sono indicate:
   a) le sorgenti, i pozzi e le acque superficiali utilizzate a scopo potabile con qualsiasi portata, comprese le sorgenti di acque minerali attualmente in concessione;

b) le sorgenti ritenute strategiche per le peculiari caratteristiche di qualità, quantità e vulnerabilità, ancorché non sfruttate per uso umano, che potrebbero costituire riserve future;

c) le zone di rispetto idrogeologico e le zone di protezione idrogeologica, previste dall'articolo 21 delle norme di attuazione del PUP e disciplinate dalle norme contenute nel D.lgs. n. 152/2006.

Tale cartografia è aggiornata periodicamente dalla Giunta provinciale.

ART. 18 bis Aree critiche ed aree di attenzione per alterazione qualitativa della falda

1. Il Piano Regolatore Generale riprende, con apposita grafia, la perimetrazione stabilita dalla Carta della criticità idrica sotterranea ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche, approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 2563 d.d. 10/10/2008.

2. Nelle tavole del Piano Regolatore Generale hanno quindi trovato individuazione:
- un'area critica per alterazione qualitativa della falda acquifera;
- un'area di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda acquifera.
In tali aree trovano applicazione le norme di attuazione relative, fermo restando che le stesse dovranno essere sottoposte a specifica disciplina per quanto concerne, in particolare, la realizzazione di pozzi e l'esecuzione di prelievi, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle Norme di attuazione del PGUAP e dalla disciplina d'utilizzo delle risorse idriche sotterranee approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2563 d.d. 10/10/2008.

3. Le perimetrazioni di cui al presente articolo e la relativa disciplina applicativa sono suscettibili di aggiornamenti e/o modificazioni in base ad ulteriori indagini e studi, nonchè operazioni di monitoraggio da parte dei competenti organi della P.A.T.; ciò determina l'automatica applicazione degli stessi nel novero del P.R.G. senza la necessità di specifico recepimento.

ART. 19 Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche

1. Il Piano generale per l'utilizzazione della acque pubbliche (PGUAP), approvato con D.P.R. 15.02.2006 e s.m., programma l'utilizzazione delle acque per i diversi usi e contiene le linee fondamentali per una sistematica regolazione dei corsi d'acqua, con particolare riguardo alle esigenze di difesa del suolo e per la tutela delle risorse idriche.

2. Esso determina le direttive, gli indirizzi e i vincoli ai quali devono conformarsi i programmi provinciali e il piano urbanistico provinciale, programmi degli enti locali e i piani urbanistici subordinati al PUP, in riferimento ai piani di bacino nazionali e ai conseguenti adeguamenti dei piani territoriali e dei piani di risanamento delle acque.

3. Conseguentemente il PGUAP individua le aree a rischio idrogeologico. Per la loro ubicazione e relativa normativa si rinvia al piano medesimo.

ART. 20 Aree soggette a vincolo idrogeologico

1. L'individuazione dei perimetri delle aree soggette a vincolo idrogeologico e la relativa tutela sono disciplinate dalle norme provinciali vigenti in materia.

CAPITOLO VII RETI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

ART. 21 Contenuti delle reti ecologiche e ambientali

1. La tavola del PUP relativa alle reti ecologiche e ambientali individua le aree interessate dalle reti idonee a interconnettere gli spazi e le risorse naturali sia all'interno del territorio provinciale che nei rapporti con i territori circostanti, in modo da assicurare la funzionalità ecosistemica e in particolare i movimenti di migrazione e dispersione necessari alla conservazione della biodiversità e degli habitat.

2. Le reti ecologiche e ambientali sono costituite da:
   a) le risorse idriche;
   b) le aree di protezione delle risorse idriche;
   c) le aree a elevata naturalità;
   d) le aree a elevata integrità, intese come aree a bassa o assente antropizzazione.

3. Per l'esatta perimetrazione e la disciplina specifica concernente la tutela e l'utilizzazione delle aree predette si applicano le disposizioni provinciali in materia.

ART. 22 Aree di protezione fluviale

1. La tavola delle reti ecologiche e ambientali del PUP individua le aree di protezione fluviale poste lungo i corsi d'acqua principali meritevoli di tutela per il loro interesse ecologico e ambientale, anche sulla base degli ambiti fluviali d'interesse ecologico del piano generale per l'utilizzazione delle acque pubbliche, da disciplinare e valorizzare secondo principi di continuità e naturalità. Tali aree sono riportate nella tavola dei vincoli e delle invarianti del PRG. Per gli ambiti fluviali ecologici con valenza mediocre si evidenzia che la funzionalità ecologica degli stessi è solo in parte compromessa ed è quindi possibile, anche in tempi brevi, migliorarne le caratteristiche. In tal senso è opportuno favorire il ritorno della vegetazione riparia in fregio ai corsi d'acqua, ricostituendo al contempo la relazione di continuità tra l'alveo e le sponde. In tali ambiti non sono quindi ammissibili nuove costruzioni se non quelle riferite ad iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica di rilevante interesse pubblico e non diversamente localizzabili. Nel rispetto delle singole destinazioni di zona, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 9, con esclusione del punto 9.11, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell'ambito fluviale. Per consentire una ponderata valutazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, qualora ricorrano adeguati presupposti motivazionali, l'amministrazione comunale potrà richiedere, prima dell'inizio delle opere la predisposizione di uno specifico studio idrobiologico.

2. Gli interventi in fregio ai corsi d’acqua devono rispettare quanto disposto dalla L.P. 8.07.1976 n. 18 e s.m. e dalla L.P. 23.05.2007 n. 11 e s.m.

ART. 23 Aree di protezione dei laghi

1. La tavola delle reti ecologiche e ambientali del PUP individua le aree di protezione dei laghi situati a quota inferiore a 1600 metri sul livello del mare. Tali aree sono riportate nella tavola dei vincoli e delle invarianti del PRG.
2. Nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive.
3. Gli edifici esistenti diversi da quelli indicati nel comma 2 possono essere ampliati, al solo fine di garantirne la funzionalità, fino ad un massimo del 20% della SUL esistente.

ART. 24 Aree a elevata naturalità e integrità

1. Le aree a elevata naturalità sono costituite dai siti e dalle zone della rete "Natura 2000", dai parchi naturali, dalle riserve naturali provinciali e dalle riserve locali individuati in conformità alle norme in materia di aree protette.

2. Le aree a elevata integrità sono costituite dai ghiacciai, dalle rocce e dalle rupi boscate.

3. Per la tutela delle aree a elevata naturalità e a elevata integrità si applica la normativa di settore.

ART. 25 Siti e zone della rete Natura 2000

1. Il PRG individua con apposita grafia, i siti e le zone della rete "Natura 2000", individuati secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali di attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 79/409/CEE del Consiglio, del 2 aprile 1979, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. I perimetri di tali siti e zone possono essere aggiornatati con deliberazione della Giunta provinciale, nel rispetto della normativa provinciale e comunitaria in materia, in conseguenza delle eventuali modifiche ai perimetri dei siti e delle zone della rete "Natura 2000", apportate anche a seguito delle procedure di monitoraggio.

2 Nel territorio comunale sono individuati i seguenti SIC:
Laghetti di Marco, IT3120080, ha 35,58
Di particolare pregio è la flora dei due laghetti: in tempi successivi vi è stato rinvenuto un gran numero di entità decisamente rare a livello regionale e nazionale. Si tratta di un biotopo di vitale importanza per la riproduzione di molte specie di anfibi e rettili.
Monte Zugna, IT3120114, ha 1696,19
Il paesaggio suggestivo e selvaggio, unito alla presenza di alcune specie rare (legate soprattutto ai prati aridi), rappresentano gli elementi di maggior pregio del sito. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Presenza storica di invertebrati legati a condizioni di grande naturalità delle faggete.
Monte Ghello, IT3120149, ha 147,33
Rappresenta alcuni dei prati ad orchidee meglio conservati del Trentino, significativi sotto l'aspetto vegetazionale.
Anche i boschetti termofili ospitano specie di rilievo. Rilevante interesse quale zona di transito degli uccelli durante le migrazioni e nota in passato per l'attività di aucupio,

condotta mediante la posa di prodine e tratte. Sito rappresentativo di habitat ad ospitare specie termofile.

3. Nei Siti di Importanza Comunitaria 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 D.P.R. 357/97.

4. Per gli interventi da sottoporre a valutazione di incidenza si applicano le disposizioni provinciali in materia. Qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'articolo 95 del regolamento di attuazione della L.P. 19/2007, emanato con D.P.G.P. 3.11.2008 n. 50-957/Leg, vale quanto precisato con deliberazione della Giunta provinciale 2.10.2009 n. 2348.

ART. 26 Riserve naturali provinciali ("Lavini di Marco" ex biotopo)

1. La legge provinciale 23 maggio 2007 n. 11 definisce il sistema delle aree protette del Trentino. In particolare le riserve naturali provinciali sono costituite da territori destinati specificatamente alla conservazione di una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna, oppure di uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche e per il mantenimento delle risorse genetiche.

2. Il Piano regolatore generale, con apposita grafia, individua la riserva naturale provinciale denominata "Lavini di Marco" dell'estensione di circa 36 ha, comprendente due piccole zone umide, il "Laghet grant" e il "Laghet picol", situate in un'area caratterizzata da depositi di materiali franati dal versante del Monte Zugna. Le frane si sono verificate in seguito a scivolamenti delle rocce calcaree lungo dei piani di discontinuità tra gli strati, rappresentati da sottili intercalazioni marnose e marnose-argillose. La vegetazione che circonda i laghetti è rappresentata da specie tipiche di ambienti umidi. Inoltre gli specchi d'acqua rivestono grande importanza anche per quanto riguarda gli aspetti faunistici.

3. Nell'ambito della riserva naturale provinciale dei "Lavini di Marco" le modalità di intervento, le specifiche norme d'attuazione e di tutela, gli obiettivi gestionali specifici e le misure di valorizzazione delle risorse naturali, storiche, culturali e paesaggistiche del territorio sono compiutamente disciplinate dalla Legge provinciale 23 maggio 2007 n. 11, dalla Legge provinciale 27 maggio 2008 n. 5 e dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 16942 di data 30 novembre 1992.

CAPITOLO VIII INVARIANTI

ART. 27 Invarianti

1. Sono invarianti, ai sensi dell'art. 8 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, gli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale, in quanto di stabile configurazione o di lenta modificazione, e che sono meritevoli dì tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

2. Costituiscono invarianti i seguenti elementi:
   a) i principali elementi geologici e geomorfologici, quali morfosculture, morfologie carsiche, morfologie glaciali, aree d'interesse paleontologico, mineralogico e stratigrafico, da tutelare e valorizzare secondo le specifiche disposizioni di legge e nel rispetto delle indicazioni contenute nella relazione illustrativa;
   c) la rete idrografica, costituita da tutto il sistema delle acque superficiali e sotterranee, cioè laghi, fiumi e torrenti, pozzi e sorgenti selezionati, nonché dai ghiacciai;
   d) le foreste demaniali, come definite e individuate ai sensi delle disposizioni provinciali in materia di foreste, e i boschi di pregio per la particolare funzione di protezione e valenza paesaggistico-ambientale, specificamente individuati mediante i piani forestali e montani, le aree a elevata naturalità, cioè parchi naturali, siti e zone della rete "Natura 2000", riserve naturali provinciali, da tutelare e valorizzare secondo specifiche disposizioni di legge;
   e) le aree agricole di pregio, da riconoscere e tutelare ai fini della valorizzazione produttiva e paesaggistica nonché dell'attrattività complessiva del territorio;
   f) i paesaggi rappresentativi, cioè beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico - artistici rappresentativi, in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale.

3. Gli interventi eventualmente ammessi in tali aree deve avvenire secondo modalità compatibili con l'obiettivo di assicurarne la tutela e la valorizzazione.

ART. 28 Elementi geologici e geomorfologici

1. Il PRG individua con apposita grafia i seguenti elementi geologici e geomorfologici. Ogni intervento su detti immobili necessita della preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai beni storico - artistico della PAT.
   022 Fungo di Albaredo (geomorfosito).
   Il Fungo di Albaredo è scolpito in una grande blocco calcareo appartenente all'accumulo di frana di Corna Calda, una delle numerose frane staccatesi a più riprese dal versante occidentale del Monte Zugna, tra Rovereto e Serravalle all'Adige. Gli imponenti smottamenti hanno coinvolto parte dell'unità inferiore del Gruppo dei Calcari Grigi, successione carbonatica peritale del giurassico inferiore. Il masso in cui è scolpito il fungo è caratterizzato da una porzione basale di circa 3 m di strati tabulari di spessore di 10 - 15 cm, da un livello intermedio più massiccio, mal stratificato e intensamente fratturato di circa 1. 5 m di colore bianco e da un intervallo sommatale fittamente stratificato potente circa 1 m. La forma a fungo è da ascrivere alla maggiore compattezza e resistenza dei sottili strati micritici a giunti piano paralleli o leggermente ondulati del "cappello",

rispetto al "gambo" mal stratificato e fittamente fessurato. Quest'ultimo è così assottigliato perché l'elevato grado di fratturazione della roccia la rende particolarmente friabile, esponendola maggiormente ai processi di alterazione e disgregazione superficiale, dovuti in gran parte a crioclastismo.

127 Busa dell'Adamo (grotta)

Cavità naturale e noto sito archeologico localizzato a sud di Rovereto tra Lizzana e Marco. I primi scavi furono condotti da Orsi negli ultimi decenni dell''800. I reperti litici trovati hanno permesso di collocare la frequentazione preistorica del Bus dell'Adamo tra il mesolitico recente e il neolitico inferiore.

247 Lavini di Marco (area di interesse paleontologico)

Importante sito paleontologico, noto per la presenza di numerose piste di dinosauro. Rappresenta uno dei più vasti icnositi d'Italia ed uno dei più importanti d'Europa. Reperti fossili: orme di dinosauro. Litologia: Formazione di Monte Zugna (Hettangiano - Sinemuriano).

ART. 29 Aree di interesse archeologico

1. Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, in sintonia con quanto enunciato dal D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dalla LP 17 febbraio 2003, n.1 (Nuove disposizioni in materia di beni culturali). La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni, come previsto dall'art.9 della LP 17.02.03, sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte.
   Il PRG individua con apposita grafia le seguenti aree di interesse archeologico:
   A Beni archeologici rappresentativi
   B Altre aree di interesse archeologico
   C Aree di potenziale interesse archeologico

2. **Beni archeologici rappresentativi** (A):
   Siti contestualizzati, vincolati a ben precise norme conservative ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42., nei quali è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.
   Costituiscono Beni archeologici rappresentativi:
   A75 Borgo Sacco-dosso alto: area di insediamento di età preistorica e protostorica (DPGP n. 9836 del 16-12-1997)
   B1 Lizzana-Busa dell'Adamo (grotta): cavità naturale e noto sito archeologico localizzato a sud di Rovereto, tra Lizzana e Marco. Collocazione archeologica: tardo mesolitico/primo neolitico.
   In tali aree sono possibili soltanto le attività di ricerca e di scavo archeologico, lo studio ed il restauro delle strutture rinvenute nonché gli interventi di valorizzazione per migliorare e favorire la fruizione pubblica. Gli interventi sono attuati dalla competente Soprintendenza Beni Archeologici della Provincia Autonoma di Trento o da Istituti scientifici e Enti da questa autorizzati.
   Su tutto il territorio comunale rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni statali e provinciali circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

3. **Altre aree di interesse archeologico** (B):
   Siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si

attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza per i beni culturali-Ufficio beni archeologici della P.A.T.. Le aree indagate potranno, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificate o sottoposte 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 della Soprintendenza per i beni culturali-Ufficio beni archeologici della P.A.T., 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 testo compilato conforme al facsimile predisposto dalla Soprintendenza per i beni culturali-Ufficio beni archeologici, che l'Ufficio Tecnico trasmetterà alla Soprintendenza stessa. La Soprintendenza 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.
Costituiscono le altre aree di interesse archeologico (B) i seguenti siti:

- B11 S. Ilario: necropoli altomedievale;
- loc. Navicello pp.ff. 890, 1636, 886/2 e 553 C.C. Lizzana: presenze di epoca romana;
- viale Zugna porzione p.f. 1362/6 e p.ed. 2921 C.C. Rovereto: presenze di resti strutturali di probabile epoca medioevale.

In tali aree l'utilizzo del suolo è possibile secondo le prescrizioni indicate dal PRG con la sola condizione che ogni attività che comporti scavi e movimenti di terra deve essere comunicata prima dell'inizio dei lavori alla competente Soprintendenza Beni Archeologici, della Provincia Autonoma di Trento. A tale scopo l'Amministrazione comunale con il proprio Ufficio Tecnico e, in subordine, i proprietari delle aree e/o i progettisti incaricati, sono tenuti a trasmettere alla suddetta Struttura provinciale indicazione di qualsiasi intervento e/o variazione del suolo e del sottosuolo, previste o approvate, ponendo questa nelle condizioni di poter valutare ed eseguire preventive verifiche in ragione della tutela di possibili beni e manufatti sepolti.

4. **Aree di potenziale interesse archeologico** (C):
Siti non contestualizzabili 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 riqualificarlo 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 la Soprintendenza per i beni culturali-Ufficio beni archeologici della P.A.T., venga informata circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe.
A tale proposito l'Ufficio Tecnico del Comune trasmetterà la comunicazione delle concessioni edilizie approvate che interessano tali aree.
Costituisco aree di potenziale interesse archeologico (C) :
B2 Centro storico: materiale romano e altomedievale
B3 Colle di S. Giorgio: necropoli romana
B4 Corso Bettini: necropoli altomedievale
B5 Dosso di Pozzo: necropoli di epoca romana e altomedievale
B6 Lizzana-Lovri: necropoli romana e altomedievale
B7 Lizzana-via Nazionale: necropoli romana
B8 Longarina: materiale sporadico del periodo neolitico e dell'età del bronzo

B9 Marco-Rischie-Griffa: necropoli romana
B10 Marco-Saline-Chiusura: necropoli romana
B12 Sabbioni Alti: necropoli altomedievale
B13 Saltaria: materiale sporadico di epoca romana
B14 Toldi: materiale sporadico di epoca romana
B15 Zaffoni: necropoli romana
In tali aree l'utilizzo del suolo è possibile secondo le prescrizioni indicate dal PRG con la sola condizione che ogni attività che comporti scavi e movimenti di terra va eseguita con particolare attenzione risultando possibile incorrere in ritrovamenti fortuiti di beni d'interesse archeologico che - in tal caso - potranno riqualificare i contesti indicati come area a tutela più specifica.

5. Qualsiasi rinvenimento fortuito di cose di natura storico-archeologico, immobili o mobili, effettuato durante lavori di sbancamento, bonifica agricola e movimenti di terra deve essere denunciato entro ventiquattr'ore alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Provincia Autonoma dì Trento ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza provvedendo in proprio è fino a diversa disposizione alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto nelle condizioni e nei luogo in cui si trova (art. 90 Legge 22 gennaio 2004 n. 42).

ART. 30 Beni architettonici e artistici rappresentativi

1. In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e secondo le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004). Il codice sancisce che la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.
   Stabilisce inoltre che il patrimonio culturale e' costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.lgs 42/2004, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.
   Precisa inoltre che la tutela *del patrimonio culturale* consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

2. Fatte salve le disposizioni provinciali e statali in materia di beni vincolati il PRG individua i beni sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”nelle schede degli edifici storici e, in termini indicativi, negli elaborati cartografici. In ogni caso la verifica della sussistenza del vincolo deve essere accertata mediante verifica tavolare. I beni che si richiamano di seguito a titolo indicativo sono contenuti negli elenchi in allegato alla variante:
   - Beni Architettonici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
   - Beni Architettonici sottoposti alle disposizioni dell'art.12 del D.Lgs.42/2004;
   - Aree, Immobili, Manufatti sottoposti a Tutela Indiretta ai sensi dell'art.45 del D.Lgs.45.
   Ogni progetto dovrà provvedere all'esatta individuazione catastale dei beni, facendo riferimento ai provvedimenti di vincolo adottati dall'organo di tutela.
   In particolare si richiama che i dati inseriti nel precedente elenco sono aggiornati alla

data “ottobre 2014” ma sono comunque soggetti a variazioni continue, pertanto è sempre necessario verificarne l’aggiornamento presso la Soprintendenza per i Beni culturali. Quest’ultima si riserva di rilasciare successivi aggiornamenti dei dati senza obbligo di preavviso.
Il campo “Scheda Sospesa” selezionato indica che la scheda relativa al bene è sospesa e quindi in corso di perfezionamento, in tal caso tutti i dati sono da verificare presso la Soprintendenza.
Per quanto riguarda i beni pubblici riconosciuti di interesse storico artistico (art. 5 presenza di interesse), riportati nel sopra detto elenco, è necessario tenere presente che a seguito dell’emanazione del D.lgs. 42/2004, detti immobili pur rimanendo, al momento, soggetti alle prescrizioni di tutela dovranno essere sottoposti a verifica dell’interesse culturale e potranno essere riconfermati o esclusi dall’elenco.

3. Oltre ai vincoli diretti ed indiretti elencati in termini ricognitori al precedente comma (rappresentati negli elaborati di piano) e tavolarmente iscritti a foglio C, vi sono categorie di immobili che, a prescindere dall'intavolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale, come stabilito dall'art. 12 “Verifica dell'interesse culturale “ del D.lgs 42/2004: si tratta di cose immobili la cui esecuzione risale a più di settant'anni, di proprietà di enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro. Si precisa a tal proposito che sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettere f) e g) del D.lgs 42/2004 le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico. Gli interventi che interessano tali beni sono subordinati alla verifica di interesse culturale ai sensi del del D.lgs 42/2004.

4. Ai sensi dell’ art. 11 del citato decreto, tra i beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela , qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici, esposti o non alla pubblica vista e le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale. Per tali fattispecie si fa espresso richiamo alle disposizioni di cui all'art. 50 Distacco di beni culturali del medesimo decreto, che vieta, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti, esposti o non alla pubblica vista e, inoltre, di disporre ed eseguire il distacco di stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, nonchè la rimozione di cippi e monumenti, costituenti vestigia della Prima guerra mondiale.

5. I progetti delle opere che interessano beni o complessi di beni vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 sono soggetti alla preventiva autorizzazione del competente ufficio di tutela, tramite Determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i Beni culturali.

6. Nel territorio comunale sussistono manufatti ascrivibili alla Prima Guerra Mondiale; il patrimonio storico della guerra è tutelato dalla L. 7 marzo 2001, n. 78, alle cui disposizioni si fa espresso riferimento. Tale legge promuove la ricognizione, la catalogazione, la manutenzione, il restauro, la gestione e la valorizzazione delle vestigia relative a entrambe le parti del conflitto che elenca all'art. 1 comma 2. la Legge stabilisce che sono vietati gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche di tali beni, mentre qualsiasi intervento di manutenzione, restauro, gestione e valorizzazione deve essere comunicato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici almeno due mesi prima dell’inizio delle opere.

ART. 31 Aree di tutela ambientale e Beni ambientali

31.1 Aree di tutela ambientale

1. Sono aree di tutela ambientale i territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà. Tali aree comprendono anche quelle indicate dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.9 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

2. La funzione di tutela del paesaggio disciplinata dalla legge urbanistica è esercitata, in conformità con la carta del paesaggio, secondo quanto disposto al successivo art. 32.

31.2 Beni ambientali

1. Il PRG individua con apposita grafia i seguenti beni ambientali:
   - 072 Grottole di Albaredo, “Il Fungo di Albaredo” - Sul versante del Monte Zugna che digrada verso la valle dell'Adige, è situato un monumento naturale poco conosciuto, il fungo di Albaredo o Bela siora frutto di antica erosione meteorica.
   - 106 Rovereto, Balter - Complesso agricolo ad indirizzo vitivinicolo
   - 127 Noriglio, Chiesa di S. Antonio - Nucleo composto dalla settecentesca cappella ottagonale dedicata a S. Antonio e dai ruderi di una vecchia fucina con annessa abitazione.
   - 128 Rovereto, Via S. Maria, Casa dei Turchi - E' situata lungo il torrente Leno ai piedi del castello ed è risalente alla dominazione della Repubblica Veneta.
   - 137 Forra del Leno, Forra del torrente Leno di Terragnolo - Spettacolare paesaggio fluviale
   - 172 Vanezon, Bosco della Città - I cerri del “Bosco della Città”

CAPITOLO IX TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

ART. 32 Inquadramento strutturale del paesaggio

1. Il Piano Urbanistico Provinciale, con la Carta del Paesaggio (Norme, art. 9), fornisce l'analisi e l'interpretazione del sistema del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale e delle invarianti, e quale riconoscimento e della tutela dei valori paesaggistici.

2. Ai fini dell'interpretazione del sistema di paesaggio, e quale inquadramento strutturale dello stesso, nella Carta del Paesaggio del Piano Urbanistico Provinciale sono individuati:
   a) gli ambiti elementari, intesi come elementi del paesaggio caratterizzati da unitarietà funzionale, quali insediamenti storici, aree urbanizzate, aree produttive, cave, aree agricole, pascoli, boschi, rocce, fiumi, torrenti, laghi, fasce di rispetto dei laghi e ghiacciai;
   b) i sistemi complessi, intesi come elementi del paesaggio caratterizzati da una compresenza di beni, tra cui alcuni emergono per importanza identitaria, quali gli ambiti di edificazione tradizionale e i centri storici, gli ambiti d'interesse rurale, forestale, alpino e fluviale;
   c) le unità di paesaggio percettivo, intese come elementi del paesaggio percepiti in quanto ambienti unitari nel loro complesso e classificati con il nome del carattere paesaggistico prevalente, quali insiemi urbanizzati, rurali, forestali, lacustri e alpini.

3. Sulla base delle indicazioni del Piano Urbanistico Provinciale (Norme, art. 9, commi 4 e 5), e fatte salve le indicazioni di cui alla Carta del Paesaggio, il PRG identifica con appositi confini una ulteriore articolazione del sistema del paesaggio di cui al precedente comma 2, identificando specifici Ambiti Omogenei di Paesaggio e dettando principi di tutela dei valori paesaggistici in essi presenti.

ART. 33 Ambiti omogenei di paesaggio

1. Per ambiti di paesaggio si intendono le aree del sistema degli spazi aperti non ricomprese all'interno del perimetro dei centri abitati, che per caratteri propri dell'uso dei suoli, degli aspetti geologici e geomorfologici, degli insediamenti, dei valori storici, culturali ed architettonici, dei valori percettivi e visuali, dei valori naturalistici, presentano caratteri di unitarietà per quanto attiene il sistema dei valori paesaggistici in essi presenti.

2. Per ogni ambito di paesaggio, individuato nelle tavole del PRG, il Piano individua i principi con i quali garantire, nei casi di interventi di trasformazione, la qualità generale dei caratteri prevalenti del paesaggio,. Nelle richieste di concessione edilizia o nelle DIA una apposita relazione dovrà indicare in che modo il richiedente o il proponente ha inteso attenersi ai sottoelencati principi.

   2. 1. **Ambito di paesaggio 1 “Vigneti di Rovereto”**
   L'ambito di paesaggio è caratterizzato da estese superfici a predominanza di coltura di vigneto, in prossimità con il margine dell'abitato di Rovereto.
   Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto

dei seguenti principi:
a) il mantenimento del paesaggio agrario in quella che è la sua articolazione prevalente;
b) il mantenimento e la valorizzazione della rete dei percorsi campestri attualmente esistenti, anche con finalità di collegamento con il tessuto urbano esistente, per il miglioramento della fruizione dei valori paesaggistici presenti nell'ambito;
c) la valorizzazione paesaggistica delle sponde del Fiume Adige, mediante interventi di rivegetazione localizzata con specie proprie dell'habitat fluviale;
d) il miglioramento paesaggistico dei margini urbani presenti nell'ambito.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, principi precedenti, possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori paesaggistici propri dell'ambito, ovvero contengano elementi migliorativi.

2.2. **Ambito di paesaggio 2 "I Lavini di Marco"**

L'ambito di paesaggio è caratterizzato da un paesaggio articolato, interessato da colture agricole a prevalenza di vigneto e da nuclei boscati in massima parte legati alla parte terminale della frana storica dei Lavini ed al biotopo presente.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:
a) il mantenimento del paesaggio prevalente, in modo particolare per quanto attiene la sua articolazione e complessità;
b) il mantenimento, la valorizzazione ed il ripristino del sistema dei terrazzamenti presenti nell'ambito di paesaggio;
c) il mantenimento della rete dei percorsi campestri e forestali attualmente esistenti, anche con finalità di visita dell'area;
d) la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi evidenti della frana storica dei Lavini (rocce, massi, bordi della frana, ecc);

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

Nell'area del Parco dei "Lavini di Marco" sono prevalenti le destinazioni e le normative contenute nel progetto approvato dall'Amministrazione di cui al successivo art. 35.

Il Comune di Rovereto promuove le azioni di conservazione, tutela e valorizzazione dell'ambito di paesaggio, con particolare riferimento al Biotopo dei Lavini di Marco e delle aree ad esso adiacenti e funzionali dal punto di vista paesaggistico, di concerto con gli altri Enti competenti ed interessati.

2.3. **Ambito di paesaggio 3 "I vigneti di Marco"**

L'ambito di paesaggio è caratterizzato da estese superfici a dominanza agricola, con prevalenza di coltura di vigneto, a sud del centro urbano di Marco.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:
a) il mantenimento del paesaggio prevalente, in modo particolare per quanto attiene la tessitura degli appezzamenti agricoli;
b) il mantenimento, la valorizzazione ed il ripristino del sistema dei terrazzamenti presenti nell'ambito di paesaggio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri strutturali del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza

dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

2.4. **Ambito di paesaggio 4 "I vigneti di collina"**

L'ambito di paesaggio è caratterizzato da un paesaggio articolato, interessato da colture agricole a prevalenza di vigneto e da nuclei boscati posti su terrazzamenti.
Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:

a) il mantenimento del paesaggio agricolo esistente, in particolare per quanto attiene la tessitura dei campi agricoli, la loro dimensione, i caratteri insediativi e morfologici dei luoghi;
b) il mantenimento, la valorizzazione ed il ripristino del sistema dei terrazzamenti presenti nell'ambito di paesaggio;
c) la conservazione e la valorizzazione degli elementi puntuali e lineari del paesaggio agrario aventi valore ecologico (boschetti, macchie di campo, alberi isolati, filari alberati, siepi campestri, ecc).

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.
Nell'*area del parco urbano del "Bosco della città"* sono prevalenti le normative e le destinazioni contenute nel progetto approvato dall'Amministrazione di cui al successivo art. 36. Il Comune di Rovereto promuove le azioni di conservazione, tutela e valorizzazione dell'ambito di paesaggio, con particolare riferimento al Bosco di Città e delle aree ad esso adiacenti e funzionali dal punto di vista paesaggistico, di concerto con gli altri Enti competenti ed interessati.

2.5. **Ambito di paesaggio 5 "Il territorio di Noriglio"**

L'ambito di paesaggio è caratterizzato da estese superfici boscate, unitamente ad un insieme localizzato di colture agricole intorno al centro urbano di Noriglio, con nuclei di vigneti terrazzati e colture agricole eterogenee.
Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:

a) il mantenimento dell'articolazione del paesaggio agricolo esistente, in particolare per quanto attiene la tessitura dei campi agricoli e la loro dimensione, i caratteri insediativi e morfologici dei luoghi;
b) il mantenimento, la valorizzazione ed il ripristino del sistema dei terrazzamenti presenti nell'ambito di paesaggio;
c) il recupero e la valorizzazione degli appezzamenti agrari storicamente interessati dalla colture terrazzata della vite;
d) il recupero e la valorizzazione delle aree storicamente interessate dai prati e dai pascoli;
e) la gestione delle aree boscate, in relazione alla generale valorizzazione paesaggistica dei.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

2.6. **Ambito di paesaggio 6 "La Malga del Finonchio"**

L'ambito di paesaggio è caratterizzato dalla presenza estesa di prati e pascoli di natura tipicamente alpestre.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:

a) il mantenimento e la valorizzazione paesaggistica del sistema di prati e pascoli esistente;
b) la gestione delle aree boscate, in relazione alla generale valorizzazione paesaggistica dei boschi.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

2.7. **Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"**

L'ambito di paesaggio è caratterizzato dal rilievo del Monte Zugna e dalla frana storica dei Lavini, con un paesaggio di matrice quasi interamente boscata.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:

a) la gestione delle aree boscate, in relazione al mantenimento ed al recupero naturalistico e paesaggistico delle aree sommitali di pascolo;
b) la gestione delle zone boscate di margine rispetto all'area urbana di Rovereto, attraverso interventi di conversione del bosco a dominanza di conifere con boschi misti di latifoglie.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri strutturali del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

2.8. Nell'area del **parco del "Cengio Alto**" compresa nello "Studio paesaggistico per le aree del monte Zugna, Cengio Alto e Piste dei Dinosauri", approvato dalla Giunta Municipale con propria deliberazione n. 115 di data 27 aprile 2005, sono prevalenti le normative e le destinazioni nello stesso definite.

ART. 34 Parco del Leno

1. Il Parco del Leno è identificato dal segmento urbano del torrente e dall'insieme articolato di aree e percorsi ad esso afferenti per tratti caratteristici e configurati come sistema unitario di spazi aperti, come meglio rappresentato nella cartografia di PRG.
   L'obiettivo strategico riguarda il potenziamento della funzione connettiva e di relazione fra l'ambito individuato come parco nel PRG ed i tessuti urbani ed agricoli adiacenti, attraverso interventi di riqualificazione nel sistema di spazi aperti ricompresi all'interno del suo perimetro, ferme restando le destinazioni urbanistiche ad essi associate.

2. Il parco è articolato in differenti aree, così come identificato nella cartografia di PRG, individuate in relazione alle caratteristiche specifiche dei diversi contesti urbani e paesaggistici presenti, rappresentanti ognuno un differente momento nell'evoluzione storica del rapporto fra città e torrente.

3. Risultano elementi fondativi del sistema connettivo e di relazione delle aree nelle quali è suddiviso il Parco del Leno: le mura e gli affacci sul torrente; l'insieme delle strade e dei passeggi di matrice novecentesca; gli argini del torrente; gli spazi sportivi; le aree agricole; i sedimi ferroviari afferenti; la foce del torrente.

Ogni intervento proposto all'interno del perimetro del parco dovrà avere come obiettivo sia la tutela dei caratteri peculiari di ogni area individuata, sia rispondere agli obiettivi di cui al seguente comma 4, pertanto gli interventi sulle aree ricomprese nel perimetro del parco, dovranno considerare gli obiettivi e le peculiarità dell'area sopra richiamati.

4. L'Amministrazione Comunale promuove la realizzazione di interventi singoli o associati, coordinati fra loro per garantire il massimo grado di unitarietà ed identità al parco, finalizzati alla riqualificazione del sistema connettivo di spazi e di relazioni urbane, con particolare riferimento ai percorsi ciclabili e pedonali lungo il torrente, alla salvaguardia dei margini e delle connessioni con i tessuti urbani circostanti, alla valorizzazione delle qualità paesaggistiche degli spazi aperti, al miglioramento del sistema di accessibilità e fruibilità del parco, alla identificazione delle porte del parco e della segnaletica di riferimento, alla riqualificazione ed al potenziamento della dotazione degli orti urbani, alla promozione di attività didattiche legate al parco.

ART. 35 Parco dei Lavini di Marco

1. Il Parco dei Lavini di Marco, il cui perimetro è indicato nella cartografia di PRG, quale caposaldo posto a sud del più ampio sistema di spazi aperti di valenza comunale, è caratterizzato da un sistema di valori naturalistici, paesaggistici, antropici, geologici, di particolare importanza e rilevanza. Nel perimetro del Parco dei Lavini di Marco è anche ricompreso il Biotopo dei Lavini di Marco, di interesse provinciale, che è anche Sito di Importanza Comunitaria IT3120080 "Laghetti di Marco", ai sensi della Direttiva 92/43/CEE sulla tutela degli habitat naturali e seminaturali. Per la tutela e la gestione degli aspetti naturali legati alla flora, alla fauna ed agli ecosistemi, l'Amministrazione Comunale, di concerto con l'Amministrazione Provinciale, promuove la realizzazione dello specifico Piano di Gestione del SIC, secondo quanto stabilito dalle norme comunitarie, nazionali e provinciali in materia di tutela della biodiversità.

2. In relazione agli obiettivi prioritari di conservazione e valorizzazione del sistema dei valori naturalistici, paesaggistici, antropici, geologici dei Lavini di Marco, l'Amministrazione approva un apposito progetto dell'area che dovrà rispondere alle seguenti strategie:
   a) la conservazione e la valorizzazione del sistema delle risorse naturali presenti;
   b) lo sviluppo di attività ricreative e di conoscenza degli ambienti naturali compatibili con il sistema delle risorse naturali;
   c) la valorizzazione e lo sviluppo dei percorsi di visita interni;
   d) il miglioramento del sistema dell'accessibilità;
   e) la gestione con finalità naturalistiche e paesaggistiche della componente boscata;
   f) il mantenimento ed il miglioramento delle attività agricole presenti.

3. Per quanto attiene la declinazione operativa degli obiettivi di cui al comma precedente, si rimanda allo studio microurbanistico approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 33 di data 22 febbraio 2010 e successive varianti. Rimane evidente che qualora il Piano Regolatore o sue varianti introducano soluzioni modificative che interessino le aree ricomprese nel Parco dei Lavini di Marco, tali modifiche prevalgono sulle previsioni dello studio microurbanistico senza necessità di provvedere alla revisione dello studio microurbanistico.

4. L'Amministrazione Comunale promuove inoltre la tutela e la valorizzazione del Parco dei Lavini di Marco attraverso studi, ricerche e progetti orientati a definire gli utilizzi

compatibili con le risorse naturali presenti, allo scopo di promuovere delle forme di uso collettivo sostenibili, con particolare riguardo alla promozione della conoscenza degli ambienti naturali. Inoltre, l'Amministrazione Comunale promuove attraverso specifiche iniziative e progetti, le attività di didattica ambientale e le occasioni di conoscenza dei luoghi e dei paesaggi, in linea con quanto disposto dall'art. 6 della Legge n. 14 del 9 gennaio 2006 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione Europea sul Paesaggio), in materia di sensibilizzazione ed educazione.

5. Sono comunque consentiti tutti gli interventi di conservazione e miglioramento delle risorse naturali presenti, ove documentati da studi, ricerche e progetti, insieme alla permanenza delle colture agricole, laddove esistenti. Sono inoltre consentiti gli interventi di natura forestale, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa provinciale in materia e dal Piano Economico Forestale.

ART. 36 "Bosco della Città"

1. Il Bosco della Città, il cui perimetro è indicato nella cartografia di PRG, quale caposaldo posto a nord del più ampio sistema di spazi aperti di valenza comunale, è caratterizzato da un sistema di valori naturalistici, paesaggistici, antropici di particolare importanza e rilevanza.
   Nel perimetro del Bosco della Città è anche ricompreso in parte il Sito di Importanza Comunitaria IT3120149 "Monte Ghello", si applica quanto disposto al precedente art. 25.

2. L'Amministrazione Comunale promuove la tutela e la valorizzazione del Bosco della Città attraverso approvando un apposito studio orientato a definire gli utilizzi compatibili con le risorse naturali presenti, allo scopo di promuovere delle forme di uso collettivo sostenibili, con particolare riferimento alle attività ricreative leggere legate alla mobilità elementare, a quella ciclabile, alle attività fisiche all'aria aperta. Nell'ambito di detto studio verranno definite le strutture e le attrezzature realizzabili in quanto funzionali alle attività che possono essere esercitate. Inoltre, l'Amministrazione Comunale promuove attraverso specifiche iniziative e progetti, le attività di didattica ambientale e le occasioni di conoscenza dei luoghi e dei paesaggi, in materia di sensibilizzazione ed educazione.

3. In mancanza dello studio di cui al precedente comma 2, sono vietati tutti gli interventi di trasformazione che modifichino il sistema delle risorse naturali ed antropiche presenti, anche in riferimento alla natura specifica dell'area. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla rete di percorsi attualmente esistente.

4. Sono consentiti, inoltre, tutti gli interventi di conservazione e miglioramento delle risorse naturali presenti, ove documentati da studi, ricerche e progetti, insieme agli interventi di natura forestale, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa provinciale in materia e dal Piano Economico Forestale.

ART. 37 Parco del Cengio Alto

1. Ogni intervento edilizio e di trasformazione del territorio deve essere conforme alle previsioni contenute nello "Studio paesaggistico per le aree del monte Zugna, Cengio Alto e Piste dei Dinosauri" approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione 27 aprile 2005 n. 115.

ART. 38 Ambito di riqualificazione Campana-Casteldante

1. L'ambito di riqualificazione Campana-Casteldante, come perimetrato nella cartografia di P.R.G., ha come obiettivo prioritario il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana. In particolare, gli interventi ammessi nell'ambito, fatto salvo quanto già stabilito nella normativa di PRG riguardano l'inserimento paesaggistico della viabilità carrabile, pedonale, le aree di sosta attrezzate, la segnaletica. Per la realizzazione degli interventi dovranno essere utilizzate tecniche e materiali rispondenti a criteri di qualità paesaggistica, valorizzazione del contesto boscato, sostenibilità ambientale.

2. Sono ammessi interventi di riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, che hanno come obiettivo il collegamento organico fra il sito di Casteldante e la Campana dei Caduti, nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Economico Forestale per la tutela e la gestione delle aree boscate.

3. La realizzazione della nuova strada di accesso carrabile deve rispondere a criteri di inserimento paesaggistico e minimizzazione dell'impatto ambientale, privilegiando tecniche costruttive ed utilizzo di materiali che consentano di conseguire obiettivi di generale qualità dell'opera stradale e dei manufatti di corredo rispetto al contesto. La realizzazione dell'opera stradale è subordinata alla redazione di un contestuale progetto di inserimento paesaggistico. Inoltre, il nuovo tratto stradale di collegamento carrabile dovrà prevedere un percorso pedonale e ciclabile aderente alla carreggiata stradale.

4. È ammessa la realizzazione di aree di sosta pedonale di modeste dimensioni, sia lungo i percorsi pedonali esistenti e/o di progetto, sia lungo il percorso della strada carrabile di progetto, corredate di attrezzature minime utili alla funzione assegnata.

5. È ammessa la realizzazione di adeguata segnaletica a corredo dei percorsi carrabili, pedonali e delle aree di sosta pedonali, avente sia funzione di semplice indicazione, sia funzione di interpretazione territoriale, storica, testimoniale, con lo scopo di qualificare e dare riconoscibilità all'ambito nel suo complesso.

6. All'interno dell'ambito sono fatte salve le disposizioni relative alle singole destinazioni di zona.

CAPITOLO X DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE

ART. 39 Articolazione in zone del territorio comunale

1. Il territorio comunale è stato suddiviso in aree e zone omogenee come risulta dalle planimetrie in scale 1:1000 (centro storico), 1:2000 e 1:5000.

2. Ciascuna di tali aree e zone è sottoposta a distinta disciplina contenuta n egli articoli delle presenti norme e sono così classificate anche in relazione alla suddivisione in zone del D.M. 1444/68:

Zone A:Insediamenti storici:
- A1 Centri storici
- A2 Edifici di interesse storico architettonico, culturale o testimoniale in ambito urbano esterni ai centri storici
- A3 Edifici o nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona E

Zone B: Consolidate a prevalente funzione residenziale:
- Tessuti saturi da tutelare B1
- Tessuti saturi di recente formazione B2
- Tessuti saturi da ristrutturare B3
- Tessuti di completamento B4

Zone C: Residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione

Zone D: Attività produttive ed economiche:
- Zone produttive di interesse provinciale D1
- Zone produttive di interesse locale D2
- Zona integrata di via del Garda
- Zone produttive di interesse provinciale di riserva D4
- Zone del settore secondario e terziario D5
- Zone commerciali integrate D6
- Zone per attrezzature ricettive ed alberghiere D7
- Zone produttive connesse all'agricoltura D8
- Aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/10/2006 n. 7 D9
- Aree per gli impianti di lavorazione inerti D9
- Aree per attività di discarica D10
- Aree per compostaggio D11

Zone E:
- Aree agricole
- Aree agricole di pregio
- Aree a prato-pascolo
- Aree a bosco
- Aree improduttive

Zone F: Servizi ed attrezzature:
- Zone di interesse collettivo
- Zone per attrezzature ed impianti
- Verde pubblico esistente e di progetto
- Zone di interesse collettivo

- Parcheggi pubblici
- Aree cimiteriali
- Ferrovia
- Viabilità
- Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto
- Zone per impianti di telecomunicazione

Altre aree:

- Aree verdi residuali
- Aree a verde privato
- Aree di bonifica e controllo ambientale sulla qualità dei siti
- Aree di recupero ambientale
- Campo nomadi

CAPITOLO XI INSEDIAMENTI STORICI

ART. 40 Zone A: insediamenti storici

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio provinciale operata dal PUP, il PRG approfondisce l'analisi dell'insediamento storico comunale, attraverso confronti con la cartografia storica (in particolare con il catasto Austroungarico) e rilievi in loco. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina.

2. L'insediamento storico è articolato in:
   A1. Centri storici di Rovereto; Sacco, Lizzanella, Lizzana, Marco e Noriglio (Valteri, Fontana, Bosco, Costa, Toldi, Pasquali-Saltaria, Pietra, Moietto, Zaffoni, Senter, Cisterna).
   I Centri storici sono costituiti da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati ed altri manufatti storici. Sono individuati nelle tavole del PRG in scala 1:2000 e nelle Tavole del PGTIS in scala 1:1000.
   A2. Edifici di interesse storico architettonico, culturale o testimoniale in ambito urbano ma esterni al perimetro dei centri storici e relative aree di pertinenza. Sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, generalmente di origine rurale, ora inglobati nel tessuto urbano. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000.
   A3. Edifici o nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona E, rappresentati da edifici di origine rurale e spazi inedificati di carattere pertinenziale che costituiscono elementi riconoscibili dell'assetto storico del territorio. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000
   Sono inoltre presenti altri manufatti del sistema storico quali maestà, capitelli o piastrini, edicole devozionali, ponti, ecc., che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione infrastrutturale storica del territorio. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000.

3. Sono parte integrante della disciplina dell'insediamento storico, oltre alle tavole citate, le schede degli edifici storici.

ART. 41 Disposizioni generali

1. La disciplina deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo, il rinnovo e la rifunzionalizzazione sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto. La disciplina definisce le "unità di intervento", ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area. Le unità di intervento sono individuate nelle tavole di PRG in scala 1:1.000 e, per ciascuna di essa, è stata

predisposta una scheda di analisi e disciplina attuativa.

2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente disciplina interpreta e dettaglia i seguenti principi:
   a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
   b) è favorito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;
   c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (ad eccezione di quanto contemplato dagli articoli successivi) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, fatto salvo disposizioni particolari contenute nelle presenti norme o nelle schede degli edifici storici;
   d) è ammessa la realizzazione di nuove superfici a soppalco nel rispetto dei requisiti dimensionali indicati nel Regolamento Edilizio e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio

3 Attraverso la redazione di piani attuativi, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, può essere prevista la possibilità di attuare specifici interventi in deroga a tali principi.

4. E' ammessa la formazione di Piani di recupero ex art. 42 comma 1 lettera b della LP 1/2008 con riferimento alle unità di intervento dell'insediamento storico, al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

5. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici individuati storici, il Regolamento edilizio potrà derogare ai limiti di altezze e rapporti di illuminazione.

6. Nel rispetto della conservazione dell'assetto tipologico originario, con particolare riferimento all'articolazione delle coperture ed ai sistemi distributivi esistenti (parapetti, scale, collegamenti, logge, ballatoi, etc.), è ammessa per gli spazi cortilizi esistenti, la realizzazione di nuovi sistemi di copertura e di parziale separazione, per conformazione identificativa di natura minimale e trasparente. La realizzazione di tali sistemi dovrà comunque perseguire la salvaguardia dei necessari requisiti igienico-sanitari vigenti e potrà trovare attuazione qualora i sistemi stessi siano prevalentemente delimitati da componenti costruttive consolidate e/o esistenti.
   La presente tipologia di intervento dovrà rispondere agli oggettivi presupposti di coerenza storico-compositiva e dovrà essere finalizzata ad assolvere il recupero o miglioramento di oggettive necessità funzionali.
   La Commissione Edilizia dovrà esprimersi obbligatoriamente sulle componenti progettuali in parola, nel rispetto della specifica categoria a cui l'edificio è sottoposto, escludendo tale possibilità di intervento nei manufatti soggetti a restauro, fatto salvo quanto segue.
   Qualora l'intervento interessi manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di effettuare le opere di cui al presente comma, è subordinata al parere favorevole dei competenti uffici provinciali della Soprintendenza.

7. E' ammessa, con esclusione delle aree contrassegnate dal cartiglio "giardini storici", la costruzione di strutture denominate "giardini d'inverno" per lo sfruttamento passivo dell'energia solare e nella logica di contenere i consumi energetici e per favorire l'impiego dell'energia da fonti rinnovabili.

Tali strutture devono essere contraddistinte dalle seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione verso sud o in prevalenza verso tale orientamento;
- coerente compatibilizzazione con l'ambito di intervento ed in particolare con l'edificio esistente a cui aderisce;
- devono essere costruite su una parete esterna di edifici esistenti contraddistinta da massa sufficiente, in relazione alla capacità di accumulo di calore, ed essere termicamente divisibili dai locali retrostanti. Deve essere garantita la trasmissione del calore all'interno dell'edificio;
- la superficie lorda non potrà superare il limite di 12 mq, anche in aggiunta alle strutture esistenti;
- le parti della struttura devono essere sufficientemente isolate e le pareti esterne dovranno risultare in prevalenza vetrate con la mera esclusione di presidi tecnici volti all'ancoraggio a terra, muretti d'ambito e similari;
- devono rispettare, ai sensi dell'art. 7 delle presenti Norme di attuazione, una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di 3 metri misurata sul piano orizzontale in ogni punto e in tutte le direzioni; per la distanza dai confini si richiama l'art. 7.4 delle presenti Norme.

La Commissione edilizia dovrà esprimersi obbligatoriamente sulle componenti progettuali in parola, nel rispetto della specifica categoria a cui l'edificio è sottoposto.
Qualora l'intervento interessi manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di effettuare le opere di cui al presente comma, è subordinata al parere favorevole dei competenti uffici provinciali della Soprintendenza.

ART. 42 Tipi edilizi

1. Gli edifici presenti nelle zone e negli ambiti di cui al comma 2 del precedente articolo 40 sono stati catalogati nelle schede degli edifici storici, ogni scheda è articolata in 10 punti:
   - il primo riporta l'identificazione dell'edificio e dell'area di pertinenza e la sua localizzazione nel contesto urbano o rurale di appartenenza;
   - i punti dal 2 al 4 contiene la descrizione delle principali caratteristiche degli immobili e degli usi attuali;
   - il punto 5 evidenzia l'eventuale presenza di vincolo diretto, indiretto o in corso di accertamento ai sensi del D.lgs 42/2004;
   - nel punto 6 è indicato se l'edificio è soggetto a specifiche disposizioni del Piano del colore;
   - i punti 7, 8 e 9 riportano l'ortofoto, la documentazione fotografica e la rielaborazione dei catasti storici;
   - nel punto 10 sono individuate la tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione complessivo, gli usi ammessi, la categoria d'intervento ed eventuali prescrizioni particolari per la realizzazione degli interventi edilizi.

   I punti 1b, 6 e 10 sono prescrittivi, gli altri punti, nel caso di interventi edilizi potranno essere aggiornati a cura del progettista.

1.bis Gli edifici di cui al comma precedente e comunque ubicati nell'ambito delle zone A – insediamenti storici, assoggettati alla categoria di intervento della sostituzione edilizia, sono equiparati agli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia in forza dell'art. 70 comma 24 della L.P. 27 dicembre 2012 n. 25.
La specificazione degli interventi ammessi risulta definita all'art. 9 punto 9.6 delle presenti Norme di Attuazione. Fermo restando il rispetto dei limiti planivolumetrici stabiliti dalle presenti norme, si considerano conformi alle disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia, anche gli interventi che prevedono soluzioni architettoniche e

tipologiche diverse da quelle previste dal P.R.G., se sono stati valutati positivamente dalla Commissione Edilizia Comunale con funzione di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (CPC).

2. I tipi edilizi storici sono i seguenti:

TIPOLOGIA 1 – EDILIZIA SPECIALISTICA

TIPOLOGIA 1.1 – EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA

Tipo 1.1a Edificio ad impianto complesso (monastero, convento, santuario)
Tipo 1.1b Edificio ad impianto semplice (assialità mono-bidirezionale) anche associata ad edilizia di base (chiesa, chiesa e campanile, chiesa con canonica aggregata)
Tipo 1.1c Edificio ad impianto monocellulare (oratorio, cappella, mausoleo)

TIPOLOGIA 1.2 – EDILIZIA SPECIALISTICA MILITARE

Tipo 1.2a Edificio ad impianto complesso (castello, fortezza)
Tipo 1.2b Edificio ad impianto monocellulare (torre)
Tipo 1.2c Caserma

TIPOLOGIA 1.3 – EDILIZIA SPECIALISTICA PRODUTTIVA

Tipo 1.3a Filanda
Tipo 1.3b Mulino
Tipo 1.3c Cartiera
Tipo 1.3d Manifattura tabacchi
Tipo 1.3e Officina
Tipo 1.3f Magazzino
Tipo 1.3g altri Opifici

TIPOLOGIA 1.4 – EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE

Tipo 1.4a Cimitero
Tipo 1.4b Scuola
Tipo 1.4c Palazzo dell'Annona, biblioteca
Tipo 1.4d Palazzo (Museo)
Tipo 1.4e Palazzo delle Poste
Tipo 1.4f Palazzo di Giustizia
Tipo 1.4g Sedi amministrative, di servizio, ecc
Tipo 1.4h Ospedale
Tipo 1.4i Palazzo Pretorio
Tipo 1.4l Edificio ad impianto semplice di servizio
Tipo 1.4m Torre civica
Tipo 1.4n Ossario

TIPOLOGIA 1.5 – EDILIZIA SPECIALISTICA DI SERVIZIO

Tipo 1.5a Teatro
Tipo 1.5b Albergo
Tipo 1.5c Locanda, ecc.
Tipo 1.5d Galleria
Tipo 1.5n Rifugio

TIPOLOGIA 2 – EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE E SPECIALE

Tipo 2.1 Casa a schiera
Tipo 2.2 Casa a corte
Tipo 2.3 Casa in linea
Tipo 2.4 Palazzo
Tipo 2.5 Villa
Tipo 2.6 Villino
Tipo 2.7 Casa monofamiliare
Tipo 2.8 Casa-stalla

Tipo 2.9 Casa a torre
Tipo 2.10 Casa padronale
Tipo 2.11 Casa con torre

TIPOLOGIA 3 – FABBRICATI DI SERVIZIO (CON FUNZIONI CONNESSE ALLA RESIDENZA)

Tipo 3.1 Fabbricato di servizio monocellulare
Tipo 3.2 Fabbricato di servizio pluricellulare
Tipo 3.3 Associazione cellulare complessa
Tipo 3.4 Pozzo, fontana, ecc.
Tipo 3.5 Magazzino
Tipo 3.6 Serra, casino, casa da caccia, ecc.
Tipo 3.7 Torretta

TIPOLOGIA 4 – FABBRICATI DI SERVIZIO (CON FUNZIONI CONNESSE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA)

Tipo 4.1 Torre da vigna
Tipo 4.2 Magazzino, deposito
Tipo 4.3 Deposito attrezzi
Tipo 4.4 Masera
Tipo 4.5 Stalla-fienile

TIPOLOGIA 5 – MANUFATTI CONNESSI ALLA VIABILITA'

Tipo 5.1 Capitello, pilastrino, maestà, cippo commemorativo, fontana
Tipo 5.2 Edicola, celletta
Tipo 5.3 Ponte
Tipo 5.4 Casa cantoniera

3. I tipi edilizi non storici, in quanto di recente edificazione o trasformati sono individuabili dalla sigla della Tipologia e del Tipo che sono precedute dalla lettera "N":

TIPOLOGIA 1 – EDILIZIA SPECIALISTICA (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

TIPOLOGIA N1.1 - EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

Tipo N1.1a edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto complesso (monastero, convento, santuario)
Tipo N1.1b edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto semplice (assialità mono-bidirezionale) anche associata ad edilizia di base (chiesa, chiesa e campanile, chiesa con canonica aggregata)
Tipo N1.1c edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto monocellulare (oratorio, cappella)

TIPOLOGIA N1.2 – EDILIZIA SPECIALISTICA MILITARE (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

Tipo N1.2c - caserma

TIPOLOGIA N1.3 – EDILIZIA SPECIALISTICA PRODUTTIVA (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

Tipo N1.3b- edilizia specialistica a funzione produttiva: mulino
Tipo N1.3c- edilizia specialistica a funzione produttiva: cartiera
Tipo N1.3d- edilizia specialistica a funzione produttiva: manifattura tabacchi
Tipo N1.3e - capannone artigianale/industriale
Tipo N1.3f - magazzino

TIPOLOGIA N1.4 – EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

Tipo N1.4a - edilizia specialistica a funzione civile: caserma
Tipo N1.4b - edilizia specialistica a funzione civile: scuola
Tipo N1.4c - edilizia specialistica a funzione civile: cimitero

TIPOLOGIA N1.5 – EDILIZIA SPECIALISTICA DI SERVIZIO (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

Tipo N1.5a- edilizia specialistica a funzione di servizio: teatro
Tipo N1.5b- edilizia specialistica a funzione di servizio: albergo, ecc
Tipo N1.5c albergo ed altre strutture ricettive derivate da ristrutturazione e/o parziale sostituzione di edilizia storica con la perdita dei caratteri tipici

TIPOLOGIA N2 – EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE E SPECIALE (DI RECENTE EDIFICAZIONE)

Tipo N2.1 - Casa a schiera
Tipo N2.2 - Casa a corte
Tipo N2.3 - Casa in linea
Tipo N2.6 - Villino
Tipo N2.7a - Casa mono-bifamiliare di recente edificazione
Tipo N2.7b - Casa mono-bifamiliare derivata da ristrutturazione e/o parziale sostituzione di edilizia storica con la perdita dei caratteri tipici
Tipo N2.7d - Casa plurifamiliare
Tipo N2.7c - Casa plurifamiliare derivata da ristrutturazione e/o parziale sostituzione di edilizia storica con la perdita dei caratteri tipici

Tipologia N3 – Fabbricati di servizio (con funzioni connesse alla residenza di recente edificazione)

Tipo N3.1a - fabbricato di servizio monocellulare con strutture verticali in muratura
Tipo N3.1b - fabbricato di servizio a due o più cellule con strutture verticali in muratura
Tipo N3.2a - fabbricato di servizio monocellulare con strutture verticali leggere
Tipo N3.2b - fabbricato di servizio a due o più cellule con strutture verticali leggere
Tipo N3.3 - associazione cellulare complessa
Tipo N3.4 - pozzo, fontana, ecc.

Tipologia N4 – Manufatti connessi alla viabilità

Tipo N4.1 - pilastrino, maestà, cippo commemorativo, ecc.
Tipo N4.2 - edicola, celletta
Tipo N4.3 - ponte
Tipo N4.4 - casa cantoniera

Tipologia N5 – Impianti tecnici (di recente edificazione)

Tipo N5.1a impianto tecnico mono-bicellulare (cabina di trasformazione elettrica, ecc.)
Tipo N5.1b impianto tecnico mono-bicellulare a doppia altezza (cabina di trasformazione elettrica, ecc.)

Tipologia N6 – Impianti sportivi

Tipo N6.1 Piscina
Tipo N6.2 Campo da calcio, tennis, ecc. (e relativi servizi)

Tipologia N7 – Corpi edilizi superfetativi e aggiunti

Tipo N7.1 - corpo edilizio superfetativo in quanto privo di coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici
Tipo N7.2 - corpo edilizio aggiunto privo di valore storico che non comporta limitazione all'efficienza dei sistemi cellulari.

Tipologia N8 – Manufatti precari

Tipo N8 Manufatto precario

Tipologia N10 – Manufatti temporanei

Tipo N10 Manufatto temporaneo

Tipologia N11 – Elementi di arredo

Tipo N11.1 Pergolato

ART. 43 Destinazioni d'uso ammesse negli edifici storici

1. I centri storici sono definiti come ambiti a prevalente destinazione residenziale. Il PRG persegue l'obiettivo del mantenimento e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali e della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Gli edifici isolati di interesse storico in ambito urbano esterni ai centri storici e in zona E sono prevalentemente a funzione residenziale o di servizio all'attività agricola.

3. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia. Le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo quanto disposto nel successivo comma 4 ed eventuali prescrizioni particolari indicate nelle schede di analisi e disciplina attuativa, sono:

1. Residenziale:
   - 1.a abitazioni con accessori e pertinenze;
   - 1.b abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, ecc. con accessori e pertinenze.

2. Terziario:
   - 2.a uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
   - 2.b uffici privati e studi professionali;
   - 2.c uffici per il terziario avanzato;
   - 2.d uffici per attività direzionali e di interesse generale;
   - 2.e sedi o redazioni di giornali;
   - 2.f agenzie di viaggio, di affari, immobiliari, di assicurazione, automobilistiche, ecc.;
   - 2.g società ed istituti di credito, agenzie di banche;

3. Commerciale:
   - 3.a esercizi commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali al dettaglio) e relativi depositi e magazzini;
   - 3.b esercizi commerciali all'ingrosso, purchè da una dettagliata relazione emerga la congruità dell'insediamento rispetto alle infrastrutture di collegamento e dei servizi complementari richiesti, nonché rispetto agli afflussi e alla movimentazione di mezzi anche pesanti;
   - 3.c attività di servizio alla persona.

4. Esercizi pubblici:
   - 4.a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, discoteche, ecc.
     Le attività di sala giochi (con apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro – art. 110 comma 6 del TULPS -) sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 11 comma 4 .

5. Artigianale ed industriale:
   - 5.a laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze. Limitatamente ai piani terra e 1° (se insediate anche a piano terra).

6. Ricettiva:
   - 6.a alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli, case per ferie, residence,affittacamere e relativi servizi e spazi di ritrovo, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;

7. Agricola, limitatamente egli edifici isolati in zona E:
   - 7.a aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
   - 7.b aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
   - 7.c aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
   - 7.d aziende agrituristiche.

8. Autorimesse e parcheggi:
   - 8.a autorimesse, garage, parcheggi, pubblici e privati.

9. Servizi di interesse collettivo:
   - 9.a servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali università, scuole, studentati e convitti, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, gabinetti di analisi, ambulatori, studi medici e dentistici, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanotrofi, caserme, prigioni e riformatori, edifici per il culto, stazioni ferroviarie, autostazioni, uffici postali, aeroporti, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, sedi associative, servizi sociali, attività amministrative, ecc.;

Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, di cui al precedente comma sono soggette alle seguenti precisazioni e limitazioni:
   a) negli edifici a tipologia specialistica (tipi 1.1 "Edilizia specialistica religiosa" e 1.2 "Edilizia specialististica militare") i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici;
   b) nel riuso di edilizia residenziale speciale riconducibile ai tipi 2.4 Palazzi, 2.5 Villa, 2.10 Casa padronale, è da evitare l'eccessivo frazionamento dell'immobile ed in particolare sarà necessario conservare l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (salone di rappresentanza, ecc.).
   c) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.3b (mulini) sono ammesse le destinazioni di cui al precedente comma 3 a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, gora, ecc.);
   d) il riutilizzo di edifici, ad originaria funzione non abitativa, riconducibili ai tipi edilizi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 4.3 è compatibile unicamente per funzioni accessorie;

ART. 44 Destinazioni d'uso ammesse nei tipi edilizi di recente edificazione o trasformati presenti all'interno dei centri storici

1. I tipi edilizi non storici (di recente costruzione o trasformati) presenti all'interno dei centri storici sono nelle schede individuati dalla lettera "N" che precede la sigla del tipo edilizio.

2 Il riutilizzo di edifici, a funzione non abitativa, riconducibili ai tipi edilizi tipi N3 "Fabbricati di servizio con funzioni connesse alla residenza" e N4 "Fabbricati di servizio con funzioni connesse all'attività agricola" sono ammesse esclusivamente funzioni accessorie.

3. Nel caso di fabbricati di servizio privi di valore storico non censiti presenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale, è ammessa la categoria di intervento della Riconfigurazione e riordino, ferma restando l'obbligo di destinazioni accessorie.

ART. 45 Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi

1. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera unità di intervento, sono consentiti interventi riferiti a parti di essa purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera unità, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
   a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina per le parti di unità di intervento non interessate dall'intervento;
   b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
   c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità.

2. I titoli abilitativi devono prevedere:
   a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ed ambientale;

b) l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate nelle schede.

Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.

3. Negli interventi di riuso dei tipi edilizi 1.3 (edilizia specialistica produttiva) è consentito l'inserimento di nuove aperture sulle fronti secondarie purché coerenti per forme e dimensioni con i caratteri speciali (non residenziali) nell'organismo.

4. Negli interventi di riuso dei tipi edilizi 4 (fabbricati di servizio con funzioni connesse all'attività agricola: stalle-fienili, stalle, fienili, ecc) o nell'edilizia di base residenziale presente nel territorio rurale per la parte dell'organismo edilizio originariamente non abitativa, è consentito l'inserimento di nuove aperture sulle fronti principali e secondarie purché coerenti per forme e dimensioni con i caratteri speciali (non residenziali) nell'organismo.

5. Fatto salvo quanto eventualmente disposto dalla disciplina contenuta nelle rispettive schede, gli interventi di ripristino tipologico si attuano esclusivamente qualora l'organismo edilizio non sia allo stato di "rudere".

   Qualora, invece, il manufatto possieda le caratteristiche di rudere, è soggetto all'intervento edilizio: Demolizione i) con la messa in sicurezza dell'area.

6. Qualora la disciplina contenuta nelle schede relative alle singole unità di intervento preveda la redazione di un Piano attuativo, le trasformazioni ammesse sugli immobili sono esclusivamente:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo d1) e d2) per gli edifici classificati storici;
   - manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli edifici classificati non storici.

ART. 46 Disposizioni relative agli interventi negli insediamenti storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici

ART. 46.1 Riferimenti alla progettazione degli interventi di manutenzione, recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari negli edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale

1. Al fine di preservare i caratteri storico-tipologici, la progettazione di interventi che riguarda edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale dovrà essere orientata ad attuare le buone pratiche di cui ai successivi commi.

2. <u>Sistemi strutturali cellulari</u>

   Il ripristino funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellula originale riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni.

   Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che

dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.

3. Materiali e strutture

a) Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (blocchi in pietra, mattoni pieni in laterizio, ecc.).
In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci, ecc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.
Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).

b) La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata:
- in pietrame con stuccatura - rasatura a base di calce ed inerte idoneo,
- in intonaco con legante a base di calce.

Il tipo di rasatura e di finitura dei giunti nelle murature in pietra oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta devono essere conformi al **Piano del Colore**, per gli edifici per i quali non è indicato un colore specifico la scelta dovrà essere effettuata all'interno della gamma individuata da tale Piano e concordata dalla Commissione Edilizia.
Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.

c. La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucature dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.
La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio é ammissibile per gli interventi restauro e risanamento conservativo alle seguenti particolari condizioni:
- ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso é necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
- al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione é possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
- ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte é possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale.

d. Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino

completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte, ecc.).

Si raccomanda inoltre l'utilizzo di materiali leggeri per sottofondi e pavimenti nei piani superiori al primo.

Non è di norma consentita alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde se non per attuare il ripristino di situazioni originarie o la regolarizzazione delle stesse, che comunque dovranno essere coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e debitamente supportate da documentazione d'archivio e/o analisi storico - tipologiche. Sono fatte salve le disposizioni per il recupero dei sottotetti, qualora ammesse.

e. Non è ammessa la realizzazione di pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo se non specificatamente indicato negli elaborati di Piano (schede di analisi e disciplina particolareggiata).

f. Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
   - in coppi di laterizio nuovi o di recupero nel manto superiore;
   - in lastre di pietra nuova o di recupero;
   - in legno;
   - lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo.

   Non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista. I canali di gronda ed i pluviali sono consigliati in rame.

   L'eventuale inserimento di pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà attenersi a quanto disposto dall'art. 32 del Decreto del Presidente n. 18-50 del 13-07-2010 "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 1/2008.

g. Le scale interne od esterne originali dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato, utilizzando materiali coerenti alla tradizione costruttiva locale, conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita.

   Le nuove scale, in aggiunta a quella originale, non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale. Sono fatti salvi casi particolari debitamente motivati sulla base di una relazione storico – tipologica.

h. Gli infissi esterni sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area. E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, in materiale plastico, i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni.

   Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.

   Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro.

i. L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

4. Elementi decorativi
La manutenzione dei paramenti murari è effettuata restaurando valorizzando gli affreschi e gli altri elementi decorativi presenti.

Art. 46.2 Interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici

1. All'interno dei Centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici, gli interventi edilizi sugli edifici classificati non storici e quelli di nuova costruzione dovranno conformarsi alle seguenti indicazioni:
   a) la finitura del paramento murario dovrà essere realizzata preferibilmente in intonaco, sono esclusi rivestimenti; la tonalità del colore dovrà essere scelta all'interno della gamma individuata nel Piano del colore;
   b) le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate; il manto di copertura dovrà essere realizzato con materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale e i caratteri dell'edificio;
   c) gli Infissi esterni dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali lignei; sono comunque esclusi infissi in alluminio anodizzato;
   d) i sistemi di oscuramento dovranno essere coerenti con i caratteri dell'edificio;
   e) le rampe di accesso ai locali interrati e i muri di contenimento dovranno essere realizzati, per forma e materiali, in sintonia con il contesto.

2. Gli edifici esistenti privi di valore storico presenti all'interno dei centri storici e appartenenti alla tipologia N2, qualora esplicitamente previsto nelle disposizioni normative della rispettiva scheda, possono attuare ampliamenti fino al 30% della SUL anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un migliore inserimento dell'edificio nel contesto storico. Gli interventi previsti nelle norme speciali di ambiti rientranti nel centro storico sono subordinati alle specifiche previsioni stabilite dalle norme speciali medesime.

3. Caratteri, materiali e colori dei nuovi manufatti dovranno essere complessivamente valutati dalla Commissione Edilizia.

ART. 47 Disposizioni relative alla realizzazione di nuovi locali di servizio

1. Negli insediamenti storici è consentita in via generale e compatibilmente con gli interventi edilizi di: Risanamento d), Ristrutturazione edilizia f), Sostituzione edilizia g), Demolizione e ricostruzione h), Riconfigurazione e riordino l), la formazione di nuovi locali interrati nell'area di sedime degli edifici purché sia adeguatamente dimostrato che detto intervento non pregiudica la statica degli edifici principali.

2. E' inoltre ammessa, con esclusione dei giardini storici, laddove consentita dalla viabilità esistente e dai possibili interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità, la costruzione di parcheggi interrati, sottostanti le aree di pertinenza, se asserviti al fabbricato principale e fino ad esaurimento dello standard. Inoltre al fine di favorire la rivitalizzazione nei centri storici e riqualificarne le aree residuali, potranno essere

realizzati parcheggi interrati diversi da quelli precedentemente indicati, nel rispetto di quanto indicato nell'allegato B) del regolamento di attuazione della L.P. 1/2008 previste per le medesime opere in deroga. L'intervento deve essere attuato nel rispetto dei commi 4 e 5 dell'art. 49.

2 bis. Nelle aree di cui al comma precedente, è altresì ammessa, subordinatamente alla riqualificazione degli spazi liberi (corti, cortili, orti, ecc.) e alla dimostrata impossibilità di rinvenire soluzioni alternative, la realizzazione di modesti locali di servizio agli edifici esistenti completamente interrati, della superficie massima di 30 mq. L'intervento dovrà essere condotto in modo tale da minimizzare gli impatti nell'ambito del contesto in cui si opera, intervenendo con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica e nel rispetto dell'insieme paesaggistico ambientale di riferimento. I locali di servizio non potranno essere approntati mediante la costruzione di autonoma rampa veicolare d'accesso, posto l'impatto che la stessa determinerebbe nel contesto oggetto di intervento. La superficie esterna, ad intervento avvenuto, dovrà essere sistemata con materiali e modalità tradizionali e nel caso in cui siano poste in opera delle coperture a verde, si dovrà avere cura che le stesse abbiano uno spessore tale da permettere la crescita di cespugli, arbusti e piccole piante.

3. Nell'area di pertinenza dei tipi edilizi storici presenti nei centri urbani esterni ai centri storici e nel territorio rurale è ammessa, laddove consentita dalla viabilità esistente e dai possibili interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità e qualora l'edificio o la corte risultino privi di locali di servizio (o comunque abbiano superfici inferiori a quelle indicate nel presente comma), la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato di servizio (autorimessa, cantina, deposito, ecc.), anche interrati, preferibilmente staccato dal corpo principale, con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica del luogo e il contesto paesaggistico-ambientale e nel rispetto dei seguenti parametri:
   a. per ogni edificio esistente la nuova superficie ammissibile per il fabbricato di servizio non potrà essere superiore al 30% della SUL esistente con un minimo di mq 20 ed massimo di mq 60;
   b. il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m. 3,00. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale.
   c. in un'unità di intervento costituita da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative dell'unità di intervento è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

ART. 48 Disposizioni relative al recupero dei sottotetti

1. Negli edifici di valore storico destinati in prevalenza a residenza (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto con conseguente creazione di nuova superficie utile.

2. Per le finalità di cui sopra, nel rispetto dei criteri ed indicazioni di cui all'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, ad esclusione degli edifici soggetti a Restauro c) e Risanamento conservativo d1), qualora il sottotetto non abbia già le caratteristiche di altezza minime utili per essere reso abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio:

a. ai fini del recupero dei sottotetti e/o per il miglioramento abitativo anche di porzione degli stessi, è ammessa per una sola volta a decorrere dalla data di entrata in vigore della Variante “Giugno 2009 – Ambiente Territorio Paesaggio”, per gli edifici assoggettati alla categoria di intervento Risanamento conservativo d3) e Ripristino tipologico e), la sopraelevazione degli stessi nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile il sottotetto e comunque non superiore a cm 100, purché ciò sia compatibile con l’aggregato del quale l’edificio fa eventualmente parte e nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - distanza tra le fronti di edifici;
   - allineamento verticale delle murature perimetrali;
   - ricostruzione delle coperture secondo i caratteri originari;

b. ai fini del recupero dei sottotetti e/o per il miglioramento abitativo anche di porzioni degli stessi, è ammessa per una sola volta a decorrere dalla data di entrata in vigore della Variante “Giugno 2009 – Ambiente Territorio Paesaggio”, per gli edifici assoggettati alla categoria di intervento Risanamento conservativo d2) nel rispetto dei limiti di cui alla successiva lettera c., la loro sopraelevazione nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile il sottotetto e comunque non superiore a cm 100, purché ciò sia compatibile con l’aggregato del quale l’edificio fa eventualmente parte e nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - distanza tra le fronti di edifici;
   - allineamento verticale delle murature perimetrali, assicurando comunque la continuità di gronda dell'edificio e/o dei singoli corpi di fabbrica;
   - ricostruzione delle coperture secondo i caratteri originari con mantenimento del numero e dell'articolazione delle falde;
   - conservazione e/o ripristino degli eventuali fori preesistenti nel sottogronda nel caso di presenza di contorni in pietra e nel rispetto della composizione del prospetto nonché delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
   - recupero e/o ripristino degli eventuali elementi architettonici di facciata;

c. l'intervento di sopraelevazione inerente gli edifici assoggettati alla categoria di intervento del Risanamento conservativo d2), non è ammesso per gli edifici indicati nell'allegato n.8, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Il citato allegato n. 8, individua gli edifici per i quali non è ammessa la sopraelevazione, suddivisi in tre distinte fattispecie :
   - c.1 diniego, salvo nulla osta della competente Soprintendenza, e salvo quanto disposto dal successivo comma 7; in tal caso trova applicazione il precedente comma 2 lettera b);
   - c.2 diniego, salvo l'intervento di sopraelevazione sia esteso agli edifici adiacenti, come in tal senso individuati, in relazione al perseguimento degli obiettivi di unitarietà di facciata e continuità di gronda, ed in tal senso sia eseguito contestualmente, nel rispetto del precedente comma 2 lettera b);
   - c.3 diniego, in quanto sussistono le seguenti condizioni:
     - bene architettonico, artistico o sua porzione, sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che presenta elementi, caratteristiche nonché rapporti compositivi e visuali da salvaguardare;
     - edificio limitrofo ad un bene dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il cui sopralzo determinerebbe una compromissione del bene tutelato;
     - presenza nella fascia sottogronda di modanature, cornici, mensole, decori, fori di particolare forma e materiale di pregio;
     - alterazione dei rapporti compositivi, visuali e di equilibrio del contesto in cui si inserisce il manufatto;

– edificio con facciata di pregio, con specifici caratteri tipologici e architettonico/decorativi, con equilibrio compositivo, con importante identità storico/architettonica;

d. per gli edifici assoggettati alla categoria di intervento Risanamento conservativo d2) per i quali non è ammesso l'intervento di sopraelevazione ai sensi della precedente lettera c., per le finalità di recupero di cui sopra, è ammesso l'inserimento, nel contesto dei fronti secondari e nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile anche una porzione del sottotetto o il suo miglioramento, di abbaini di idonee dimensioni (non superiore a m 2,00), non sovrastanti la linea del colmo purchè ciò sia compatibile con l'aggregato tipologico del quale l'edificio fa eventualmente parte e nel rispetto delle seguenti condizioni :
   - distanza tra le fronti di edifici;
   - allineamento verticale delle murature perimetrali;
   - coerenza con il sistema delle aperture presenti sul fronte;

e. i requisiti richiesti sono quelli indicati nel Regolamento edilizio.

3. Negli edifici privi di valore storico destinati in prevalenza a residenza (e relativi servizi), ai fini del recupero dei sottotetti e/o miglioramento abitativo anche di porzioni degli stessi, nel rispetto dei criteri ed indicazioni di cui all'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15:
   a. è consentito il recupero dei vani sottotetto, con conseguente creazione di nuova superficie;
   b. è ammessa per una sola volta, a decorrere dalla data di entrata in vigore della Variante “Giugno 2009 – Ambiente Territorio Paesaggio”, la sopraelevazione dei vani medesimi nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile il sottotetto e comunque non superiore a cm 100, purché ciò sia compatibile con l’aggregato del quale l’edificio fa eventualmente parte e nel rispetto delle seguenti condizioni:
      - distanza tra le fronti di edifici;
      - allineamento verticale delle murature perimetrali;
      - ricostruzione delle coperture secondo i caratteri originari;

4. E’ consentita la realizzazione di finestre nella falda di copertura, lucernari ed abbaini (di larghezza netta interna non superiore a m. 1.20 e non sovrastante la linea di colmo) purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura; sono ammessi lucernari di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).
   Ai fini del recupero dei sottotetti e/o per il miglioramento abitativo degli stessi è ammesso realizzare fori nel sottogronda purchè nel rispetto della composizione del prospetto e delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

5. I progetti di cui ai precedenti commi 2 lettera a, b, d, 3 lettera b e 4 devono essere accompagnati da un’analisi storico-tipologica a sostegno degli interventi proposti.

6. Restano fatte salve disposizioni specifiche indicate nella scheda dell'edificio. Nel caso di incongruenze fra elaborati grafici e l'allegato n. 8, prevale quest'ultimo.

7. Posto che l'elenco dei beni tutelati è per sua natura soggetto a variazione, dovrà sempre essere in ogni caso verificato se l'edificio oggetto di intervento è sottoposto a

tutela, in quanto di interesse. Per gli edifici soggetti alla categoria del Risanamento d2), rientranti nell'allegato 8 fattispecie c.1, lo svincolo successivamente operato dalla Soprintendenza, determina la possibilità di sopraelevare nel rispetto dei limiti di cui al precedente comma 2 lettera b). Per gli edifici stessi sottoposti a vincolo successivamente al 1 agosto 2016, non è ammessa la sopraelevazione, salvo nulla osta della competente Soprintendenza.

ART. 49 Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici

1. Il sistema degli spazi aperti di pertinenza degli edifici negli insediamenti storici è costituito da tutte le aree non edificate private, la cui articolazione contribuisce alla tutela ed alla valorizzazione del tessuto urbano avente carattere di storicità, così come individuati nella relativa cartografia di PRG.

2. In tali spazi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli attuali assetti formali e funzionali ovvero gli interventi di restauro e/o di ricostruzione parziale o totale, laddove sia possibile documentarle adeguatamente dal punto di vista storico, ovvero laddove la permanenza di elementi di qualunque natura possa indirizzare l'intervento di restauro e/o ricostruzione secondo modelli formali e funzionali dell'epoca dì riferimento.

3. E’ obbligatorio tutelare, mantenere e recuperare gli elementi di valore storico e testimoniale presenti quali fontane, capitelli, muretti a secco e di recinzione, sistemi di terrazzamento, pavimentazioni, scalinate, sistemazioni agrarie di carattere tradizionale, esemplari arborei isolati e/o in gruppi e filari, ecc. Le nuove recinzioni vanno realizzate di norma con materiali e caratteristiche dimensionali analoghe a quelle tradizionali.

4. Nel sistema degli spazi aperti di pertinenza è vietato l'uso della bitumatura per le superfici orizzontali. La eventuale realizzazione di accessi, percorsi e aree di parcheggio è subordinata all'utilizzo di materiali compatibili con il contesto, quali: pietra, ghiaietto, superfici inerbite, materiali nobilitati, etc.. .

5. In generale è vietato l'abbattimento di qualsiasi formazione arborea o arbustiva che abbia caratteristiche proprie del paesaggio storico presente.

6. E’ consentita la installazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati e strutture similari/analoghe, barbecue, attrezzature per il gioco, chiamate ad assolvere funzioni pertinenziali purché di ridotte dimensioni. I gazebo, i pergolati e strutture similari/analoghe dovranno essere composte da meri elementi verticali e soprastanti elementi orizzontali; quest'ultimi potranno anche ospitare elementi di copertura realizzati con materiali di protezione non opachi e tali da non costituire totale impermeabilizzazione. La struttura così descritta dovrà contestualizzarsi con scrupolo ed assoluto rispetto con l'ambito in cui viene insediata.

ART. 50 Giardini storici

1. Per giardino storico si identifica una composizione architettonica e vegetale che dal punto di vista storico o artistico presenta particolare interesse. Come tale è considerato come un monumento. I giardini storici individuati a Rovereto sono localizzati in parte nei centri storici, in parte nel territorio urbano e agricolo.
   - Sono presenti nei centri storici i seguenti giardini storici:

1. Giardini Perlasca
2. Giardino de Pasquali (Teatro)
3. Giardini di Palazzo Fedrigotti
4. Esedra Rosmini
5. Giardino di Palazzo del Ben e Conti d'Arco
6. Giardino "Baron-Todeschi"
7. Giardino di Palazzo Malfatti
8. Giardino Oratorio S. Tommaso
9. Giardino di Palazzo Grillo
10. Giardino di Palazzo Candelpergher
11. Filanda Bettini
12. Giardino Fedrigotti a Sacco

- Sono presenti nel territorio urbano:
  13. Giardino di Villa de Probizer
- Sono presenti in zona E:
  14. Giardino di Villa Favorita

e sono come tali identificati nella cartografia di PRG.

2. I giardini storici identificati rappresentano le differenti espressioni del gusto e della forma, stratificate nel tempo ed in relazione più o meno evidente con il tessuto urbano costruito. Il loro valore è storico, testimoniale, identitario, espressione della cultura specifica dei luoghi e del gusto del tempo. Inoltre, essi possono essere identificati sia come organismi dotati di una propria identità e riconoscibilità, ovvero quali parti inscindibili del complesso edilizio o paesaggistico nel quale si inseriscono.

3. In generale, assumono rilevanza nella composizione complessiva dei giardini storici i seguenti elementi: la conformazione planimetrica, l'articolazione morfologica del terreno, la componente vegetale arborea, arbustiva ed erbacea, gli elementi costruiti e decorativi. Inoltre, le forme di relazione con il contesto costruito rappresentano un fattore fondante, e come tale da riconoscere, tutelare e valorizzare.

4. In tali aree è vietata ogni nuova edificazione inclusa la possibilità di eventuali aumenti di volumetria e/o superficie dell'edificio confinante. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei loro attuali assetti, con l'obbligatorio recupero degli eventuali elementi caratterizzanti quali vasche e fontane, elementi scultorei, recinzioni, edifici di carattere ornamentale, serre, ecc.
   Laddove sia possibile documentarle adeguatamente dal punto di vista storico, ovvero laddove la permanenza di elementi di qualunque natura possa indirizzarne l'intervento sono ammessi il restauro e/o la ricostruzione parziale o totale di forme e tipologie, di organizzazione formale e funzionale.
   E' fatta salva la possibilità di realizzare percorsi di accesso agli edifici purché senza bitumatura e con l'impiego di fondi tradizionali e compatibili con la tipologia a giardino.

5. Nei giardini di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature finalizzate alla fruizione delle aree, purché i materiali impiegati e le caratteristiche costruttive e formali siano coerenti al carattere storico del giardino.
   Quanto sopra previsto é subordinato alla verifica dell'interesse culturale del giardino storico ai sensi dell'art.12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

ART. 51 Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica

1. Gli spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica sono individuati con apposito

cartiglio nelle tavole del Piano regolatore generale. Sono aree che, per la loro posizione, l'articolazione di forme e di usi, le relazioni con contesti architettonici e paesaggistici di particolare rilevanza, rappresentano luoghi importanti per la tutela e la valorizzazione del territorio.
Il Piano regolatore generale assume come riferimento tali contesti al fine della definizione delle scelte di trasformazione e della conseguente valutazione della sostenibilità dello sviluppo, nonché del riconoscimento e della tutela dei valori paesaggistici.
In tali aree è vietata ogni nuova edificazione con esclusione degli interventi funzionali a garantire il mantenimento dell'alta qualità del contesto paesaggistico attraverso la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni agricole/rurali di presidio del territorio con superficie coperta massima di 25 mq ed altezza massima di 3,5 ml, qualora il lotto abbia una superficie di almeno 1.000 mq. Per tali costruzioni dovrà essere particolarmente curata la scelta della localizzazione in seno all'area nonché l'impiego dei materiali da costruzione per consentirne un armonico inserimento nell'ambiente e nel paesaggio di contesto.
Sono inoltre ammessi gli interventi di manutenzione delle aree con riferimento ad una loro rigenerazione/recupero formale e funzionale.

2. Deve essere tutelata e valorizzata l'articolazione del sistema degli spazi aperti che compongono tali aree, unitamente a tutti gli elementi presenti relativi alla struttura morfologica, formale e funzionale.
   Laddove sia possibile documentare adeguatamente dal punto di vista storico la peculiare scenografia dei luoghi, sono ammessi interventi di restauro e/o di ricostruzione parziale o totale.
   Quanto sopra previsto é subordinato alla verifica dell'interesse culturale del giardino storico ai sensi dell'art.12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3. Il PRG individua tre aree da sottoporre a tutela:
   a. area fra il centro storico di Borgo Sacco ed il Fiume Adige. In questi spazi risultano prioritarie tutte le azioni dirette a recuperare lo storico rapporto fra il fiume ed il centro storico, mediante interventi di riqualificazione degli attuali assetti delle singole aree interessate (accessi dal centro storico al lungofiume, valorizzazione degli usi agricoli tradizionali, miglioramento degli elementi di arredo funzionale minimo delle aree).
   b. valletta a sud della chiesa di Lizzana. In questi spazi risultano prioritarie tutte le azioni che tendono a mantenere gli attuali assetti delle forme di uso del suolo, a prevalenza agricola, unitamente alle articolazioni morfologiche presenti, compresi i muretti a secco e le sistemazioni di versante, i percorsi esistenti, gli elementi vegetazionali presenti.
   c. area lungo Leno a monte del ponte Forbato. In questi spazi risultano prioritarie tutte le azioni dirette a recuperare lo storico rapporto della città con il Leno mediante interventi di riqualificazione e/o restauro delle rive, delle rogge e dei meccanismi idraulici che caratterizzano questo tratto del torrente.

ART. 52 Spazi pubblici

1. Il sistema delle strade, delle piazze, degli spazi di uso pubblico (slarghi, percorsi porticati, androni, ecc.) nei centri storici costituisce l'elemento di connessione e relazione delle diverse parti del centro storico, nonché l'elemento di caratterizzazione del paesaggio urbano.

2. Il PRG individua all'interno del sistema degli spazi aperti dei centri storici (cfr. le tavole 1:1.000) i "percorsi portanti" e i "percorsi di relazione".
I primi sono quelli strutturanti la formazione storica dell'insediamento, che connettono le principali polarità urbane e vedono la presenza di varie attività commerciali. Il Prg prevede per questi percorsi la realizzazione di pavimentazioni totalmente o parzialmente in pietra e/ porfido con riferimento alla tradizione locale, e promuove progetti indirizzati al miglioramento dell'arredo e del paesaggio urbano, alla valorizzazione delle attività commerciali esistenti ed alla riapertura di quelle chiuse. E'consentito l'utilizzo di manto bituminoso ove preesistente ovvero ove sussistano situazioni di traffico tali da rendere eccessivamente difficoltoso anche in relazione alla sicurezza e allo smaltimento delle acque l'utilizzo dei materiali tradizionali.
I "percorsi di relazione" sono percorsi storici che connettono prevalentemente le residenze ai luoghi centrali e comunque garantiscono la qualità e la continuità organica dell'insieme degli spazi aperti storici. Qualunque intervento riguardante questi ambiti deve essere indirizzato verso la tutela e la valorizzazione complessiva degli spazi, sia per quanto riguarda l'aspetto funzionale, che le forme di uso. Gli elementi dì arredo devono rispondere a caratteristiche di qualità formale e funzionale, ovvero essere legati a singoli progetti di qualificazione complessiva.

3. I percorsi pedonali e le piste ciclabili principali di progetto o da riqualificare sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di piano.
I tracciati di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di strumenti subordinati, nei progetti per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica. La segnaletica orizzontale e direzionale dovrà essere per tipologia e colore coerente con il contesto storico.

4. La realizzazione di parcheggi e/o posti auto interrati, da parte della Pubblica Amministrazione o di Privati in Convenzione con la PA, è consentita sotto tutte le strade e piazze sia esistenti che di progetto.

5. Nell'ambito delle aree destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati parcheggi pertinenziali e interventi d'iniziativa mista pubblico – privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.
La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

ART. 53 Disposizioni relative alla qualità dell'immagine urbana

1. Cabine elettriche: negli insediamenti storici è vietata la costruzione di cabine elettriche di trasformazione isolate. Questi impianti vanno realizzati di norma entro volumi da incorporare negli edifici o interrati. Qualora, eccezionalmente, per motivate esigenze tecniche, si rendesse necessario realizzare un manufatto fuori terra dovrà essere posta particolare cura nella scelta dell'ubicazione e dei materiali per un armonico inserimento nel tessuto circostante.

2. Reti: negli interventi di riordino e miglioramento delle reti telefoniche, elettriche e di

illuminazione pubblica vanno rimossi i conduttori aerei e i cavi sulle facciate in vista, eliminando altresì le mensole e le paline.

3. Rogge: i tracciati delle antiche rogge coperte costituiscono un'importante testimonianza dell'evoluzione storica ed economica del territorio roveretano. La loro presenza sia visibile che coperta deve essere percepibile e valorizzata attraverso specifici progetti con itinerari e percorsi di accesso e affacci.
   In ogni caso il tracciato delle antiche rogge deve essere salvaguardato da opere che ne ostruiscano la vista, che ne compromettano l'eventuale ripristino o ne rimuovano il sistema di manufatti e meccanismi idraulici che le connota.

4. Segnaletica stradale: la segnaletica stradale va contenuta entro il minimo tecnicamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. La tipologia dei numeri civici va unificata.

5. Pubblicità commerciale: la pubblicità commerciale è ammessa esclusivamente negli spazi espressamente predisposti all'uopo dall'Amministrazione comunale. Sono ammessi solamente i cartelli indicatori e le insegne di carattere turistico, purché non abbiano carattere commerciale e pubblicitario. Per questi elementi devono essere usati materiali, formati e colori tradizionali.

6. Infissi: per gli esercizi commerciali prospettanti su piazze e strade: gli interventi dovranno essere di tipo conservativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali mantenendo le aperture e le vetrine nello spazio architettonico di appartenenza. E' consentito l'utilizzo di legno naturale o ferro o metallo verniciato secondo la tradizione.
   I nuovi infissi per tutti i fabbricati dovranno essere in legno naturale.
   E'fatta salvo la possibilità di assentire l'utilizzo di materiali diversi per particolari caratteristiche dell'edificio che rendano inutile l'utilizzo dei materiali tradizionali.

7. Insegne: è ammessa unicamente l'installazione di insegne contigue al locale ove si svolge l'attività e dovranno essere poste, di norma, all'interno dell'apertura originaria (sovrapporta) o a bandiera. Devono essere realizzate con materiali e tipologie consoni all'ambiente del centro storico. Per le insegne a bandiera è vietata la tipologia a cassonetto e scatolare.

8. Targhe: le targhe per indicazione di studi professionali e simili dovranno inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. Sono generalmente preferibili le targhe in ottone con caratteri neri. Nel caso di più indicazioni, esse vanno riunite in un unico targhettario opportunamente progettato; i caratteri dovranno essere uguali.

CAPITOLO XII ZONE B: CONSOLIDATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

ART. 54 Generalità

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a funzioni di residenza e attività compatibili ubicate all'esterno dei perimetri dei centri storici. In esse, al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammessi abitazioni, attività terziarie, attività ricettive, esercizi pubblici, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (come meglio definito nel relativo capitolo XIX rubricato "Programmazione urbanistica nel settore commerciale"), autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo ed in genere tutto quanto può essere inteso come generico completamento della residenza purché non molesto, inquinante o rumoroso.
   Si precisa che le attività commerciali all'ingrosso sono compatibili purchè da una dettagliata relazione emerga la congruità dell'insediamento rispetto alle infrastrutture di collegamento e dei servizi complementari richiesti (in relazione alla tipoligia di merce trattata), nonché rispetto agli afflussi e alla movimentazione di mezzi anche pesanti.

ART. 55 Disposizioni comuni

1. Compatibilmente con gli usi consentiti nelle zone residenziali, per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione e la realizzazione di nuove superfici a soppalco indipendentemente dalla percentuale di superficie utile lorda che incide solamente in caso di nuova costruzione o ampliamento.

2. Per i tessuti B1, B2 e B3 è consentita, per ogni edificio anche condominiale, la realizzazione di legnaie o depositi attrezzi a servizio di fabbricati o delle loro aree di pertinenza aventi superficie coperta massima di 20 mq ed altezza massima di m 3.00, o in alternativa tettoie aventi superficie coperta massima di 30 mq ed altezza massima di m 3,00 nel rispetto delle distanze di cui all'art. 7.
   La superficie coperta massima di cui sopra potrà essere raggiunta anche mediante più manufatti; rimane naturalmente fatta salva la possibilità di realizzare gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni provinciali in materia.
   Per tali costruzioni dovrà essere particolarmente curata la scelta dei materiali per consentire un armonico inserimento nel contesto urbano di riferimento e non incidono sugli indici stereometrici del P.R.G..

3. Negli edifici esistenti è sempre ammesso il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione nella misura non superiore a cm. 100, a prescindere dal numero di piani massimo indicati nel cartiglio, qualora abbiano già le caratteristiche di piano come definito dalle presenti norme.

4. Si distinguono in:
   - B1: Tessuto saturo da tutelare
   - B2: Tessuto saturo di recente formazione
   - B3: Tessuto saturo da ristrutturare
   - B4: zone residenziali di completamento

5. Negli edifici esistenti sono ammessi, in alternativa a quanto disposto al precedente comma, gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 105 "Edilizia a basso impatto ambientale".

ART. 56 Tessuto saturo da tutelare B1

1. Sono tessuti composti prevalentemente da edilizia rada, d'impianto abbastanza recente, situati in contesti di particolare valore paesaggistico o ambientale, con tipi edilizi mono-bifamiliari prevalenti. Sono consentiti incrementi nei limiti di cui al comma 3 che non debbono peraltro compromettere i caratteri dei tipi edilizi prevalenti.

2. Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente tutti gli interventi di cui all'art. 9; gli interventi di demolizione con ricostruzione h) sono ammessi solo qualora siano finalizzati ad un migliore inserimento paesaggistico dell'edificio nel contesto.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi:
   a. interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito con apposito cartiglio dalla cartografia per ciascuna singola zona;
   b. ampliamenti della SUL sino ad un massimo del 20% dell'esistente;
   c. ampliamento degli interrati nel rispetto del sedime dell'edificio.

4. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con superficie di sedime non superiore a quello originario e un numero di piani non superiore a quelli previsti nel cartiglio, oltre l'ampliamento del 20% della SUL esistente.

5. Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà rispettare il numero di piani previsti dal cartiglio.

ART. 57 Tessuto saturo di recente formazione B2

1. Sono tessuti d'impianto recente, a prevalente funzione residenziale, sorti principalmente a seguito di piani attuativi, di lottizzazioni o comunque sulla scorta di progetti unitari. In genere tali aree si presentano già definite sotto il profilo dell'assetto urbanistico e tipologico ed il PRG conferma tali caratteristiche.

2. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 9 ad esclusione della demolizione con ricostruzione h).

3. Sono altresì ammessi ampliamenti interrati e incrementi della SUL sino ad un massimo del 20% dell'esistente. esclusivamente tramite ampliamenti laterali e mantenendo la tipologia e i caratteri fondamentali dell'edificio.

4. Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà rispettare il numero di piani previsti dal cartiglio.

ART. 58 Tessuto saturo da ristrutturare B3

1. Sono tessuti, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali con tipologie, caratteri e dimensioni anche sensibilmente diversi, edificati in assenza di una preordinata pianificazione microurbanistica che manifestano la necessità di interventi di riqualificazione diffusa.
   Il piano auspica una riqualificazione di tali aree e degli edifici che sulle stesse insistono anche attraverso interventi incisivi, quali la sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, le soprelevazioni, finalizzati anche ad una ulteriore qualificazione degli spazi pubblici.

I nuovi organismi edilizi dovranno essere in rapporto di congruità e compatibilità sia dimensionali che qualitativi con gli elementi del contesto nel quale si prevede di intervenire.

2 Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi sia interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito con apposito cartiglio dalla cartografia per ciascuna singola zona, sia ampliamenti interrati che, per una sola volta, ampliamenti della SUL sino ad un massimo del 20% dell'esistente

4. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con superficie di sedime non superiore a quello originario e un numero di piani non superiore a quelli previsti nel cartiglio, oltre l'ampliamento del 20% della SUL esistente.

5. Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà rispettare il numero di piani previsti dal cartiglio, o il numero di piani preesistente se maggiore.

ART. 59 Tessuti di completamento B4

1. I tessuti di completamento B4 si articolano in B4.1 e B4.2

2. I tessuti di completamento **B4.1** sono in genere lotti liberi in contesti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, dotate di reti infrastrutturali. E' ammessa la nuova edificazione per intervento diretto secondo i seguenti parametri:
   1.1 lotto minimo: mq 500
   1.2 altezza massima: vedi numero di piani previsti in cartiglio.
   1.3 indice di utilizzazione fondiaria:
   - per altezza ≤ a due piani: UF ≤ 0,60
   - per altezza = a tre piani: UF ≤ 0,70
   - per altezza ≥ a quattro piani: UF ≤ 1

   1.4 rapporto di permeabilità:
   - per altezza ≤ a due piani: RP ≥ 0,30
   - per altezza = a tre piani: RP ≥ 0,25
   - per altezza ≥ a quattro piani: RP ≥ 0,20

   Sui fabbricati esistenti sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dall'art.9: nel caso di demolizione e ricostruzione la nuova edificazione dovrà rispettare le disposizioni di cui ai punti precedenti.

3. I tessuti di completamento **B4.2** sono in genere aree in contesti urbani marginali ma già dotate di reti infrastrutturali. Per ogni lotto individuato in cartografia è ammessa la realizzazione di un unico edificio residenziale con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:
   1.1 SUL massima: mq 350
   1.2 altezza massima: vedi numero di piani previsti in cartiglio.
   1.3 rapporto di permeabilità RP ≥ 0,25

ART. 60 Aree di pertinenza degli edifici

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici inclusi nei tessuti B1 e B2 è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli spazi verdi esistenti, la permanenza delle

strutture vegetali riconoscibili (prati, formazioni arbustive, patrimonio arboreo) e delle configurazioni a carattere planovolumetrico dotate di qualità paesaggistica riconoscibile, la riqualificazione degli spazi verdi sottoposti a processo di degrado; nelle aree di pertinenza degli edifici inclusi nei tessuti B3 e B4 è prescritta la realizzazione di nuovi spazi verdi. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettualità complessiva nella logica di garantire un livello di adeguata qualità per quanto attiene le componenti afferenti il rapporto di permeabilità.

2. E' vietato l'abbattimento di alberi, fatto salvo i casi nei quali sia accertata la necessità di procedere al rinnovo del patrimonio arboreo, ovvero in presenza di documentati problemi di carattere fitosanitario o di stabilità degli esemplari arborei.

3. Sono vietati gli interventi di impermeabilizzazione degli spazi verdi privati, fatta salva l'eventuale realizzazione di accessi carrabili, parcheggi a raso o percorsi e aree pedonali interni, che deve comunque avvenire utilizzando pavimentazioni tradizionali, quali ghiaino, pietra, porfido e altri materiali similari o pavimentazioni semipermeabili.

4. Oltre agli interventi di mantenimento, valorizzazione ed incremento degli spazi verdi privati, è ammessa la realizzazione di strutture per la manutenzione e la fruizione del verde quali, tettoie, legnaie, depositi, secondo quanto previsto dall'art. 55, comma 2. Inoltre, è consentita la realizzazione di tunnel temporanei di cui alle deliberazioni attuative della Lp 1/2008 e di piscine scoperte.

5. Nelle presenti aree (zone B) di proprietà dell’Amministrazione pubblica potranno essere realizzati parcheggi pubblici e pertinenziali, anche interrati, e le relative strutture accessorie, nella logica di soddisfare il prioritario interesse pubblico.. Inoltre, nelle zone B, al fine di favorire il decongestionamento e l'alleggerimento degli spazi di sosta in superficie, è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati. Gli interventi dovranno trovare una congrua contestualizzazione rispetto all’uso di materiali e finiture.

CAPITOLO XIII ZONE C: RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO O DI RIQUALIFICAZIONE

ART. 61 Aree di nuovo impianto o di riqualificazione

1. Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti, generalmente limitrofe alla città consolidata sulle quali si prevede di estendere l'edificazione, o parti del territorio edificate che necessitano di interventi di complessiva rifunzionalizzazione e sostanziale modificazione edilizia. Il piano assegna a tali aree il compito di integrare e/o riqualificare l'attuale edificazione nell'area urbana migliorando e potenziando la dotazione di servizi.

2. Tali aree, individuate con apposita grafia nelle tavole di PRG sono costituite da:
   a) aree soggette a piani attuativi – schede norma;
   b) aree soggette a piani d'area - schede norma;
   c) ambiti di perequazione – schede norma;
   d) aree soggette a concessione edilizia convenzionata - schede norma.

3. Sino all'approvazione dei piani attuativi o al rilascio delle concessioni edilizie trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 15.

4. Le singole schede specificano le varie tipologie di attività commerciali ammesse in conformità e coerentemente a quanto stabilito nel relativo capitolo XIX rubricato "Programmazione urbanistica nel settore commerciale". Si precisa che le attività commerciali all'ingrosso sono compatibili, purchè da una dettagliata relazione emerga la congruità dell'insediamento rispetto alle infrastrutture di collegamento e dei servizi complementari richiesti (in relazione alla tipoligia di merce trattata), nonché rispetto agli afflussi e alla movimentazione di mezzi anche pesanti.

ART. 62 Aree soggette a piani attuativi – schede norma

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree che si attuano attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.
   Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, gli aspetti patrimoniali relativi ai futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione. Tali specifiche saranno puntualmente definite in un'apposita convenzione.

2. Fatte salve le prescrizioni cogenti contenute nelle singole schede, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.
   Al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni degli spazi oggetto di cessione all'Amministrazione, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.

ART. 63 Aree soggette a piani d'area – schede norma

1. Il piano regolatore generale individua nella cartografia 1:2000 alcune aree del territorio comunale in relazione alle quali sono stati predisposti appositi piani d'area con schede normative. Tali aree in alcuni casi hanno una destinazione omogenea mentre in altri comprendono al loro interno più destinazioni sia a carattere privato che pubblico.

2. L'utilizzo edificatorio delle aree normate dai piani di area, che sono parte integrante del PRG, avviene per intervento diretto mediante il rilascio di concessione edilizia estesa all'intera area perimetrata dal piano o, nell'ipotesi in cui il piano suddivida l'area in più comparti, all'intera area perimetrata di ciascun comparto.

3. Per ogni piano d'area, le relative norme di attuazione dettano specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi. Le indicazioni delle singole schede prevalgono rispetto alla disciplina generale delle zone in cui esse sono comprese. Per quanto non definito nelle specifiche norme di attuazione dei singoli piani di area o nelle tavole degli stessi, vale quanto previsto nelle presenti norme per le varie zone.

4. Le schede a loro volta contengono indicazioni di carattere progettuale per gli aspetti planivolumetrici, cogenti o indicativi come specificato nelle medesime.

5. Nel rispetto dei parametri stabiliti, esse determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante.

6. Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.

7. Al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.

8. Il rilascio della concessione edilizia per ciascun piano di area o per ciascun comparto in cui lo stesso è suddiviso è in ogni caso subordinato alla stipula di una convenzione, Con i contenuti previsti dall'art. 11 del regolamento di attuazione della lp.1/2008

9. E' fatta salva la possibilità di procedere alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica (piani attuativi a carattere generale o piani attuativi a carattere speciale per l'edilizia abitativa o per insediamenti produttivi) o privata (piani di lottizzazione) sulle aree comprese nei perimetri dei piani di area o dei singoli comparti, ove il rilascio di concessione edilizia per intervento diretto risulti eccessivamente difficoltoso o vi sia inerzia in capo ai proprietari delle aree o nel tempo siano sorte nuove o diverse esigenze o, ancora, l'Amministrazione provveda alla individuazione delle aree destinate ad edilizia abitativa ai sensi dell'art. 45 della LP 22/1991 o definisca interventi di pubblico interesse.

10. Il Consiglio Comunale può modificare, nel rispetto delle destinazioni di zona e dei parametri edificatori stabiliti dal piano regolatore generale, i contenuti progettuali dei piani di area nonché i perimetri ed il numero dei comparti.

ART. 64 Ambiti di perequazione

1. Il PRG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.
   La perequazione urbanistica persegua un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta "città pubblica".

2. Pertanto il PRG individua:
   a) gli ambiti territoriali entro i quali è applicata la perequazione;
   b) gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti a partire dalla classificazione dei suoli definita in base al loro stato di fatto e di diritto;
   c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti, da rispettare in ogni caso, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
   d) le aree e gli immobili degradati o incongrui, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale la cui esecuzione può determinare un credito edilizio;
   e) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive. Per assicurare l'efficiente funzionamento dei dispositivi perequativi e compensativi, il Comune costituirà il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi, come prescritto dall'art. 18.bis, comma 7, della Legge Provinciale.

3. Con la perequazione urbanistica, il PRG concentra la sua attenzione soprattutto sulle aree e sull'edificato da riqualificare sotto il profilo urbanistico ed ambientale. L'istituto della perequazione e le connesse compensazioni, in altri termini, servono soprattutto per attivare i processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale che caratterizzano il disegno strategico della Variante. Per promuovere la riqualificazione urbanistica e ambientale, pertanto, il PRG riconosce alle proprietà coinvolte, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da trasferire nelle aree destinate ad edificazione.

4. La perequazione si attua mediante piani attuativi che riguardano ambiti oggetto di perequazione, anche formati da terreni non contigui. Il PRG individua le aree su cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da acquisire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali spazi pubblici, attrezzature collettive o opere pubbliche, nonché di eventuali interventi di riqualificazione ambientale.

5 Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione.
   Tali specifiche saranno precisate in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'eventuale ripartizione dell'intervento tra l'Amministrazione e i soggetti privati.

6. Fatte salve le prescrizioni cogenti contenute nelle singole schede, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.

Al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.

ART. 65 Aree soggette a concessione convenzionata

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree che si attuano con intervento edilizio diretto mediante il rilascio di concessione edilizia convenzionata.

2. Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione.
   Tali obblighi saranno precisati in una apposita convenzione da stipularsi, prima del rilascio del titolo abilitativo, fra il Comune e i promotori delle iniziative edilizie.
   In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi di realizzazione, delle opere di urbanizzazione e l'eventuale ripartizione dell'intervento tra l'Amministrazione e i soggetti privati.

3. Fatte salve le prescrizioni cogenti contenute nelle singole schede, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.
   Al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.

CAPITOLO XIV ZONE D: ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE

ART. 66 Generalità

1. Sono le parti del territorio destinate in prevalenza alla produzione e alla commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di beni.

2. Si distinguono in:
   - D1 - Zone produttive di interesse provinciale;
   - D2 - Zone produttive di interesse locale;
   - Zona integrata di via del Garda;
   - D4 - Zone produttive di interesse provinciale di riserva;
   - D5 - Zone del settore secondario e terziario;
   - D6 - Zone commerciali integrate;
   - D7 - Zone per attrezzature ricettive ed alberghiere;
   - D8 - Zone produttive connesse alla agricoltura;
   - D9 - Aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/10/2006 n. 7;
   - D9 - Aree per gli impianti di lavorazione inerti;
   - D10 - Aree per attività di discarica;
   - D11 - Aree per compostaggio.

3. Nell'ambito delle aree produttive il Consiglio comunale può provvedere, a mente dell'art. 33 comma 6 lettera c) delle norme di attuazione del PUP, all'individuazione di apposite aree per servizi e impianti di interesse collettivo, la logistica finalizzata ad interscambio di beni e servizi, esclusivamente delle seguenti attività:
   - attività amministrative pubbliche o di interesse pubblico e similari;- infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di tele riscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione, depositi e magazzini funzionali ad attività di enti pubblici o società a prevalente capitale pubblico e similare.

4. Nell'ambito delle zone produttive è sempre ammessa l'attività di stoccaggio e smaltimento dei rifiuti

5. Nell'ambito delle zone D1, D2, D5 e D8 qualora siano insediate aziende produttive così come codificate dalla normativa provinciale, oltre alle destinazioni previste dalle singole disposizioni è sempre ammessa la realizzazione di una unità residenziale di servizio e/o custodia nel rispetto degli indirizzi e delle condizioni di seguito specificate :
   - è ammessa una unità residenziale non eccedente i 400 mc per impresa;
   - il volume e la superficie destinati all'attività produttiva per ogni unità edilizia devono comunque risultare superiori rispetto a quelli destinati a residenza;
   - la destinazione dei volumi destinati ad alloggio non può essere variata se non per funzioni produttive o di servizio alla produzione;
   - nell'ambito delle aree di cui sopra è ammessa la realizzazione di una ulteriore unità abitativa, oltre alla prima, al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 38 del regolamento di attuazione della L.P. 1/2008; tali alloggi non possono costituire in nessun caso una unità edilizia a se stante ovvero un fabbricato separato, e devono essere realizzati entro la volumetria del fabbricato principale della struttura produttiva.

6. Nell'ambito dei complessi edilizi destinati ad usi commerciali e ricettivi di cui alle zone D, indipendentemente da quanto stabilito nel precedente comma 5, è sempre

ammessa la realizzazione di un solo alloggio di servizio e/o custodia non eccedente i 400 mc; tali alloggi non possono costituire in nessun caso una unità edilizia a sé stante, ovvero un fabbricato separato, e devono essere realizzati entro la volumetria del fabbricato principale o dell'equipaggiamento cui si riferisce. Il volume e la superficie destinati alle attività sopracitate devono comunque risultare superiori rispetto a quelli destinati a residenza.

ART. 67 Zone produttive di interesse provinciale D1

1. Costituiscono le parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva di interesse provinciale dal PUP. Ai sensi dell'art. 33 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale sono ammesse le seguenti destinazioni:
   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
   c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
   d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
   e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
   f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
   g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinques delle presenti norme;
   h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva;
   i) commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinques delle presenti norme;
   l) strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, ecc.;
   m) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli, e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento dell'attività nel suo complesso, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinques delle presenti norme;

2. Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
   2.1 lotto minimo = mq 1.500
   2.2 rapporto massimo di copertura = 0,70
   2.3 altezza massima = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)
   2.4 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

3. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.500 mq , sono suscettibili di tutte le categorie di intervento definite al precedente art. 9.
   Per tali edifici è consentito, per una sola volta, un aumento della superficie coperta del 20% di quella esistente. Nel caso l'ampliamento sia in sopraelevazione deve essere rispettato il limite di altezza massima.

4. Nell'ambito degli insediamenti produttivi, ai sensi di quanto previsto nelle norme di

attuazione del PUP, sono ammesse attività di commercializzazione, oltre che dei relativi prodotti, anche di prodotti affini nel rispetto delle seguenti condizioni:

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

Tali punti vendita, al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura produttiva con le medesime modalità e indicazioni previste per l'alloggio di custodia e/o servizio.

5. Nell'ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 03/09/2010 e ss.mm.ii.

ART. 68 Zone produttive di interesse locale D2

1. Costituiscono le parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva di interesse locale. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:
   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
   c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
   d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
   e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
   f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
   g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinques delle presenti norme;
   h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.
   i) commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinques delle presenti norme;
   j) strutture di servizio quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, palestre, centri benessere, discoteche, centri culturali, sociali e sanitari, strutture per manifestazioni musicali e religiose sedi per associazionismo, servizi di interesse collettivo, ecc;
   k) rimessaggio camper (limitatamente alle aree appositamente individuate nelle tavole di PRG ed alle condizioni del successivo comma 6);
   l) impianti e depositi per l'autotrasporto;
   m) commercio all'ingrosso;
   n) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli, e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento dell'attività nel suo complesso, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinques delle presenti norme;

2. Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
   2.1 lotto minimo = mq 1.500
   2.2 rapporto massimo di copertura = 0,70
   2.3 altezza massima = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)
   2.4 verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.

3. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.500 mq, sono suscettibili di tutte le tipologie di intervento definite dall'art. 9.
   Per tali edifici è consentito, per una sola volta, un aumento della superficie coperta del 20% di quella esistente. Nel caso l'ampliamento sia in sopraelevazione deve essere rispettato il limite di altezza massimo.

4. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi, sono ammesse attività di commercializzazione, oltre che dei relativi prodotti, anche di prodotti affini nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - sia garantita la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria dell'attività di commercializzazione rispetto a ciascun insediamento produttivo;
   - il volume di affari dell'attività di produzione di beni e servizi risulti prevalente rispetto a quello derivante dall'attività commerciale.

   Tali punti vendita, al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura produttiva con le medesime modalità e indicazioni previste per l'alloggio di custodia e/o servizio.

5. Nell'ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 03/09/2010 e ss.mm.ii.

6. Nella zona individuata nelle tavole di PRG quale rimessaggio camper è consentito il parcheggio e il rimessaggio di camper e roulotte, con esclusione della sosta con personale a bordo. Per lo svolgimento di tali attività non è prevista la realizzazione di opere edificatorie.

ART. 69 Zona integrata di via del Garda

1. In via del Garda, il PRG individuata con apposito perimetro una zona mista di integrazione (ZMI), una zona commerciale integrata a nord-est e una zona del settore secondario e terziario a sud-ovest.

2. Nella zona mista di integrazione, oltre a quanto previsto dal precedente art. 68, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni:
   a) attività terziarie;
   b) *omissis*
   c) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio con le limitazioni di cui all'art. 101 quinques comma 4;
   d) commercio all'ingrosso.

   Nella zona commerciale integrata sono ammessi gli interventi e le destinazioni esplicitati all'art. 72.
   Nella zona del settore secondario e terziario sono ammessi gli interventi e le destinazioni esplicitati all'art. 71.

3. Nell'ambito della richiamata perimetrazione, il PRG inoltre prevede:
   a) la possibilità di attuare anche interventi demo-ricostruttivi finalizzati a localizzare le nuove funzioni che si affacciano su via del Garda;
   b) la riqualificazione del fronte dell'area industriale, l'ampliamento e la riconfigurazione della sede stradale;
   c) l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici.

   L'Amministrazione provvederà, a proprie spese e cure tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, alla realizzazione delle opere necessarie per la riqualificazione e il potenziamento di via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del P.R.G..

ART. 70 Zone produttive di interesse provinciale di riserva D4

1. Costituiscono le parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva di interesse provinciale di riserva dal PUP. L'utilizzo di tali aree sarà autorizzato con deliberazione della Giunta Provinciale quando le possibilità di insediamento nelle altre aree siano fortemente ridotte.

2. Fino a quando non sarà autorizzata la loro utilizzazione, nelle aree di riserva sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal PRG.

ART. 71 Zone del settore secondario e terziario D5

1. Costituiscono le parti del territorio comunale in cui esistono o sono previste destinazioni miste terziario-produttive.

2. In tali aree sono ammessi i seguenti usi:
   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
   c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
   d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
   e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
   f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
   g) *omissis*
   h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva;
   i) commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini;
   j) strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, ecc.;
   k) attività di interesse collettivo;
   l) attività terziarie;
   m) attività ricettive;
   n) attività commerciali all'ingrosso;
   o) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nel rispetto di quanto previsto al

capitolo XIX rubricato “Programmazione urbanistica nel settore commerciale”;

p) esercizi pubblici;

3. Nelle aree individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla “ie” sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni :
   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) deposito, magazzinaggio e vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;

   c) installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete di cui all’art. 33 comma 3 delle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1;
   d) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri automezzi (es. camion, camper, roulottes) con esclusione della sosta con personale a bordo.

4. Fatto salvo quanto previsto nei singoli piani di area e piani attuativi, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
   3.1 lotto minimo = mq 1.000
   3.2 rapporto massimo di copertura = 0,70
   3.3 altezza massima = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)
   3.4 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq di superficie destinata a verde.

5. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.000 mq , sono suscettibili di tutte le categorie di intervento definite dall’art. 9. Per tali edifici è inoltre ammesso, per una sola volta, un aumento della superficie coperta del 20% di quella esistente.

ART. 72 Zone commerciali integrate D6

1. Tali zone sono prevalentemente destinate ad insediamenti per l’esercizio di attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinatoe medie strutture di vendita in conformità a quanto previsto al capitolo XIX rubricato “Programmazione urbanistica nel settore commerciale”). Sono ammesse anche ulteriori funzioni ed attività quali: terziario, esercizi pubblici, attività artigianali, ricettive, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, attività di servizio alla persona nonché attività di commercio all'ingrosso.

2. Le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti indici urbanistico - edilizi:
   2.1 Lotto minimo: mq 1.000
   2.2 Rapporto di copertura ≤ 0,70
   2.3 Rapporto di permeabilità ≥ 0,15
   2.4 Altezza massima degli edifici: numero quattro piani.

3. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.000 mq, sono suscettibili di tutte le categorie di intervento definite dall’art. 9. Per tali edifici sono inoltre ammessi sia interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito dal presente articolo sia, per una sola volta, ampliamenti della superficie coperta sino ad un massimo del 20% di quella esistente.

4. Nelle zone di cui al presente articolo non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita e/o centri commerciali; le grandi strutture di vendita e/o centri commerciali esistenti potranno beneficiare degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater comma 4.

ART. 73 Zone per attrezzature ricettive ed alberghiere D7

1. Sono zone destinate ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere. Per attrezzature ricettive e alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla normativa di settore (L.P. 7/2002 e L.P. 10/2001 – alberghi, pensioni ostelli, affittacamere, agritur, ecc..). Sono ammessi pubblici esercizi ed esercizi di vicinato anche da svilupparsi/approntarsi in forma autonoma.
   In tali zone l'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto.

2. Salvo quanto specificamente previsto con apposita grafia nelle tavole di piano e nei singoli articoli delle presenti norme, con esclusione delle aree asteriscate (' * ') valgono le seguenti prescrizioni:
   2.1 lotto minimo: mq 500
   2.2 altezza massima: vedi numero di piani previsti in cartiglio
   2.3 indice di utilizzazione fondiaria: ≤ 1
   2.4 rapporto di permeabilità: ≥ 0,20

3. Nelle aree asteriscate (' * ') sono ammesse le funzioni e destinazioni di cui al comma 1, ammettendo sugli edifici esistenti tutti gli interventi edilizi di recupero di cui all'art. 9 con esclusione della categoria “h) demolizione e ricostruzione”. E' ammesso l'incremento della volumetria edilizia e dell'altezza esistenti nella misura del 20%. Si precisa che gli altri indici urbanistici di cui al comma 2 non trovano applicazione nella logica di garantire la tutela del contesto in questione, considerata l'unitarietà paesaggistica della zona.

ART. 74 Zone produttive connesse all’agricoltura. D8

1. Sono zone su cui già insistono attività connesse all’agricoltura che il piano prevede debbano essere mantenute.

2. In tali aree sono ammesse esclusivamente attività di lavorazione e immagazzinamento di prodotti chimici da usarsi in agricoltura, nonché attività di pubblicizzazione e esposizione dei prodotti medesimi.

3. Nell’ambito degli insediamenti produttivi è ammessa la vendita dei prodotti dell’azienda e di quelli ad essi affini. La superficie coperta dei locali adibiti alla vendita non può essere superiore al 20% della superficie coperta totale. Anche tali punti vendita dovranno integrarsi con la struttura produttiva con le stesse modalità e indicazioni previste per l’alloggio del proprietario imprenditore.

4. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art. 9.

5. Per gli edifici esistenti sono comunque ammessi, per una sola volta, ampliamenti del volume edilizio esistente sino ad un massimo del 20%.

6. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%.

ART. 75 Aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/10/2006 n. 7. D9

1. Nell'ambito delle tavole del PRG trovano indicazione le aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/10/2006 N. 7.
   Nelle aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/10/2006 n. 7, individuate con apposito perimetro nella cartografia del P.R.G., sono ammesse le attività, le strutture e gli impianti tecnologici e di servizio necessari alla estrazione, alla lavorazione ed al trasporto delle sostanze minerali nonché le strutture di servizio strettamente necessarie al personale addetto così come previsto dalla norma provinciale di settore e dal relativo piano.

2. In attesa della coltivazione delle aree per attività estrattive di cui al presente articolo, sono ammessi, oltre che l'impiego agricolo dei fondi, anche gli interventi finalizzati alla realizzazione di bonifiche agrarie in forza dell'art. 46 comma 1 lettera b) delle norme tecniche di attuazione del PUP previa acquisizione del parere favorevole del comitato cave sulla compatibilità dell'intervento con lo sfruttamento del giacimento.

3. Nelle aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/10/2006 n. 7 , fatte salve le autorizzazioni richieste dalle leggi e regolamenti di settore, per ogni intervento dovrà essere redatto un apposito progetto che preveda:
   - le opere infrastrutturali e di tutela del territorio per mitigare i rumori, le polveri ed ogni altra problematica conseguente all'attività produttiva;
   - le opere di presidio per limitare l'interferenza delle attività con le reti ecologiche e ambientali e con gli elementi paesistici rilevanti, privilegiando, se possibile tecniche di coltivazione a basso impatto;
   - idonee misure per un adeguato e congruo inserimento paesaggistico ed ambientale;
   - un piano pluriennale che definisca i tempi e le modalità dell'attività di riciclaggio.

4. La sovrapposizione di destinazioni urbanistiche diverse da quelle espresse dal presente articolo con esclusione delle previsioni di cui all'art. 75 bis, indica la destinazione d'uso ad avvenuto esaurimento della coltivazione.

ART. 75 bis Aree per gli impianti di lavorazione inerti D9

1. Nell'ambito delle tavole del PRG trovano indicazione le aree per gli impianti di lavorazione inerti D9.

2. Nelle aree per gli impianti di lavorazione inerti D9 individuate nelle tavole di PRG con apposita retinatura, sono ammesse solo le strutture e gli impianti del settore produttivo secondario destinati al servizio dell'attività di lavorazione e trasformazione del materiale estratto o di terre e rocce da scavo, nonchè impianti, attività e discariche destinati alla gestione di rifiuti speciali non pericolosi in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo. 5 comma 2 lett. a) della L.P. 24/10/2006 n. 7. La realizzazione delle strutture e degli impianti predetti è subordinata all'acquisizione dei provvedimenti previsti dalle norme vigenti, comprese le Leggi provinciali in materia di ambiente e urbanistica. Il rilascio del provvedimento a carattere urbanistico è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole del comitato cave sulla compatibilità

dell'intervento con lo sfruttamento del giacimento, qualora l'area ricada all'interno del piano cave di gestione provinciale.

3. Nelle aree per gli impianti di lavorazione inerti D9, fatte salve le autorizzazioni richieste dalle leggi e regolamenti di settore, per ogni intervento dovrà essere redatto un apposito progetto che preveda:
   - le opere infrastrutturali e di tutela del territorio per mitigare i rumori, le polveri ed ogni altra problematica conseguente all'attività produttiva;
   - le opere di presidio per limitare l'interferenza delle attività con le reti ecologiche e ambientali e con gli elementi paesistici rilevanti, privilegiando, se possibile tecniche di coltivazione a basso impatto;
   - idonee misure per un adeguato e congruo inserimento paesaggistico ed ambientale;
   - un piano pluriennale che definisca i tempi e le modalità dell'attività di riciclaggio.

4. Per quanto non specificato dal presente articolo, qualora l'area per gli impianti di lavorazione inerti D9 ricada nell'ambito delle aree per attività estrattive di cui alla L.P. 7/2006, sono altresì ammessi gli interventi consentiti dall'art. 75 delle presenti norme di attuazione.

ART. 76 Aree per attività di discarica D10

1. Nelle aree destinate a discariche di inerti e di rifiuti solidi urbani, individuate con apposito perimetro nelle planimetrie dei vincoli ambientali, sono ammesse solo le strutture, gli impianti tecnologici e di servizio necessari alle singole attività.

2. Le modalità di smaltimento e gli interventi di sistemazione concernenti l'attività di discarica sono regolamentati dal D.Lgs. 13.01.2003 n. 36, dal testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, dal d.p.G.p. 9 giugno 2005 n. 14-44/Leg. e dalle altre leggi di settore.

3. Esaurita l'attività e accertato che la discarica non comporta rischi per la salute e l'ambiente, l'area interessata dovrà essere sistemata garantendo un idoneo ripristino. Tale ripristino dovrà concretizzarsi attraversa la redazione del piano di gestione post operativa e di ripristino ambientale, compatibilmente con l'esistenza del tipo di discarica, nel rispetto dei contenuti del d.p.G.p. 9 giugno 2005 n. 14-44/Leg.

ART. 77 Aree per compostaggio D11

1. Nelle aree destinate ad attività di compostaggio di rifiuti, individuate con apposito perimetro delle planimetrie di piano, sono ammesse attività di messa in riserva e compostaggio di rifiuti, e le strutture, gli impianti tecnologici e di servizio necessari all'attività.

2. Le modalità di messa in riserva e compostaggio rifiuti sono regolamentate dalle leggi di settore.

CAPITOLO XV ZONE E

ART. 78 Aree agricole

1. Le aree agricole sono parte integrante del paesaggio agricolo e forestale di Rovereto, concorrono alla tutela del territorio ed al mantenimento della qualità paesaggistica.
Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture. Previo parere favorevole del Comitato per gli Interventi nelle aree agricole di cui art. 62 della L.P. 1/2008 e ss.mm., sono ammessi, inoltre, la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale.

2. Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma 1 nelle aree agricole sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, in coerenza con la carta del paesaggio del PUP:
   a) fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 mc residenziali, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
      a.1 il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti;
      a.2 carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali di cui al comma 1;
      a.3 funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;
      a.4 previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale n. 395 di data 26 febbraio 2010 e s.m..

      Ai sensi dell'art. 62 comma 3 della L.P. 1/2008 e nel rispetto dei casi e delle condizioni stabilite dal DPP n. 8-40/Leg di data 08 marzo 2010, è possibile realizzare un'ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale anche in presenza di ricambi generazionali, per un volume massimo di 400 mc residenziali.
   b) realizzazione, da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola a titolo professionale di :
      - manufatti di limitate dimensioni, funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale quali tettoie, legnaie, depositi per il ricovero di attrezzi agricoli con superficie coperta massima di 12,00 mq ed il volume edilizio massimo di 30,00 mc;
      - manufatti consistenti in piccole strutture di allevamento dotate di presidi per la razionale gestione dei reflui zootecnici, quali ricoveri per bovini, equini e ovicaprini con superficie coperta massima di 35 mq, e volume edilizio massimo di 100 mc, al netto delle eventuali concimaie;

      in conformità a tutti i requisiti, ivi compresi quelli relativi al lotto minimo, disposti dall'articolo 3 del DPP 8.03.2010 n. 8-40/Leg.
      Detti manufatti dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo di materiali e nel rispetto delle tipologie edilizie previsti dalla tradizione locale, in relazione alla funzione e alla loro localizzazione. In tal senso per tali costruzioni dovrà essere

particolarmente curata la scelta dei materiali per consentire un armonico inserimento nell'ambiente. Sono in ogni caso esclusi i rivestimenti metallici.
La destinazione d'uso dei manufatti di cui sopra non può essere mutata e la loro realizzazione è annotata dal Comune nel registro degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura, di cui all'art. 62 comma 4 della legge urbanistica provinciale.

3. L'attività agrituristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento nel rispetto delle previsioni di cui ai commi 8 e 9. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agrituristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 395 di data 26 febbraio 2010 e s.m., e comunque purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
   a) il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni da un periodo non inferiore a tre anni, salvo il caso di giovani imprenditori agricoli, alle condizioni stabilite dalla deliberazione sopra citata;
   b) non è ammessa l'offerta ricettiva in appartamenti e l'ospitalità in camere deve comprendere almeno la prima colazione;
   c) i nuovi edifici da destinare ad attività agrituristica devono essere realizzati, di norma, nei pressi degli edifici costituenti il centro aziendale o della residenza dell'imprenditore agricolo, se essa non coincide con il centro aziendale;
   d) i requisiti della lettera a), la localizzazione idonea ai sensi della lettera c), la complementarietà e la connessione con l'esercizio dell'attività agricola ai sensi delle norme vigenti devono essere preventivamente verificate dal competente organo della Provincia.

4. Le nuove costruzioni potranno essere realizzate nell'ambito delle aziende agricole contraddistinte dall'estensione di seguito riportata e secondo i seguenti parametri :
   4.1 la superficie fondiaria minima anche non accorpata di proprietà a destinazione agricola, ricadente anche in Comuni confinanti con Rovereto, deve essere uguale o maggiore a 15.000 mq;
   4.2 il massimo rapporto di copertura consentito è di 0,03;
   4.3 l’altezza massima della costruzione deve essere uguale o minore di ml. 8,00.

5. Non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati ai sensi dei precedenti commi 1, 2 e 3. Il Comune tiene e aggiorna un registro delle aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria per la realizzazione di dette costruzioni, con allegati i relativi estratti tavolari e i fogli di possesso prodotti dagli interessati, in forza di quanto stabilito dall'art. 62 comma 4 della L.P. 1/2008 e ss.mm.. In presenza di eventi del tutto particolari e adeguatamente motivati, il Consiglio Comunale, acquisito il parere del Comitato per gli Interventi nelle Aree Agricole di cui all'art. 62 comma 9 della L.P. 1/2008 e ss.mm., e previo nulla osta della Giunta Provinciale, può autorizzare il mutamento di destinazione degli edifici in parola per usi che risultino comunque compatibili con le aree agricole. Il vincolo di destinazione agricola degli edifici di cui ai commi 1 e 2 lettera a), è annotato nel libro fondiario a cura del Comune ed a spese del concessionario.

6. Nell’ambito degli insediamenti agricoli sono ammessi inoltre esercizi di vicinato per la vendita dei prodotti dell’azienda e di quelli ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati nella misura massima del 20% della superficie coperta totale. Tali punti vendita, dovranno integrarsi con la struttura produttiva.

7. Fatte salve le destinazioni in atto, gli edifici esistenti possono essere adibiti, oltre che

ad attività produttive agricole e zootecniche, ad attività agrituristiche ed a funzioni connesse con attività agro - silvo - pastorali.

8. Gli edifici esistenti sono suscettibili di tutte le categorie di intervento previste all'art. 9.
Per tali edifici, rispettosi dei parametri di cui al comma 4 e delle destinazioni di cui ai commi 1, 2 lettera a) e 3, e comunque di soggetti titolari di aziende agricole in possesso dei necessari requisiti, gli interventi devono essere rispettosi degli indici di zona previsti per le nuove costruzioni.
Per gli edifici esistenti sono comunque ammessi, per una sola volta, ampliamenti del volume edilizio esistente sino ad un massimo del 20% per garantirne la funzionalità, ivi compresa l'approntamento di nuove unità immobiliari.
Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%, anche con il mantenimento delle funzioni originarie.
Resta comunque fermo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 62 della L.P.1/2008.

9. Negli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della L.P. 1/2008 (26 marzo 2008), nonché le costruzioni destinate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli su scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto, oltre che degli interventi sopraespressi di cui ai commi 7 e 8, di cambi d'uso in residenza per un volume edilizio massimo di 400 mc. L'intervento in parola è comunque subordinato alla presenza di idonee, opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario a realizzarle a proprie cure e spese.

10. La costruzione di serre propriamente dette e di tunnel permanenti come descritti dall'art. 98 della L.P. 1/2008 e dall'art. 5 del D.P.P. 8-40/Leg di data 8 marzo 2010, , il cui uso non sia legato con il periodo di una coltura, è consentito esclusivamente nelle aree agricole ubicate ad un'altezza inferiore a 800 ml. s.l.m. La superficie di tali serre non viene computata ai fini del calcolo degli indici urbanistici. I tunnel temporanei come descritti dall'art. 98 della L.P. 1/2008 e dall'art. 5 del D.P.P. 8-40/Leg di data 8 marzo 2010, non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

11. E' ammessa la realizzazione di capanni da caccia limitatamente al periodo dell'attività venatoria. Sono altresì ammesse le foresterie adibite all'alloggio dei lavoratori stagionali nello scrupoloso rispetto delle disposizioni provinciali in materia di cui al D.P.P. 8/3/2010 n. 8-40/leg e s.m..

12. Sono fatte salve le localizzazioni degli impianti e delle attività di recupero, di smaltimento dei rifiuti, nonché degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane, ivi compresa la localizzazione di opere in applicazione delle norme speciali della legge urbanistica o richiamate da essa, previa verifica, anche nell'ambito dell'autovalutazione dei piani settoriali o della valutazione di impatto ambientale dei progetti, degli effetti derivanti dalla riduzione delle aree agricole con particolare riferimento alle problematiche paesaggistiche come dettato dall'art. 37 comma 10 delle norme tecniche di attuazione del P.U.P..

13. E' altresì ammesso lo stoccaggio di legname grezzo e depositi per il ricovero di macchinari e attrezzature per il taglio, l'esbosco e l'allestimento del legname, qualora ricorrano le condizioni stabilite dall'art. 62 della Legge Provinciale 1/2008 e in conformità a tutti i requisiti disposti dal relativo regolamento di attuazione.

ART. 79 Aree agricole di pregio

1. Le aree agricole di pregio sono parte integrante del paesaggio agricolo e forestale di Rovereto, e concorrono alla tutela del territorio ed al mantenimento della qualità paesaggistica, 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 economico-produttivo che paesaggistico - ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

2. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di manufatti e infrastrutture definiti dai commi 1, 2, 3 e 10 del precedente art. 78 se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico - ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico - sanitarie.

3. Agli edifici esistenti nelle aree agricole di pregio si applicano le disposizioni dei commi 6, 7, 8, 9, 11 del precedente art. 78.

ART. 80 Aree a prato - pascolo

1. Le aree a prato – pascolo sono quelle caratterizzate da prevalente e permanente vegetazione di flora erbacea spontanea, secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali in materia, da riservare alla promozione ed allo sviluppo della zootecnia. Tali aree costituiscono parte integrante del paesaggio agricolo e forestale di Rovereto, concorrendo alla tutela del territorio ed al mantenimento della qualità paesaggistica. Possono essere altresì presenti aree boscate di modeste superfici ancorché non di particolare pregio, che sono suscettibili di essere trasformate in zone a prato-pascolo ovvero, nel rispetto dei contenuti sostanziali della pianificazione forestale montana, in aree destinate all'agricoltura.

2. E’ vietato alterare la configurazione delle zone a prato-pascolo e il loro assetto vegetazionale se non per ripristinare documentate situazioni precedenti mediante interventi di recupero funzionale e ambientale.

3. Nell’ambito delle zone a prato-pascolo è vietata ogni edificazione fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. Nell'ambito delle zone a prato-pascolo, fatto salvo quanto disposto per l’edilizia storica, sono ammessi gli interventi edilizi ed urbanistici miranti al recupero, attraverso tutte le categorie previste dal precedente art. 9 senza cambio di destinazione d'uso, di edifici destinati ad attività zootecniche ed all'alloggio degli addetti (nella misura massima di 400 mc di volume edilizio), o di strutture ed infrastrutture finalizzate alla prima trasformazione dei prodotti della zootecnia. E’ altresì consentita la destinazione d’uso agrituristica, anche affiancata dall'attività di maneggio.

5. Inoltre, per gli edifici esistenti a prescindere dalla destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9 senza modifica della destinazione d'uso stessa qualora non finalizzata alle attività di cui al comma precedente, nonché ampliamenti della volumetria edilizia, per una sola volta e fino ad un massimo del 30%

di quella esistente.
Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 30%, anche con il mantenimento delle funzioni originarie.

6. Nell'ambito degli interventi di recupero di cui ai commi 4 e 5, è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza nella misura massima di 400 mc del volume edilizio esistente.

7. Nel caso di documentato utilizzo agricolo delle aree o in presenza di una richiesta di provvedimento teso alla realizzazione di nuovi impianti agricoli è consentita la realizzazione di piccoli manufatti quali : tettoie, legnaie o depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli con superficie coperta massima di 25 mq ed altezza massima di 3,00 ml., qualora il lotto abbia una superficie di almeno 1000 mq.
Per tali costruzioni dovrà essere particolarmente curata la scelta dei materiali da costruzione per consentire un armonico inserimento nell'ambiente. Sono in ogni caso esclusi i rivestimenti metallici.

8. E' ammessa la realizzazione di capanni da caccia limitatamente al periodo dell'attività venatoria.

ART. 81 Aree a bosco

1. Le zone a bosco sono parte integrante del paesaggio agricolo e forestale di Rovereto, e sono destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco. I piani forestali e montani articolano la superficie boscata in relazione alle diverse vocazioni che essa assume sotto il profilo della protezione idrogeologica, della produzione, dell'interesse scientifico, naturalistico e paesaggistico-ambientale e alla sua evoluzione, e individuano i boschi di pregio che costituiscono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PUP.

2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzate le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PUP.

3. Nell'ambito delle aree a bosco sono altresì ammessi gli utilizzi compatibili con le risorse naturali presenti, allo scopo di promuovere delle forme di uso collettivo sostenibili, con particolare riferimento alle attività ricreative leggere legate alla mobilità elementare, a quella ciclabile, alle attività fisiche all'aria aperta. Tali interventi sono ammessi -anche su suolo privato - solo se promossi dall'Ente pubblico, per fini di interesse pubblico.

4. Nell'ambito delle zone a bosco è vietata ogni edificazione fatto salvo quanto di seguito specificato.

5. Per i fabbricati e gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione.

6. E’ ammessa la realizzazione di capanni da caccia temporanei o fissi.

ART. 82 Aree improduttive

1. Sono aree improduttive quelle in cui, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono essere svolte attività di alcun genere e che in generale comportino insediamenti stabili.

2. In tali aree è ammessa solo la realizzazione di manufatti speciali finalizzati alla sicurezza ed al presidio civile del territorio nonché di opere ed infrastrutture di interesse generale.

3. Per i fabbricati e gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione.

ART. 82 bis Fiumi e laghi

1. Sono le aree percorse da flussi idrici. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi di protezione e sistemazione previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

2. Previa autorizzazione degli Enti competenti, sono altresì ammessi interventi di riqualificazione e valorizzazione del contesto, anche mediante soluzioni volte alla trasformazione edilizia ed urbanistica dei siti, connesse all'approntamento ed esercizio di attività ludico sportive, ricreative e similari.

CAPITOLO XVI ZONE F: SERVIZI ED ATTREZZATURE

ART. 83 Zone di interesse collettivo

1. Le zone di interesse collettivo sono destinate alla realizzazione di opere per servizi pubblici o di interesse collettivo così suddivise:
   a) per servizi civili e amministrativi di interesse locale e sovracomunale: Municipio, poste e telecomunicazioni, uffici pubblici in genere, ecc.;
   b) per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.; per servizi culturali di interesse locale e sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo, ecc.;
   c) per servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;
   d) per servizi sportivi di interesse locale e sovracomunale: campi sportivi, palestre, ecc.;
   e) per servizi religiosi;
   f) per servizi ospedalieri.

2. In tali aree deve essere garantita l'utilizzazione prevalente per la destinazione specificatamente indicata sulla cartografia. Ove necessario è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione dell'organo competente, il loro utilizzo in misura prevalente, per una destinazione diversa da quella indicata, purchè compresa tra quelle elencate al comma precedente. La prevalenza viene relazionata all'intero ambito in cui si inserisce l'intervento.

3. E’ ammessa la possibilità che il 30 % della superficie utile lorda, sia destinata ad attività, anche di tipo privato, di esercizi pubblici, ricettive e commerciali (esercizi di vicinato), nonché ad alloggio per il personale di custodia o per foresteria. L'alloggio per il personale di custodia e spazi affini e pertinenziali o per la foresteria non potrà eccedere un volume edilizio di 600 mc. Nelle strutture di proprietà pubblica e/o in disponibilità all'ente pubblico, è possibile aumentare l'incidenza della percentuale di cui al presente comma, fermo restando il soddisfacimento di ragioni di interesse collettivo e generale, purchè idonea relazione tecnico-metodologica ne evidenzi condizioni di pertinenza e congruità con la tipologia di servizio che si intende attivare. La Commissione Edilizia nell'esprimersi in merito a tale fattispecie, potrà prescrivere limiti e delineare opportunità di funzione e sviluppo nella logica di meglio soddisfare la valenza pubblicistica dell'iniziativa.

4. Nell'ambito delle zone di interesse collettivo è ammessa da parte della pubblica amministrazione la realizzazione di spazi a verde collettivo, di parcheggi pubblici in superficie, e/o parcheggi pubblici, privati e/o pertinenziali, interrati, anche attraverso interventi di iniziativa mista pubblica privata. Un’apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.
   La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.
   Nell'ambito dei piani attuativi, per le superfici destinate a funzioni di interesse collettivo e a verde di proprietà comunale, è sempre ammesso l'approntamento di parcheggi in superficie.

5. Le zone di interesse collettivo non approntate sono prioritariamente da impiegarsi per interventi promossi dall'ente pubblico o dagli enti istituzionali a ciò deputati. Iniziative private benché coerenti con le previsioni del P.R.G. in aree non approntate dovranno essere subordinate a specifica valutazione da parte dell'Amministrazione comunale che potrà autorizzarne la realizzazione qualora non sussistano impedimenti e/o controindicazioni di natura programmatica, strategica o attuativa.
Compatibilmente con quanto sopra e fatte salve le attività insediate ovvero estensioni e/o ampliamenti delle stesse, in dette zone possono quindi realizzarsi interventi di iniziativa misto pubblico-privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate, i dettagli gestionali, ecc...

ART. 84 Infrastrutture tecnologiche ed impianti

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti di tipo tecnologico, depuratori, centro raccolta materiali, impianti lava-auto e relativi servizi, magazzini, caserme dei Vigili del Fuoco, cantieri di enti pubblici, sedi tecniche ed operative di aziende e di enti per la gestione dei servizi pubblici, ecc.

2. Nel rispetto delle funzioni sopra espresse sono ammessi anche interventi di iniziativa pubblico/privata. Qualora l'iniziativa risulti privata, l'intervento dovrà essere conformato all'interesse pubblico superiore.

3. L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
   2.1 rapporto massimo di copertura ≤ 0,70;
   2.2 altezza massima: ml 20 esclusi i volumi tecnici.
   Sono ammessi rapporti di copertura e/o altezze superiori qualora ciò risulti motivato in forza di ragioni tecnico-funzionali.

ART. 85 Verde pubblico esistente e di progetto

1. Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E' consentita l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.

2. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale finalizzati ad interventi di ripristino, di restauro, di ristrutturazione o anche di nuovo impianto del verde, sono vietati l'abbattimento degli alberi e l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti.

3. Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi in superficie a servizio degli utenti, purché dotati di alberature, siepi e pavimentazioni con caratteri paesaggistici analoghi a quelli dell'area verde interessata, parcheggi pubblici e/o pertinenziali interrati e collegamenti pubblici e privati, purché le opere non

compromettano la presenza di alberature e manufatti di interesse storico e paesaggistico e venga garantita la qualità complessiva degli spazi soprastanti.

4. Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.

5. Nelle zone a verde pubblico possono essere realizzati spazi destinati agli orti urbani aventi finalità sia sociali che didattiche.

ART. 86 Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata

1. Nelle aree riportate in cartografia come parcheggi pubblici è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture destinate alla sosta dei veicoli. Dovrà essere verificata la necessità di destinare una quota parte dei parcheggi alla sosta di motocicli, ciclomotori e biciclette.

2. I parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata, possono essere realizzati a livello del suolo, nel sottosuolo o in costruzioni fuori terra. Le costruzioni fuori terra devono rispettare le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade. Quelli pubblici interrati potranno essere realizzati anche a confine della viabilità o sotto piazze e altri spazi pubblici.

3. Di norma, i parcheggi di cui al presente articolo devono essere alberati, per concorrere alla generale qualità paesaggistica degli spazi urbani.

4. Nell'ambito delle aree destinate a parcheggio pubblico e pertinenziali possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.
   La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

ART. 87 Aree cimiteriali

1. Le aree cimiteriali indicate con apposita simbologia, sono adibite a cimitero, crematorio e servizi connessi con la sepoltura e possono essere utilizzate per l'ampliamento dei cimiteri esistenti in accordo con quanto previsto dal Piano Regolatore Cimiteriale.

2. La realizzazione di cimiteri avviene nel rispetto del T.U. delle leggi sanitarie, del Regolamento di polizia mortuaria DPR 285/90, della Lp 2/83 e della Lp 10/98.

ART. 88 Ferrovia

1. Nelle aree ferroviarie è consentita la realizzazione degli impianti e delle attrezzature necessarie al mantenimento e potenziamento delle relative strutture , fatto salvo il rispetto delle leggi e disposizioni vigenti in materia.

2. Sono comunque ammesse attività terziarie, commerciali (esercizi di vicinato), esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, nonché collegamenti viabili e ciclopedonali volti a soddisfare esigenze di interesse comunale o sovracomunale, in coerenza con i criteri e le previsioni della pianificazione strategica di setttore.

ART. 89 Viabilità

1. Le strade che costituiscono la rete viaria veicolare normalmente aperta al traffico, a seconda del loro tipo e della loro funzione, sono classificate in cartografia come esistenti confermate, esistenti da potenziare e di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, piste ciclabili, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, ecc.). In tali aree è vietata ogni edificazione. Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc., possono essere realizzate opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. L'eventuale assenza nella cartografia di piano di previsioni relative alla rettifica od all'ampliamento di strade esistenti non esclude in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze viabilistiche e di pubblico interesse, consentendo di adire alle procedure ablatorie-espropriative di rito Nell'ambito degli interventi di rettifica od ampliamento di strade esistenti si ricomprendono anche le opere volte al potenziamento delle infrastrutture stradali concernenti le utenze deboli ovvero realizzazione di piazzole di sosta, slarghi, arginelli e quant'altro necessario.

4. Per le strade esistenti da potenziare, la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

5. La realizzazione di nuovi accessi dovrà essere autorizzata dall’ente proprietario, ed essere conforme, per quanto attuabile, alle prescrizioni della normativa vigente in materia (D.M. 5 novembre 2001, D.M. 19 aprile 2006 e dal Codice della Strada). In riferimento alla nuova realizzazione della cosiddetta Bretella Ai Fiori”, non sono ammessi accessi privati su tale infrastruttura ad esclusione di quelli necessari alla zona distributore e di quelli esistenti o programmati nell'ambito della realizzazione della bretella stessa.

6. Nell’ambito delle fasce di rispetto, i tracciati delle strade di progetto evidenziate nella cartografia sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

7. Nell'ambito degli interventi ricompresi nelle zone C di cui al capitolo XIII di norma, le strade di nuova costruzione vanno dotate di almeno un marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1.50. Nei percorsi stradali ricompresi nell'ambito di cui all'enunciato precedente, soggetti a ristrutturazione e potenziamento, vanno comunque assicurati, dove possibile, su almeno un lato della sede stradale, marciapiedi di larghezza

complessiva di norma non inferiore a m. 1,50. Per le caratteristiche tecniche delle varie strade si rinvia al Codice della Strada e alla normativa specifica.

8. Tutte le nuove strade e le modifiche di quelle esistenti vanno comunque progettate ed eseguite attenendosi a rigorosi criteri di minimo impatto ambientale e paesaggistico.

9. Su tutte le strade la segnaletica va ridotta al minimo tecnicamente necessario. La pubblicità commerciale è vietata lungo le strade esterne al perimetro del centro abitato. E' ammessa sulle strade interne al centro abitato purché si collochi entro gli spazi assegnati allo scopo dall'Amministrazione Comunale.

10. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita sotto tutte le strade e piazze esistenti, da potenziare e di progetto.

11. Nella logica di garantire idonee urbanizzazioni viabilistiche alle previsioni degli insediamenti previsti dal P.R.G., è ammessa la realizzazione di collegamenti veicolari minori, anche non previsti dal P.R.G. stesso, purchè siano a traffico controllato, ed a condizione che il transito sia consentito esclusivamente al servizio delle funzioni assegnate a ciascuna area ed a ciascun tipo di insediamento, nonchè abbiano la piattaforma stradale massima non superiore di 3 m. Gli interventi in questione dovranno essere realizzati nei limiti strettamente necessari per garantire gli approntamenti urbanizzativi, qualora non sussistano plausibili alternative, sia per quanto attiene gli aspetti tecnici che economici, e nel rispetto dei criteri di inserimento paesaggistico.

12. Nell'ambito della viabilità (strade, piazze ecc... e nelle relative aree di pertinenza) sono ammesse le attrezzature e gli elementi di arredo di pertinenza di esercizi pubblici e commerciali eseguiti nel rispetto di specifici "criteri tipologici per il posizionamento di strutture mobili o fisse sul territorio comunale" da approvarsi con relativo provvedimento amministrativo.

13. I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche e degli accessi dalla viabilità alle singole proprietà, possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

ART. 90 Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto

1. I percorsi pedonali e le piste ciclabili costituenti la rete principale, esistente e di progetto, sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di piano. E' comunque sempre consentito incrementare tale rete principale con la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e piste ciclabili ai margini della viabilità esistente.
   L'individuazione di idonee connessioni tra le piste ciclabili principali e la distribuzione capillare delle medesime è oggetto del Piano della ciclabilità.

2. I tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di eventuali strumenti subordinati, nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.

3. Le pavimentazioni di detti percorsi devono essere di tipo tradizionale con l'impiego dei materiali idonei in dipendenza dei luoghi.

4. I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso, interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m.

5. E' sempre ammessa nel contesto delle aree pubbliche o ad uso pubblico l'installazione di stazioni di mobilità sostenibile quale il *bike sharing* o similare, comprensiva delle relative strutture quali ad esempio pensiline, colonnine ecc...

ART. 91 Zone per impianti di telecomunicazione

1. Al fine di minimizzare i rischi di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e di tutelare il territorio dal punto di vista paesaggistico, il PRG individua, con apposita grafia, le zone in cui possono essere di norma realizzati nuovi impianti per telecomunicazioni. Tale individuazione è il frutto di uno studio eseguito da parte dell'Amministrazione comunale che assicura la copertura dell'intero territorio comunale.
   Tali impianti nuovi o di potenziamento di quelli esistenti sono soggetti all'osservanza dei limiti e dei valori stabiliti dalla normativa di settore con particolare riferimento a quella statale in materia di campi elettromagnetici.

2. Al di fuori di tali aree è ammessa, in via eccezionale, la realizzazione di nuove strutture per gli impianti di cui al presente articolo o il potenziamento di quelli esistenti, qualora sussistano motivate ragioni ed esigenze tecniche connesse alla copertura del territorio comunale, e ciò garantisca comunque le necessarie misure di tutela del territorio dal punto di vista paesaggistico. Le ragioni e le esigenze tecniche sopraespresse dovranno essere rappresentate nell'ambito di idonea documentazione di approfondimento da sintetizzarsi in una relazione probatoria. Gli interventi in parola dovranno comunque rispettare scrupolosamente i limiti e i valori stabiliti dalla normativa di settore con particolare riferimento statale in materia di campi elettromagnetici.
   Per i nuovi impianti con emissione al connettore d'antenna superiore ai 5 Watt, vi è l'obbligo in ogni caso di mantenere una distanza di almeno 50 m dai seguenti siti sensibili : scuole di ogni ordine e grado, ospedali e case di cura, case per anziani e istituti simili, giardini e parchi di pubblico godimento.
   La distanza rispetto all'impianto va misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni dall'edificio o spazi ospitanti detti luoghi sensibili e relative aree di pertinenza.

3. Trovano altresì applicazione le previsioni legislative e regolamentari disciplinanti la specifica materia, quanto previsto dall'ordinamento urbanistico provinciale (L.P. 1/2008) e suo regolamento di attuazione, anche con particolare riferimento all'installazione di impianti fissi di telecomunicazione con potenza complessiva non superiore a 5W.

CAPITOLO XVII ALTRE AREE

ART. 92 Aree verdi residuali

1. Le zone verdi residuali sono tutte quelle riportate nella cartografia di PRG, e rappresentano spazi non costruiti, posti principalmente in prossimità di infrastrutture per la mobilità, di norma interessati da vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea, e la cui articolazione planoaltimetrica risulta essere elementare.

2. 2. In tali aree, qualora non sussistano inconvenienti, pericoli o problemi per la sicurezza della viabilità e del traffico, è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso, impianti di tipo tecnologico, lava-auto e relativi servizi, attrezzature per le comunicazioni e i trasporti nonché manufatti per la riparazione dei veicoli, depositi per attività esistenti, esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi. Le costruzioni per l'attuazione delle iniziative di cui sopra non potranno superare la S.U.L. massima di 200 mq e l'altezza massima di 7 m. Gli interventi in parola dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni in materia di fasce di protezione o rispetto di cui all'art. 98 delle presenti norme, ed essere improntate alla minimizzazione degli impatti salvaguardando il decoro urbanistico e paesaggistico del contesto, offrendo nel contempo un effettivo servizio ai fruitori della rete viaria. Non sono ammesse costruzioni interrate con esclusione di eventuali volumi tecnici e/o di modesti manufatti a servizio delle strutture di cui sopra.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria della componente erbacea, arbustiva ed arborea, ovvero la realizzazione di spazi verdi legati alla residenza, laddove presente. Inoltre, sono consentiti gli interventi di nuovo impianto di vegetazione, anche finalizzati alla mitigazione ed all'inserimento ambientale di infrastrutture esistenti.

4. Per quanto non previsto al presente articolo, si rimanda al successivo art. 93.

5. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9, anche con modifica della destinazione d'uso, nonché ampliamenti della volumetria edilizia, per una sola volta e fino ad un massimo del 20% di quella esistente.
   Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%.

6. Nelle aree asteriscate ('*') sono applicabili e pertanto ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 con specifica esclusione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche elencate e descritte al precedente comma 2.

ART. 93 Aree a verde privato

1. In tutte le zone destinate a verde privato è prescritta la cura del verde ed è vietato procedere all'abbattimento di alberi ad alto fusto senza comprovata necessità connessa alla manutenzione del patrimonio arboreo.

2. Oltre agli interventi di conservazione, valorizzazione del patrimonio vegetale, è ammessa la realizzazione di strutture per la manutenzione e la fruizione del verde quali, tettoie, legnaie, depositi, secondo quanto previsto dal precedente art. 55, comma 2, serre, piscine scoperte.

3. Sono vietati interventi di bitumatura e la eventuale realizzazione di accessi o percorsi interni nonché di parcheggi a raso deve avvenire utilizzando pavimentazioni tradizionali (ghiaino, pietra, porfido ecc.).

4. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistico - ambientale e funzionale sono vietati l'abbattimento degli alberi, l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovata necessità connesse con esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG.

5. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9, anche con modifica della destinazione d'uso, nonché ampliamenti della volumetria edilizia, per una sola volta e fino ad un massimo del 20% di quella esistente.
Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%.

ART. 94 Controllo ambientale sulla qualità dei siti

1. In qualsiasi parte del territorio in cui il PRG preveda la destinazione a verde pubblico, verde privato o residenziale su siti in precedenza interessati da attività potenzialmente contaminanti , unitamente alla richiesta di concessione edilizia o di approvazione di piani attuativi, è fatto obbligo di produrre una indagine sulla contaminazione del suolo e del sottosuolo in conformità ai limiti stabiliti dalla tabella A dell'allegato 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

2. Ai fini del presente articolo sono da ritenersi equiparate ad uso residenziale le strutture ricettive turistico – alberghiere, le strutture scolastiche e ospedaliere, le strutture per anziani e simili opere di interesse pubblico che comportino la presenza costante di persone.

3. Qualora, da tale verifica, emerga che il sito è contaminato, il rilascio della concessione edilizia per aree soggette ad intervento edilizio diretto o il rilascio della concessione edilizia o denuncia di inizio attività per le aree soggette a piano attuativo, sono subordinati al risanamento e alla riqualificazione del sito medesimo in conformità alle modalità e ai limiti stabiliti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

4. Qualora, a seguito delle analisi di cui al comma 1, si rilevino livelli di contaminazioni superiore alle concentrazioni di soglia di contaminazione, si dovrà procedere all'iter previsto dall'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006.
Qualora emerga dall'analisi di rischio, un superamento delle concentrazioni di rischio, si dovrà procedere alla bonifica o alla messa in sicurezza dell'area, così come riportato nel D.Lgs. sopra citato; tale situazione dovrà essere riportata nella cartografia del PRG e nel certificato di destinazione urbanistica.

5. Il PRG individua espressamente alcuni di questi siti.
   - Area integrata in via del Garda - L' area commerciale integrata in via del Garda, individuata nelle tavole del PRG con apposita grafia, è soggetta ad interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art. 17 del D.lgs. 5.02.1996 n. 22 e s.m.
   - Area produttiva esistente e di completamento di interesse provinciale in via del Garda - L' area produttiva esistente e di completamento di interesse provinciale in

via del Garda, individuata nelle tavole del PRG con apposita grafia, è soggetta ad interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art. 17 del D. Lgs. 5.02.1996 n. 22 e s.m.

6. Inoltre di richiamano alcune situazioni:
   - ex distributore di carburanti AGIP – SS 12: in caso di rinvenimento di terreno inquinato attenersi alle norme in materia di siti inquinati
   - strada di progetto in galleria sotto piazzale Orsi: in caso di rinvenimento di terreno inquinato attenersi alle norme in materia di siti inquinati
   - piazzale Orsi stazione dei Treni: in caso di rinvenimento di terreno inquinato attenersi alle norme in materia di siti inquinati
   - Bosco di Noriglio ex discarica bonificata Valteri: ove venissero intercettati rifiuti nel corso di eventuali lavori (es. costruzione di strade forestali), dovrà essere attivata la procedura per la bonifica e il ripristino dei siti inquinati ai sensi dell'art. 77, comma 1 bis del Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, D.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 141/Leg.
   - piano attuativo ai fini generali Ex Bimac n. 9: l'area è dichiarata sito inquinato. Si deve attenersi alle norme vigenti in materia di siti contaminati
   - Lavini ampliamento zona Lotto Zero: tale lotto è stato messo in sicurezza tramite la sua copertura realizzata con materassino impermeabilizzante e terra vegetale. Le attività ivi svolte non devono intaccare tale impermeabilizzazione superficiale.

   L'elenco di cui sopra è puramente indicativo e quindi non si può ritenere esaustivo, in quanto è suscettibile di periodici aggiornamenti da parte dei competenti servizi provinciali.

ART. 95 Aree di recupero ambientale

1. Le aree di recupero ambientale, individuate con apposita grafia nelle tavole del PRG, sono aree degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne hanno compromesso l'originaria qualità e dove è necessario ripristinare un assetto paesistico e ambientale più confacente alle esigenze del territorio.

2. I recuperi devono rimuovere le cause di degrado e riportare le aree interessate alle condizioni originarie attraverso opportuni interventi di bonifica quali risanamento idrogeologico, ripristino ambientale e funzionale, rimodellazione dei terreni, disinquinamento, rimboschimento ecc.

3. Tali aree, una volta bonificate, potranno essere utilizzate per realizzare nuove attrezzature o equipaggiamenti civili, pubblici o privati, o ampliamenti di quelli esistenti, quali aree verdi, parcheggi (anche pertinenziali) e simili.

ART. 96 Tutela dall'inquinamento acustico

1. Alle domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a strutture di servizi commerciali polifunzionali deve essere allegata una documentazione di previsione di impatto acustico così come previsto dal comma 4 dell'art. 8 della Legge 26.10.1995 n. 447.

2. La domanda di licenza, di autorizzazione o la presentazione della denuncia di inizio attività finalizzata all'esercizio dell'attività di cui al comma precedente, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli relativi ai valori limite assoluti, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

3. Ai sensi della medesima Legge, unitamente alla richiesta del rilascio della concessione edilizia o dell'approvazione di piani attuativi è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
   a) scuole e asili nido;
   b) ospedali;
   c) case di cura e di riposo;
   d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
   e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade di qualsiasi classe, ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia, eliporti, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.

4. In dipendenza dalle risultanze di tale valutazione previsionale, alla richiesta di concessione edilizia sia per aree soggette ad intervento edilizio diretto che per lotti o comparti di un piano di area o di un piano attuativo deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.

5. Su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere: aeroporti, aviosuperfici, eliporti; strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992,n. 285, e successive modificazioni; discoteche; circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; ciò in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge 26.10.1995 n. 447.

6. Al fine di definire puntualmente le varie situazioni, in relazione alle proposte urbanistiche della presente Variante, è stata redatta una proposta di modifica della zonizzazione acustica comunale, la cui approvazione è demandata alle relative procedure disciplinate dalle normative di settore.

ART. 97 Campo nomadi

1. Il PRG individua con apposita grafia l'area attualmente occupata dal campo nomadi. In tale area possono essere realizzate le strutture e le infrastrutture necessarie al soggiorno dei nomadi.

CAPITOLO XVIII FASCE DI PROTEZIONE O RISPETTO

ART. 98 Fasce di protezione o rispetto

1. Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri, dei depuratori, dei fiumi, delle attrezzature tecnologiche, ecc.

2. Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono. Conseguentemente, possono essere computate, per la parte interessata dal lotto di proprietà, ai fini della determinazione degli standard urbanistici, nel rispetto degli indici e dei parametri della zona cui fa parte la restante porzione del lotto.

3. Le fasce di rispetto si distinguono in:
   a) fasce di rispetto dei depuratori;
   b) fasce di rispetto cimiteriale;
   c) fasce di rispetto stradale;
   d) fasce di rispetto dei fiumi.
   e) fasce di rispetto ferroviarie

4. Fasce di rispetto dei depuratori
   4.1 La cartografia del Piano Regolatore Generale individua con apposita grafia, le aree di rispetto dagli impianti di depurazione dei liquami di pubbliche fognature al fine di garantire le necessarie fasce di protezione igienico-sanitarie, conformemente alle norme contenute nell'art. 59 del Testo Unico delle Leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti approvato con DPGP 26/01/1987.
   4.2 La fascia di rispetto si divide in due categorie “A” e “B”, che individuano un diverso grado di vincolo:
   - nella fascia “A” è consentita solo la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, purchè non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell'impianto di depurazione, la recinzione e la coltivazione agricola dei terreni. Sugli edifici esistenti nella fascia “A” sono ammessi gli interventi previsti dalle rispettive norme di zona, con l'esclusione degli aumenti del volume edilizio esistente e il cambio di destinazione d'uso.
   - nella fascia “B”, oltre a quanto stabilito per la fascia “A”, è consentita, nel rispetto delle norme di zona, la realizzazione di manufatti rurali a servizio della conduzione del fondo o per la zootecnia, con esclusione comunque delle abitazioni. Gli edifici esistenti nella fascia “B” possono essere ampliati, per una sola volta, al solo fine di garantirne la funzionalità e sempre nel rispetto delle rispettive norme di zona, per un massimo del 15% del volume edilizio esistente alla data di approvazione della fascia di rispetto da parte dell'organo competente.

   Le distanze minime sono le seguenti:
   – fascia “A” metri lineari 50 dalla recinzione dell'impianto di depurazione;
   – fascia “B” metri lineari 50 dal limite della precedente zona.

   4.3 Nelle fasce “A” e “B” è altresì consentito, in ossequio alle rispettive norme di zona, lo svolgimento di attività che non comportino edificazione a condizione che non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell'impianto di depurazione e siano garantiti criteri di protezione igienico-sanitaria degli operatori, mediante l'applicazione della normativa in materia di sicurezza dei lavoratori. A titolo esemplificativo si elencano le seguenti attività:
   – attività di deposito e lavorazione di materiali (es. mediante impianti mobili)

che non comportino la realizzazione di opere edificatorie;

- parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri automezzi (es. camion, camper, roulette) con esclusione della sosta con personale a bordo e purchè lo svolgimento di tali attività non preveda la realizzazione di opere edificatorie;
- installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete di cui all'art. 33, comma 3, delle disposizioni regolamentari di attuazione della L.P. 04/03/2008 n. 1.

5. Fasce di rispetto cimiteriale

5.1 Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 66 della L.P. 04.03.2008 n. 1 e s.m., è vietata qualsiasi costruzione fatta salva la realizzazione dei servizi e strutture connessi con l'attività cimiteriale nonché di opere pubbliche, d'interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, nei casi e secondo i criteri stabiliti nell'Allegato 4 alla deliberazione della G.P. n. 2023 del 3-09-2010, con le modifiche introdotte dalla Deliberazione della G.P. n. 1427 del 01-07-2011 nel rispetto delle procedure di deroga di cui agli artt. 112 e 114 della legge urbanistica provinciale, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari.

5.2 Il titolo abilitativo edilizio può essere acquisito senza ricorrere alle sopraccitate procedure di deroga, previa comunque acquisizione del parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, qualora sia approvato il piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria e fatte comunque salve le esigenze di rispetto e decoro del luogo.

5.3 Fino all'approvazione del piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria il titolo edilizio può essere acquisito senza ricorrere alle procedure derogatorie di cui agli artt. 112 e 114 della L.P. 1/2008 e ss.mm., per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, ricadenti in aree di rispetto cimiteriale separate dalla corrispondente area cimiteriale (art. 87) per effetto della presenza di aree adibite a viabilità e parcheggi ovvero l'approntamento delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale;

5.4 Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi cui all'art. 9 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, qualora le rispettive norme di zona lo consentano.

5.5 Gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di zona e previo parere favorevole della Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari possono sia essere ampliati nella misura massima del 20 % del Volume Edilizio esistente per migliorarne le condizioni di utilizzo, fermo restando che non potranno avvicinarsi al cimitero più dell'edificio esistente, sia formare oggetto di cambi di destinazione d'uso e di demolizioni e ricostruzioni.

6. Fasce di rispetto stradale

6.1. Il PRG definisce con apposita grafia le fasce di rispetto stradali. Qualora queste non siano graficamente indicate si intendono comunque presenti e la loro larghezza è definita come segue:

- per le strade esistenti confermate: m. 5,00 dal ciglio;
- per le strade esistenti da potenziare: m. 7,00 dal ciglio;
- per le strade di progetto: m. 6,00 + x dall'asse (essendo x la larghezza della carreggiata definita dal PRG).

6.2. Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione delle opere di infrastrutturazione del territorio,

degli impianti tecnologici a rete e degli impianti di manutenzione stradale.
Compatibilmente con la disciplina imposta dalle presenti norme di attuazione valgono anche le disposizioni in materia di interventi previsti in fascia di rispetto stradale della vigente normativa provinciale.

6.3. Nel caso di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di leggi o regolamenti di settore:

- ampliamenti, fuori terra o in sottosuolo, fino a un massimo del 20%, della volume edilizio esistente , purché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
- la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti di cui all'art. 5.15 bis, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
- demolizione e ricostruzione con eventuale aumento del 20 % del volume edilizio esistente e, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
- sopraelevazione nei limiti previsti dal PRG per le singole zone purché non venga diminuita la minima distanza preesistente.

6.4 Nelle fasce di rispetto stradali sono altresì consentite:

- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'art. 9, 1°comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico, in deroga alle disposizioni urbanistiche secondo la procedura stabilita al Capo IV della L.P. 4.03.2008 n. 1 e s.m.
- la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 113 della L.P. 1/2008 e ss.mm..

6.5 Nelle fasce di rispetto di strade esistenti confermate, all'interno del perimetro del centro abitato, è consentita la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dal PRG, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

6.6 Nelle fasce di rispetto di strade esistenti confermate è ammessa la realizzazione di aree adibite a parcheggio; tali parcheggi qualora pertinenziali ad edifici esistenti sono computabili per il relativo standard.

6.7 Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

6.8 Il Consiglio comunale, con apposita deliberazione, può concedere il nulla osta all'utilizzo della fascia di rispetto per l'insediamento di stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, autolavaggi, riparazione veicoli, ecc., previa presentazione da parte del richiedente di tutti i pareri ed autorizzazioni necessarie secondo la vigente normativa.

6.9 Le strade di fatto esistenti ivi comprese quelle dismesse, di proprietà pubblica,

classificate quali viabilità presso il catasto con esclusione dei percorsi ciclabili e/o pedonali di larghezza inferiore ai 3 m, benchè contraddistinte da una destinazione diversa da quella di cui al precedente “articolo 89 - Viabilità", sono caratterizzate da una fascia di rispetto stradale dell'ampiezza di m 3 dal ciglio, fatte salve le eventuali disposizioni del Nuovo Codice della Strada più restrittive.

7. Fasce di rispetto dei fiumi

7.1. Le fasce di rispetto dei corsi d’acqua sono definite ai sensi della LP 08.07.1976 n.18 e s.m. e al Piano generale per l’utilizzazione della acque pubbliche (PGUAP), anche se non espressamente riportate in cartografia. Inoltre, lungo il corso del fiume Adige è individuata la fascia dell’ambito fluviale di interesse ecologico del PGUAP. Queste fasce sono inedificabili, fatto salvo quanto previsto dalle normative sopra richiamate.

8. Fasce di rispetto degli elettrodotti

8.1. Il PRG individua gli elettrodotti a media ed alta tensione presenti nel territorio comunale. Con riferimento ai nuovi insediamenti che prevedano la potenziale permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere nella loro prossimità, su esplicita richiesta i gestori/proprietari della linea elettrica provvedono alla determinazione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) in ottemperanza alla legislazione in materia ed in particolare al D.Dirett. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"; ciò al fine di individuare l'eventuale interessamento di aree di permanenza prolungata a valori di esposizione da induzione magnetica potenzialmente critici.

8.2 In relazione ai limiti massimi di esposizione a campi magnetici ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”, nella progettazione di nuove aree adibite a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di elettrodotti dovrà essere determinata preventivamente la fascia di rispetto a garanzia del soddisfacimento degli obiettivi di qualità stabiliti dal sopracitato D.P.C.M.. Detta fascia di rispetto dovrà essere calcolata dal gestore/proprietario della linea, secondo la metodologia di calcolo prevista dal menzionato D.Dirett. 29 maggio 2008.

8.3 Le cabine di trasformazione, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) della “Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnatici” n. 36/2001, sono da considerarsi al pari degli elettrodotti e pertanto soggette alla determinazione delle DPA e fasce di rispetto così come le linee aeree o interrate.

9. Fasce di rispetto ferroviarie

9.1 Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad un distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, fatta salva la specifica autorizzazione dell'ente gestore. Dovranno altresì trovare scrupolosa applicazione le previsioni di cui al D.P.R. 753/1980 nonché quanto statuito dalla delibera della G.P. n. 890 di data 5 maggio 2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

9.2 L’ampiezza delle fasce di rispetto a protezione dei tracciati ferroviari di progetto è determinata in 30 metri per parte o radiale, qualora in galleria, dall’asse individuato sulla relativa cartografia del PUP. Nell'ambito della fascia di rispetto

troveranno applicazione le restrizioni imposte dalle norme di settore e da altre previsioni specifiche che verranno espresse dagli organi competenti.

ART. 99 Attività a rischio di incidente rilevante

1. Nelle tavole del PRG sono individuate due attività a rischio di incidente rilevante:
   - Ditta Manica Spa;
   - Ditta Sandoz Industrial Products Spa.

   Nelle relative aree di danno e di osservazione si applicano le disposizioni in materia.

CAPITOLO XIX PROGRAMMAZIONE URBANISTICA NEL SETTORE COMMERCIALE

ART. 100 Finalità e riferimenti normativi

1. Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono declinazione programmatica di quanto statuito dalle norme provinciali in materia commerciale. La pianificazione urbanistica provinciale e comunale ha quale compito quello di orientare l'evoluzione del sistema commerciale, nel rispetto delle esigenze di tutela degli assetti ambientali e paesaggistici, coerentemente con le dinamiche degli insediamenti urbani e con le condizioni della mobilità provinciale e intercomunale, in modo tale da garantire la qualità progettuale delle nuove realizzazioni, l'equilibrio tra le varie tipologie di distribuzione, la valorizzazione delle aree e in primo luogo dei centri storici. L'evoluzione del sistema commerciale per essere funzionale al miglioramento della qualità della vita, deve anche risultare coerente ed essere funzionale al principio di valorizzazione della qualità insediativa del territorio, nonché alla razionalizzazione dell'impiego degli spazi e dell'utilizzazione dei servizi pubblici. Infine il sistema commerciale deve rappresentare un fattore di rafforzamento della competitività degli altri settori economici (artigianato, industria, turismo, agricoltura) e allo stesso tempo trarre da questi impulso per uno sviluppo equilibrato e sostenibile.

2. I principi e le finalità espresse al comma precedente, per quanto attiene la programmazione urbanistica nel settore commerciale, trovano puntuale riferimento normativo e regolamentare nelle seguenti disposizioni provinciali:
   - legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale) e ss.mm.ii.;
   - legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) e ss.mm.ii.;
   - legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale) e ss.mm.ii.;
   - legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente) e ss.mm.ii.;
   - decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg (Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso – L.P. 30 luglio 2010 n. 17) e ss.mm.ii.;
   - deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 01/07/2013 (Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della L.P. 30/07/2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale" e ss.mm.ii.) e ss.mm.ii..

ART. 100 bis Definizioni

1. Per i fini di questo capitolo si intende:
   – per "commercio al dettaglio" l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
   – per "esercizi di vicinato" gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati;
   – per "medie strutture di vendita":gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superfici di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati;

- per "grandi strutture di vendita" gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore al limite di 1.500 mq;
- per "centro commerciale al dettaglio" una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti in una struttura, anche fisicamente discontinua, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni o spazi di servizio coperti o scoperti gestiti unitariamente; rientra in ogni caso nelle infrastrutture comuni la viabilità di accesso diversa da quella pubblica; rientrano in ogni caso negli spazi di servizio gestiti unitariamente tutti i locali e spazi coperti o scoperti destinati alla sosta o al transito del pubblico all'interno o all'esterno della struttura edilizia, compresi i parcheggi pertinenziali; in considerazione delle peculiari caratteristiche del tessuto urbano, con riferimento ai centri storici il regolamento di esecuzione può derogare alla definizione prevista da questa lettera;
- per "superficie di vendita" l'area destinata all'esposizione e alla vendita delle merci al pubblico, compresa quella destinata alla sosta e al transito del pubblico all'interno dell'esercizio;
- per "commercio all'ingrosso" l'attività svolta da chiunque acquista professionalmente merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, a utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande;
- per “attività commerciali esistenti” le attività formalmente attivate alla data del 9 luglio 2013 (entrata in vigore deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 01/07/2013 (Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della L.P. 30/07/2010, n. 17 “Disciplina dell'attività commerciale” e ss.mm.ii.)).

2. Il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all’apertura di nuovi esercizi commerciali (insediamenti).

3. Le definizioni sopra espresse trovano poi dettagliata specificazione e puntualizzazione nel Decreto del Presidente della Provincia 23/04/2013 n. 6-108/Leg. e s.m.i.

ART. 100 ter Profili di adeguamento

1. In ossequio alle disposizioni provinciali citate all'art. 100, comma 2, delle presenti norme tecniche di attuazione, il presente Capitolo XIX si pone in adeguamento conformando il Piano Regolatore Generale ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale per quanto riguarda i profili di seguito espressi:
   - insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici (zone “A”);
   - insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (zone “B”, “C”, parte delle “D” “E” “F” ed altre aree);
   - ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie;
   - insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale;
   - insediamento del commercio all'ingrosso;
   - insediamento delle grandi strutture di vendita all'esterno dei Centri Storici.

2. Le norme tecniche di attuazione di cui al presente capitolo (XIX “Programmazione urbanistica del settore commerciale”) prevalgono per i profili commerciali rispetto ad

altre disposizioni riguardanti i medesimi profili contenute in seno al Piano Regolatore Generale qualora contrastanti.

ART. 101 Insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici

1. Negli insediamenti storici, zone “A”, con esclusione degli edifici o nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona “E” (art. 40, comma 2-a3 delle presenti norme tecniche di attuazione), è prevista la generale possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali al dettaglio); gli interventi sono sottoposti alla procedura di valutazione di impatto ambientale nei casi previsti dal Regolamento di esecuzione della L.P. 28/1988.

2. Nell'ambito degli insediamenti storici di cui al comma precedente, l'insediamento delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali al dettaglio è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni e criteri:
   - al fine di conseguire la qualificazione urbana e architettonica del tessuto storico esistente e la coerenza con gli obiettivi di tutela del centro storico stesso, dovranno essere previste soluzioni tipologiche e formali rispettose delle categorie di intervento dei manufatti oggetto di trasformazione anche con particolare riferimento ai materiali da utilizzarsi nonché forme opportune di sistemazione delle aree aperte per la creazione di spazi di relazione;
   - al fine di favorire la mobilità pubblica e ciclopedonale, l'ambito urbano del centro storico ospitante la grande struttura dovrà essere idoneamente servito da almeno una fermata dei mezzi di linea o autobus privati nonché idonei percorsi ciclopedonali;
   - le aree interessate dall'insediamento devono essere servite da idonei accessi adeguatamente collegati alla viabilità cittadina al fine di consentire le operazioni di carico e scarico nonché la movimentazione delle merci. In tal senso dovranno essere definite mediante una specifica relazione tecnico-specialistica, le modalità di intervento e di connessione con la rete viaria principale;
   - sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi attraverso il perseguimento di scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico.

3. L'insediamento di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio nell'ambito degli edifici soggetti alla categoria di intervento del “Restauro c) e di quelli vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 é subordinato alla presentazione di specifico studio illustrante gli impatti diretti, indiretti ed indotti, sia per gli aspetti socio-economici sia per quelli tecnico-realizzativi determinati dall'intervento, nonché all'acquisizione del parere favorevole da parte della Giunta comunale.

4. Nel contesto degli edifici o nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona “E” (art. 40, comma 2-a3 delle presenti norme tecniche di attuazione) è consentito l'insediamento dei soli esercizi di vicinato. Le attività commerciali esistenti negli insediamenti storici di cui al presente comma potranno comunque essere ampliate nel rispetto delle disposizioni provinciali stabilite dalla L.P. 17/2010.

5. Gli standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio ricompresi negli insediamenti storici, zone “A”, sono i seguenti:
   a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
   b) mq 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra

per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq. 2.500;

c) mq 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500.

Qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire i relativi spazi da destinare a parcheggio pertinenziale, gli interventi negli insediamenti storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggi pertinenziali.

Le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali dovranno conformarsi alle previsioni di cui all'art. 101 quater comma 2.2 delle presenti norme di attuazione.

Nelle aree, diverse dagli insediamenti storici (zone "A"), di cui all'art. 12 comma 6 delle Norme tecniche di attuazione (aree di integrazione), resta ferma l'applicazione delle disposizioni recate dai provvedimenti regolamentari e deliberativi relativi per quanto riguarda i casi di esenzione dall'obbligo degli spazi di parcheggio.

6. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente "*Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*" e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 recante "*Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento".*
Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.

ART. 101 bis - Insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (zone "B", "C", parte delle "D" "E" "F" ed altre aree)

1. Nelle zone "B" "consolidate a prevalente funzione residenziale" possono essere insediati gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti il soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei servizi igienici a disposizione della clientela, di cui al comma 9, 10 e 12 del presente articolo;

2. Nelle zone "C" "residenziali di nuovo impianto di riqualificazione" possono trovare insediamento le eventuali attività commerciali nella tipologia espressamente prevista dalle singole schede norma, subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti il soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei servizi igienici a disposizione della clientela di cui ai comma 9, 10 e 12 del presente articolo;

3. Nelle zone del settore secondario e terziario "D5" (art. 71), ivi compresa quella individuata nella zona integrata di via del Garda posta a sud-ovest (art. 69), possono essere insediati gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti il soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei servizi igienici a disposizione della clientela di cui ai comma 9, 10 e 12 del presente articolo. Nelle aree del settore secondario e terziario "D5" individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla "ie" le merceologie ammesse sono quelle di cui all'art. 71 comma 3.

4. Nella zona commerciale integrata “D6” (art. 72) ivi compresa quella individuata dalla zona integrata di via del Garda posta a nord-est (art.69) possono essere insediati gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti il soddisfacimento dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e dei servizi igienici a disposizione della clientela di cui ai comma 9, 10 e 12 del presente articolo.

5. Nelle zone per attrezzature ricettive e alberghiere “D7” (art. 73) possono essere insediati i soli esercizi di vicinato subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti il soddisfacimento dello standard a parcheggio di cui al comma 9 del presente articolo. Qualora l'esercizio di vicinato, a norma e a mente dell'art. 8, comma 3 della L.P. 17/2010, sia interessato da un ampliamento della superficie utile di vendita in misura superiore ai 250 mq dovrà trovare rispetto la disposizione del comma 12 del presente articolo.

6. Nelle zone produttive connesse all'agricoltura “D8” (art. 74), nelle aree per attività estrattive di cui alla L.P. 24/06/2006 n. 7 “D9” (art. 75), nelle aree per gli impianti di lavorazione inerti “D9” (art. 75bis), nelle aree per attività di discarica “D10” (art. 86) e nelle aree di compostaggio “D11” (art. 77) possono trovare insediamento le eventuali attività commerciali previste dalle rispettive norme di zona.

7. Nelle zone “E” “attività agricole ed affini” possono trovare esclusivamente insediamento le attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e e dal Decreto Legislativo 18/05/2001, n. 228 e ss.mm.ii. (orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della Legge 05/03/2001.

8. Nelle zone “F” “servizi ed attrezzature”, nelle “altre aree” e nell'ambito delle fasce di rispetto o protezione possono trovare insediamento le eventuali attività commerciali previste dalle rispettive norme di zona.

9. Gli standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio ricompresi negli ambiti di cui al presente articolo, da intendersi con esclusione degli spazi di manovra, sono i seguenti:
   a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
   b) per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore non alimentare: mq. 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;
   c) per medie strutture di vendita del settore alimentare/misto: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
   d) i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l’adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde. Qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno eventualmente essere realizzati anche in superficie.

   Al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi.
   Le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali dovranno conformarsi alle previsioni di cui all'art. 101 quater comma 2.2 delle presenti norme di attuazione.

10. Il rilascio del titolo edilizio implicito od espresso per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura e all'ampliamento di superficie entro il limite massimo corrispondente a 1.500 mq., di medie strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 500 mq è subordinato al rispetto dei seguenti criteri e parametri:
    a) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;
    b) il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 60 per cento;
    c) almeno una quota non inferiore al 20 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
    d) gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti.

11. Nell'ambito delle zone/aree di cui al presente articolo contraddistinte dalla possibilità di insediare attività commerciali e altre funzioni, subordinatamente all'approvazione di apposito piano attuativo, i parametri edilizi imposti e meglio descritti al comma precedente, possono essere motivatamente ridotti nella misura massima di un terzo.

12. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente "*Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*" e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 recante "*Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento".*
    Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.

13. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica delle zone/aree individuate dal presente articolo, per gli interventi finalizzati all'apertura o ampliamento di medie strutture di vendita entro il limite massimo di 1.500 metri quadrati, in edifici esistenti e nel rispetto del volume originario dell'edificio, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi afferenti il soddisfacimento dello standard a parcheggio di cui al comma 9 e dei parametri edilizi di cui al comma 10. Al fine dell'ammissibilità della deroga sopra citata dovrà essere dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta formulata all'amministrazione comunale, l'impossibilità di soddisfare in termini plausibili e ordinari gli standard sopra espressi. Gli interventi in parola sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo, ai sensi del Capo IX, del Titolo II della L.P. 1/2008, finalizzato a definire mediante un rapporto convenzionale tra il soggetto promotore e l'amministrazione comunale gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative che assicurino un equilibrato contemperamento degli interessi. Gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative potranno trovare concreta attuazione mediante cessioni gratuite di aree/immobili all'amministrazione comunale, l'eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico ovvero altre misure acclaranti convenienza per l'amministrazione comunale. Nella logica di garantire/assicurare all'amministrazione comunale una più ampia possibilità finalizzata all'attuazione concreta delle misure compensative sopra espresse, le stesse

potranno anche interessare ambiti disgiunti da quello oggetto dell'intervento; in tal caso la convenzione dovrà quindi riguardare anche tali ambiti. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 ml per ogni mq di superficie di vendita.

14. Per gli interventi finalizzati all'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita attivate da almeno cinque anni ed entro il limite massimo di 1.500 metri, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare lo standard a parcheggio di cui al comma 9, ed i parametri edilizi di cui al comma 10, è ammessa la deroga degli stessi da acclararsi mediante deliberazione del Consiglio comunale. L'istanza derogatoria dovrà essere accompagnata da specifiche quanto puntuali precisazioni in merito alle motivazioni tecniche che dimostrino l'impossibilità di rispettare i parametri surrichiamati. Rispetto alla superficie di vendita oggetto dell'ampliamento deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita.

ART. 101 ter Apertura e trasferimento delle grandi strutture di vendita

1. Con specifica variante al P.R.G. del Comune di Rovereto è stata individuata un'area destinata all'insediamento di una nuova grande struttura di vendita. La localizzione di tale area, coerente con il P.U.P. e con il rapporto di ricerca relativo all'"applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale del Comune di Rovereto" redatto dal politecnico di Torino, ha portato alla stesura di apposita scheda di piano attuativo di iniziativa privata denominata "P.L. 20 – Via del Garda – est ed ovest" in cui sono indicati i parametri urbanistico-edilizi di riferimento, le opere di urbanizzazione e le condizioni per la trasformabilità.

2. Non è ammessa l'apertura di nuove grandi strutture di vendita, se non espressamente individuate dal P.R.G., ad eccezione di quanto stabilito dagli articoli 101 e 101 quinquies e comunque nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia.

3. La localizzazione di ulteriori nuove grandi strutture di vendita da parte del Comune di Rovereto avverrà mediante specifica variante al Piano Regolatore Generale, nel rispetto dei termini e delle modalità previsti dalle disposizioni normative provinciali, con particolare riferimento all'art. 146 bis e correlati della Legge provinciale 1/2008, sulla scorta di puntuali approfondimenti degli scenari territoriali al fine dell'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio (apertura e trasferimento di sede), compresi i centri commerciali. Nella localizzazione delle aree per le grandi strutture di vendita al dettaglio il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto assicurerà il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento statuiti dal Piano urbanistico provinciale e, più in generale, dagli strumenti urbanistici sovraordinati e da eventuali valutazioni di merito, garantendone la coerenza con la relativa disciplina ed evidenziando nell'ambito della valutazione strategica gli elementi di approfondimento.

ART. 101 quater Ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie.

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti ricompresi nell'ambito delle aree esterne alle zone "A", per gli interventi di ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre il limite massimo corrispondente a 1.500

metri, secondo i termini e le condizioni stabiliti dalla L.P. 17/2010, in edifici esistenti e nel rispetto del volume originario dello stesso, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi afferenti il profilo degli standard a parcheggio di cui al comma successivo. L'intervento deve in ogni caso assicurare:

a) la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico ed architettonico garantendo un approccio progettuale sistemico e volto ad un innalzamento della qualità di quanto esistente;
b) il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali o per servizi pubblici; a tal fine il piano attuativo è corredato da un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), al fine di assicurare un equilibrato contemperamento degli interessi;
c) le caratteristiche costruttive delle strutture di cui al punto precedente devono assicurare requisiti di prestazione energetica non inferiori alla classe energetica “B+” secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
d) deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico a disposizione della clientela, fermo restando quanto previsto dal D.M. 236/1989.

Al fine dell'ammissibilità della deroga sopra citata dovrà essere dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta formulata all'amministrazione comunale, l'impossibilità di soddisfare in termini plausibili e ordinari gli standard sopra espressi. Gli interventi in parola sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo, ai sensi del Capo IX, del Titolo II della L.P. 1/2008, finalizzato a definire mediante un accordo pubblico/privato (art. 30 L.P. 1/2008) tra il soggetto promotore e l'amministrazione comunale gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative che assicurino un equilibrato contemperamento degli interessi. Gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative potranno trovare concreta attuazione mediante cessioni gratuite di aree/immobili all'amministrazione comunale, l'eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico ovvero altre misure acclaranti convenienza per l'amministrazione comunale. Nella logica di garantire/assicurare all'amministrazione comunale una più ampia possibilità finalizzata all'attuazione concreta delle misure compensative sopra espresse, le stesse potranno anche interessare ambiti disgiunti da quello oggetto dell'intervento; in tal caso la convenzione dovrà quindi riguardare anche tali ambiti.

2.1 Gli standard a parcheggio per l’ampliamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio, sono i seguenti:

a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
b) grandi strutture di vendita del settore non alimentare: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
c) grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita;
d) centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore non alimentare o con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto inferiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti;
e) centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore alimentare o misto oppure da esercizi commerciali del settore non alimentare con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto superiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 2,0 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti;
f) i parcheggi pertinenziali devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 40%, in locali interrati, evitando in ogni caso la

sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde.

Gli standard sopra espressi sono computati con esclusivo riferimento alla superficie di vendita aggiunta a quella preesistente (ampliamento).

2.2 I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture hanno superficie e dimensioni minime non inferiori a 12,5 mq. Per gli spazi di manovra si applicano i criteri generali stabiliti dalle disposizioni attuative in materia previsti della legge urbanistica.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti e devono assicurare efficaci soluzioni di accesso, adottando gli accorgimenti necessari per agevolare la fruizione degli stessi e l'accessibilità ai punti vendita anche per il superamento delle barriere architettoniche. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; le relative aree possono essere recintate, salvo disposizioni contrarie, ma in tale caso la chiusura degli accessi deve essere eventualmente operante nelle ore e nei giorni in cui non si svolge l'attività di cui sono pertinenza.

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

Al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi. La progettazione degli spazi di parcheggio all'aperto va inoltre orientata alla loro qualificazione mediante la creazione di aiuole o siepi e la sistemazione di una pianta ad alto fusto ogni quattro posti auto.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti va individuata, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una zona specificamente destinata ai dipendenti della medesima struttura. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali con una dotazione complessiva superiore ai 100 posti-auto e articolati in più zone aventi accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più agevole in relazione alla disponibilità di posti.

Le grandi strutture di vendita e i centri commerciali al dettaglio devono essere dotati di idonei spazi riservati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree non devono interferire con il sistema dei parcheggi pertinenziali e devono essere servite da viabilità dedicata autonoma rispetto alla viabilità di transito e di accesso della clientela.

L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dal presente articolo in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano.

Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio.

Il consiglio comunale può riconoscere l'esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio per gli esercizi di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010, concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi), qualora la realizzazione dei parcheggi risulti eccessivamente onerosa rispetto alla rilevanza dell'interesse finalizzato ad assicurare la presenza del servizio.

3. L'ampliamento delle grandi strutture di vendita deve garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; per le grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 deve essere garantita la presenza di almeno un ulteriore servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini per ogni 2.500 mq. di superficie di vendita o per frazioni di essa.
   Deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente "Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 "Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento".
   Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.
   Nel caso di ampliamento della superficie di vendita dei centri commerciali al dettaglio va assicurata la disponibilità di appositi spazi dedicati alla cura igienica dei neonati.
   In corrispondenza delle aree destinate a parcheggio delle grandi strutture di vendita devono essere previste apposite zone per la sosta di cicli e motocicli; vanno inoltre previste idonee stazioni di ricarica, da fonti energetiche rinnovabile, per autoveicoli, cicli e motocicli elettrici nonché per il mantenimento termico delle celle frigorifere dei mezzi in sosta.

4. Per gli interventi di ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita al dettaglio oltre il limite massimo corrispondente a 1.500 metri e delle grandi strutture di vendita al dettaglio, nella aree esterne alle zone "A", secondo i termini e le condizioni stabiliti dalla L.P. 17/2010, si applicano le disposizioni di cui ai comma 2.1, 2.2 e 3 del presente articolo. Per le fattispecie di ampliamento di cui trattasi si prescinde dalla preventiva localizzazione delle aree da parte del Piano regolatore generale.

Articolo 101 quinques Insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale

1. Nelle zone produttive di interesse provinciale D1 (art. 67) e nelle zone produttive di interesse locale "D2" (art. 68) è ammessa l'attività di commercializzazione dei beni prodotti, nonchè di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni di dettaglio stabilite dalle corrispondenti norme di zona vigenti del PRG; risulta fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

2. Nelle zone produttive di interesse provinciale "D1" (art. 67) sono inoltre ammessi esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita) sia al dettaglio che all'ingrosso trattanti le seguenti merceologie:
   – esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati

nell'industria delle costruzioni di cui all'art. 33, comma 1, lettera g) delle norme di attuazione del Piano Urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008;

- esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento dell'attività nel suo complesso. La coerenza dell'insediamento dell'esercizio per la vendita di autoveicoli con la normativa di riferimento dovrà essere puntualmente dettagliata in uno specifico studio da presentarsi congiuntamente alla corrispondente pratica edilizia dal quale emerga in termini oggettivi ed inequivocabili il rispetto delle condizioni e dei limiti sopra espressi;

3. Nelle zone produttive di interesse locale “D2” (art. 68) sono inoltre ammessi esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita) sia al dettaglio che all'ingrosso trattanti le seguenti merceologie:
   - esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'art. 33, comma 1, lettera g) delle norme di attuazione del Piano Urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008;
   - esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento dell'attività nel suo complesso.

4. Nella “zona mista di integrazione (ZMI)” ricompresa nella “zona integrata di via del Garda” (art. 69), è riconosciuto il carattere multifunzionale ragione per cui sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio.
   Stante il connotato territoriale ed urbanistico dell'areale ricompreso nella “zona integrata di via del Garda”, contraddistinto da un quadro infrastrutturale propriamente deputato a soddisfare esigenze funzionali miste e produttive, le attività commerciali insediabili dovranno risultare prevalentemente inquadrabili tra quelle a grande fabbisogno di spazi ovvero risultare funzionali e/o connesse al contesto e dimostrare, mediante idonea documentazione tecnica, la loro coerenza per quanto attiene gli impatti diretti ed indiretti concernenti la mobilità sull'intero ambito ed un razionale ed ordinato assetto del territorio.

5. Trovano altresì applicazione i commi 13 e 14 dell'art. 101 bis con esclusione della fattispecie della nuova apertura qualora non ammessa nella singola zona.

ART. 101 sexies Insediamento del commercio all'ingrosso

1. L'attività di commercio all'ingrosso può trovare insediamento secondo le specifiche indicazioni previste dalle rispettive norme di zona.

2. Tale tipologia commerciale è comunque ammessa qualora venga esercitata congiuntamente al commercio al dettaglio.

ART. 101 septies Altre disposizioni

1. L'attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e dal Decreto Legislativo 18/05/2001, n. 228 e ss.mm.ii. (orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della Legge 05/03/2001 n. 57) da parte di produttori agricoli singoli o associati è sempre ammessa.

2. Le disposizioni contenute nel presente capitolo integrano e prevalgono rispetto alle analoghe disposizioni contemplate nelle singole norme di zona. Per quanto non specificato o dettagliato nelle presenti norme, si rimanda ai criteri contenuti nella Deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 recante “Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della Legge provi nciale 17/2010”.
3. Le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali dovranno conformarsi alle previsioni di cui all'art. 101 quater comma 2.2 delle presenti norme di attuazione.

CAPITOLO XX CRITERI E DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA NELLE VARIE ZONE

ART. 102 Generalità

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione ambientale e paesaggistica gli interventi ammessi debbono uniformarsi ai criteri di cui al presente capitolo.

2. La tutela consiste nell'assoggettare a particolari cautele, condizioni o divieti gli interventi materiali che modificano i caratteri insediativi e ambientali esistenti e nel promuovere azioni di miglioramento e ripristino dell'ambiente e dei paesaggi, ove necessario. A tal fine essa si integra in generale con la disciplina della LP 28/1988 in materia di impatto ambientale, e in particolare – negli insediamenti storici e negli edifici e manufatti isolati di valore storico-culturale – con gli indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici diventati operanti con la LP 1/1993.

3. La tutela ambientale e paesaggistica si esercita con le procedure e le modalità previste dalle norme provinciali vigenti.

4. Negli insediamenti edificati l'azione di tutela ambientale e paesaggistica riguarda:
   a) la regolamentazione delle opere da eseguire nei centri storici e negli edifici storici isolati;
   b) la regolamentazione degli interventi edilizi generici nelle altre zone esterne ai perimetri dei centri storici, esistenti e di progetto;
   c) la protezione paesaggistica di specifici spazi non edificati - nei centri storici e negli ambiti di tutela ad essi connessi - e la qualificazione del verde privato e degli spazi non edificati di pertinenza degli edifici in generale.

5. Negli spazi aperti l'azione di tutela ambientale e paesaggistica riguarda:
   a) il mantenimento dei caratteri specifici e distintivi dei luoghi, ovvero dell'identità dei luoghi;
   b) l'inserimento paesaggistico delle opere stradali e degli interventi infrastrutturali in genere;
   c) la difesa di specifiche aree agricole, particolarmente le aree agricole di pregio e quelle connesse alla qualità di tessuti insediativi, nuclei e percorsi di interesse storici e culturale
   d) la protezione e la valorizzazione dei boschi, dei pascoli e delle aree montane;
   e) la protezione e la valorizzazione degli ambienti limitrofi a siti sensibili ed ai corsi d'acqua;
   f) il recupero delle aree degradate.

6. La tutela di carattere storico-testimoniale riguarda la protezione e la valorizzazione di singoli manufatti e siti e la protezione di ambiti come aree archeologiche, giardini storici, percorsi legati alle memoria storica ed all'identità del territorio.

7. Oltre a quanto riportato nel presente capitolo, nei singoli articoli delle presenti norme si affrontano in dettaglio tali problematiche dettando un corretto comportamento per i singoli interventi, finalizzato alla tutela paesaggistica e ambientale.

ART. 103 Criteri per l'inserimento paesaggistico e la corretta configurazione urbana dell'edilizia corrente

1. I nuovi fabbricati dovranno disporsi, nel limite del possibile, in maniera da salvaguardare e valorizzare assi visivi significativi, eventuali punti panoramici e, in genere, forme di qualità percettiva e apertura visuale. Inoltre, dovranno essere privilegiate le configurazioni urbane che tendono al rispetto di allineamenti esistenti o ne propongano di nuovi, per limitare gli effetti di frammentazione dei margini urbanizzati e contribuire a generare progressivamente limiti urbani riconoscibili e dotati di una propria identità.

2. I nuovi volumi dovranno sempre inserirsi nell'andamento naturale dei terreni evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di piazzali e di opere di sostegno dei versanti di forte impatto. Si dovranno conformare a questa esigenza gli sviluppi planimetrici dei corpi di fabbrica, dai quali deriveranno le direzioni dei colmi dei tetti, che saranno, di preferenza, a falde con le usuali pendenze tradizionali.

3. Le tipologie, i caratteri architettonici degli edifici e quelli morfologici e funzionali delle infrastrutture tecniche e delle opere di urbanizzazione dovranno essere indirizzati verso modelli di riferimento e soluzioni progettuali che siano capaci di aumentare il grado di identità dei differenti contesti insediativi e paesaggistici.

4. Le specie vegetali arboree ed arbustive ed i materiali da utilizzare in genere negli spazi esterni, saranno quelli tradizionalmente in uso nella zona, escludendo di norma l'impiego di elementi estranei alla cultura locale.

5. Il carattere architettonico dei singoli edifici, delle relative pertinenze e le forme di arredo degli spazi esterni (recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc.) dovranno esprimere coerenza ed identità rispetto al carattere del sito.

6. La progettazione degli spazi verdi dovrà essere orientata verso criteri di stretta relazione ed integrazione con il contesto costruito, per garantire la qualità complessiva del sistema degli spazi aperti urbani e periurbani, pubblici e privati, ed orientare la trasformazione del tessuto urbano verso la direzione del rafforzamento del sistema degli spazi verdi. La scelta e la disposizione delle specie vegetali (alberi e arbusti per siepi, filari, ecc) dovrà avvenire con particolare cura, in modo che tali elementi contribuiscano all'inserimento armonico e pertinente degli edifici e dei manufatti nel paesaggio.

7. Negli interventi concernenti nuovi aggregati di più edifici, la progettazione dei singoli fabbricati andrà sempre improntata da uniformità compositiva e semplicità formale, osservano analoghi criteri nella progettazione dei rispettivi spazi liberi (giardini, orti, parcheggi, strade ecc.). Le volumetrie dovranno risulterare il più possibile accorpate in funzione della densità e delle tipologie insediative previste, e lungo i pendii le eventuali schiere di edifici avranno andamenti paralleli alle curve di livello.

8. Nelle aree artigianali e industriali gli spazi aperti non utilizzati per attività produttive dovranno essere oggetto di interventi con opere a verde, preferibilmente con alberi d'alto fusto, disposti secondo configurazioni geometricamente riconoscibili ed organizzate, in filare oppure con associazioni arboree ed arbustive tali da ottenere siepi e cortine vegetali utili per schermare e delimitare tali spazi.

9. Per preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e quindi la sicurezza delle costruzioni, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione dovranno

essere particolarmente curati l'inerbimento delle superfici e, quando opportuno, l'inserimento di alberi e arbusti funzionalmente appropriati e legati al contesto specifico dei luoghi.

10. In generale, i provvedimenti per contenere i potenziali processi erosivi devono risultare da specifiche analisi dei contesti entro i quali si collocano le opere e secondo e le tecniche più appropriate quando l'acclività dei pendii e la natura dei suoli rappresentano fattori di maggiore vulnerabilità dei terreni.

ART. 104 Criteri di indirizzo per la qualità del paesaggio urbano

1. Per paesaggio urbano si intende l'insieme degli spazi pubblici non edificati, delle forme di arredo presenti, di elementi vegetali (filari, giardini ecc) e delle qualità visuali e percettive che caratterizzano la loro configurazione e immagine.

2. E' esclusa sotto qualsiasi forma l'affissione di pubblicità commerciale all'infuori degli appositi spazi fissati dal Comune.
   Il Sindaco, per quanto disposto dal Regolamento Edilizio, può prescrivere mediante ordinanze:
   a) l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sui prospetti pubblici e sulle coperture di edifici particolarmente degradati;
   b) l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle recinzioni private verso spazi pubblici bisognose di sistemazione;
   c) la rimozione dei depositi indecorosi e delle discariche di materiali e di rifiuti;
   d) la rimozione di elementi di ogni genere (insegne, scritte, depositi di materiali ecc.) contrastanti con il carattere civile e i quadri storici degli abitati, e la proposizione di progetti di recupero e riqualificazione di pubblica convenienza e utilità.

3. L'installazione di elementi in vista per i servizi di interesse collettivo e particolarmente di cavi, tubi, corpi illuminanti e relativi sostegni, ganci, semafori, segnaletica stradale, targhe, insegne, pensiline, chioschi, panchine, ringhiere, cordoli, volumi tecnologici e simili va progettata ed eseguita con particolare cura sia nella scelta dei siti che nei tipi di elementi costruttivi.

4. Nella realizzazione delle pavimentazioni delle strade e delle piazze pubbliche, dei marciapiedi, degli spazi privati aperti al percorso pubblico quali porticati, sottopassi, androni, corti, ecc. devono preferirsi le tecniche e i materiali più qualificati della tradizione locale, ovviamente nel rispetto delle esigenze funzionali attuali e progettate.

5. I piccoli manufatti tecnici non precari quali le cabine elettriche, le centraline di pompaggio e simili devono essere realizzati in modo rispettoso dei contesti, assegnando loro localizzazioni e configurazioni opportune, o incorporandoli in edifici già esistenti o di progetto, oppure realizzandoli interrati.

6. Nei nuovi interventi per le reti telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica i conduttori devono risultare di norma interrati o sottomurati. Negli interventi di riordino o di potenziamento delle reti esistenti i cavi aerei e quelli in vista sulle facciate rivolte verso spazi pubblici vanno di regola rimossi assieme alle rispettive mensole e paline.

ART. 105 Edilizia a basso impatto ambientale

1. Al fine favorire l'edilizia sostenibile, il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche, contribuendo a conseguire la limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti, anche nell'ottica del rispetto degli obiettivi posti dal protocollo di Kyoto e nell'intesa di declinare operativamente gli indirizzi propri del "Patto dei Sindaci" (a cui il Comune di Rovereto ha aderito con delibera della Giunta di data 29 marzo 2011, n.54) e il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile - P.A.E.S. (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 di data 25 settembre 2012), le presenti norme delineano, in sintonia con le disposizioni provinciali in materia, misure edilizie incentivanti per la realizzazione e il recupero di edifici a basso consumo energetico.

2. Per le misure incentivanti volte alla realizzazione di edifici a basso consumo energetico, relative allo scomputo degli indici edilizi (art 86 comma 3 lettera a) LP 1/2008) e riduzione del contributo di concessione (art. 86 comma 3 lettera c) L.P. 1/2008) trovano applicazione le disposizioni legislative e regolamentari provinciali in materia.

3. In ossequio al comma precedente, con riferimento agli edifici ivi richiamati e con riferimento agli interventi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, con specifico richiamo all'art. 86 comma 3 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. e relativa delibera di attuazione, è riconosciuto un incremento volumetrico ovvero delle superfici equivalenti in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica raggiunto, suppletivo rispetto a quelli stabiliti dall'allegato 2 alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1531 di data 25 giugno 2012, nella misura del 15%.
   L'incremento volumetrico, ovvero della superficie equivalente di cui al presente comma, è calcolato maggiorando della misura del 15% le “premialità” derivanti dall'applicazione delle disposizioni provinciali in materia (deliberazione Giunta provinciale n. 1531 di data 25/06/2012 e ss.mm.ii.).

4. Al fine di promuovere ed incentivare, sugli edifici esistenti ricompresi nelle zone B1, B2 e B3, le iniziative edilizie qualificate sotto il profino energetico, è ammesso il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione fino ad un massimo di 1,50 metri, a prescindere dal numero massimo di piani indicato nel cartiglio, anche qualora non abbiamo già le caratteristiche di piano così come definito dalle presenti norme e solo se esistenti come spazio fisico (delimitato cioè dal solaio e dalla copertura).
   Si considerano iniziative edilizie qualificate sotto il profino energetico quelle che garantiscono il raggiungimento almeno della classe energetica B+ per la porzione di edificio esistente e della classe energetica A per il sottotetto recuperato. Tali prestazioni sono quindi da garantire congiuntamente nell'ambito della medesima progettualità edilizia da ascriversi ad un'unica istanza espressa o implicita a norma di legge.
   L'intervento di cui al presente comma è da intendersi quale alternativo a quello consentito dal comma 3 dell'art 55 “Disposizioni comuni”.

5. Le presenti disposizioni risultano alternative alle procedure definite dal regolamento edilizio e a quelle di cui all'art. 105 bis. Quindi, le misure incentivanti o premiali (incremento volumetrico della SUL, etc.) di cui al presente articolo non sono cumulabili come sopra espresso.

Art. 105 bis Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale

1. Qualora, per gli interventi previsti nelle aree opportunamente individuate dalle presenti norme si voglia sfruttare un incremento ulteriore pari al 15% della Sul ammessa dalle norme, sarà necessario dimostrare di aver rispettato almeno 6 dei seguenti requisiti.
   Il rispetto dei valori indicati ai commi seguenti dovrà risultare attestato da una opportuna relazione tecnica e verificate idonea certificazione.

2. I requisiti sono:
   a. Orientamento degli edifici:
      1. Tutti gli edifici dovranno preferibilmente essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest; inoltre le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono essere studiate in modo da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre, altezza del sole 22° orientamento sud), un ombreggiamento massimo sulle facciate dell'edificio adiacente del 50%. Le aperture massime devono preferibilmente essere collocate sulle superfici murarie orientate da sud-est a sud-ovest.
      2. Per tutti gli edifici, al fine di garantire l'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici ed assicurare il "diritto al sole" anche nei mesi più critici dell'anno, si deve garantire:
         - una superficie della copertura dell'edificio o di pertinenza dello stesso, orizzontale o inclinata, se inclinata esposta verso i quadranti orientati fra sud-est e sudovest;
         - una percentuale pari ad almeno il 60% della superficie della copertura dell'edificio o di pertinenza dello stesso non ombreggiata nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre altezza del sole 22° orientamento sud) da parte dell'edificio stesso o dagli edifici circostanti in modo che non sussistano ostacoli che riducano il rendimento degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili posizionati sugli edifici stessi.
   b. Schermatura delle superfici trasparenti: per tutti gli edifici le parti trasparenti dell'involucro edilizio devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; tali schermature, nel periodo estivo, devono garantire, per ogni esposizione, una schermatura minima della radiazione solare pari all'80%, calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI TS 11300 parte I. Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serre) appositamente progettati per tale scopo purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.

   c. Fabbisogno energetico invernale: per gli tutti gli edifici il fabbisogno energetico specifico riferito alla superficie netta dell'involucro edilizio deve soddisfare i seguenti requisiti minimi:
      1. ≤30 kWh/m2a
      2. raggiungimento almeno della classe energetica A di cui al Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg;

   d. Fabbisogno energetico estivo
      1. Ogni edificio deve essere realizzato con tutti gli accorgimenti atti a limitare l'uso della climatizzazione estiva e a contenere la temperatura interna degli ambienti.
      2. Inoltre:
         - deve essere rispettato quanto previsto precedentemente in merito alla schermatura delle superfici trasparenti;

- relativamente a tutte le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest /nord / nord-est, il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE deve essere inferiore a 0,10 W/m²K e lo sfasamento maggiore di 12 h;
- relativamente a tutte le strutture opache orizzontali ed inclinate il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE deve essere inferiore a 0,10 W/m2K e lo sfasamento maggiore di 12h.

3. La prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio deve soddisfare i seguenti requisiti minimi: 20 kWh/m2a (calcolata secondo la norma UNI 11300 parte I).

e. Rendimento globale medio stagionale dell'impianto
   1. Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico deve essere superiore al seguente valore minimo: $\eta = 75 + 4 \log(Pn)$
      - In ogni locale o zona con caratteristiche termiche uniformi devono essere installati dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente per evitare il surriscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti.
      - per ciascuna unità immobiliare dovranno essere installati sistemi di contabilizzazione dell'energia in ogni unità abitativa e/o commerciale.
      - E' fatto obbligo di installare per le diverse utenze (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria, ventilazione, ecc.) sistemi di contabilizzazione di energia termica, frigorifera ed elettrica onde consentire il controllo del bilancio energetico annuale.

f. Fattore di forma S/V: Il fattore di forma ottimale per la costruzione dei nuovi edifici del quartiere dovrebbe essere minore di 0,45

g. Impiego di energie rinnovabili: gli impianti di produzione di energia termica e frigorifera devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e della somma dei consumi di energia primaria previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, per le seguenti percentuali:
   1. Consumo di acqua sanitaria: 60%
   2. Somma energia termica e frigorifera per la copertura dei consumi di acqua sanitaria, riscaldamento e raffrescamento: 35%
   3. Devono essere installati impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con potenza elettrica equivalente ad 1kW per ogni unità abitativa da sommarsi a quella minima di picco, misurata in kW, calcolata secondo la seguente formula: P =(1/K)*S, dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m2, e K è un coefficiente pari a 50 (m2/kW).
   4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici gli impianti dovranno essere posizionati come disposto dalla normativa provinciale vigente.

h. Recupero acque piovane: Strettamente connesso al sistema impiantistico degli edifici del quartiere dovrà essere pensato un sistema che preveda il recupero delle acque piovane ad uso dell'irrigazione del verde presente nell'insediamento. Per gli edifici aventi una superficie del tetto superiore a 100 m² e una superficie a verde superiore a 50 m² va prevista la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche almeno a scopo irriguo. Il volume minimo del serbatoio di raccolta delle acque meteoriche va previsto pari ad almeno 20 l per m² di superficie impermeabile scolante oppure, se inferiore, almeno pari a 1000 l per a.e.. In alternativa possono

essere realizzate coperture a verde pensile.

3. In alternativa al raggiungimento/soddisfacimento dei requisiti di cui al comma precedente la misura incentivante (15% della SUL) sarà ammessa/concessa qualora si ricorra al sistema di certificazione di sostenibilità LEED della classe oro.

4. Le presenti disposizioni risultano alternative alle procedure definite dal regolamento edilizio e a quelle di cui all'art. 105. Quindi, le misure incentivanti o premiali (incremento volumetrico della SUL, etc.) di cui al presente articolo non sono cumulabili come sopra espresso.

ART. 106 Criteri generali per la riqualificazione degli spazi verdi e degli spazi non edificati nei fondi privati.

1. In generale, l'assetto morfologico, paesaggistico e funzionale dei fondi privati non edificati non può essere modificato da interventi, anche parziali, che compromettano la natura e la qualità dei suoli, le condizioni idrogeologiche ed il loro valore intrinseco in quanto componenti di sistemi più articolati di paesaggio.

2. Le superfici non pavimentate dei fondi privati devono essere sempre sistemate a giardino, ad orto, a frutteto, a prato, preferibilmente non impermeabilizzate. La piantagione di alberi e arbusti dovrà rispettare la scelta di specie che appartengano alle forme tradizionali di coltivazione e di uso del verde ornamentale locali. Gli spazi a parcheggio dovrebbero essere sempre dotati di alberature ed altre sistemazioni con specie vegetali idonee, in modo da schermarne la vista e dotarli dell'opportuna ombreggiatura.

3. Nelle opere di sistemazione dei suoli non edificati e per la costruzione o la ristrutturazione di piccoli rustici o accessori vanno impiegate tecniche e materiali tradizionali, escludendo in generale l'uso in vista di cemento, resine sintetiche, plastiche e impiegando invece strutture in pietra, legno e laterizio.

4. Per l'illuminazione esterna dei fondi privati vanno escluse le strutture e le apparecchiature invasive, sia per la forma che per la portata luminosa. Le reti dei cavi elettrici e telefonici nei fondi privati vanno di norma interrati.

5. Per le recinzioni vanno evitati l'impiego di muri in cemento gettato in opera o di elementi prefabbricati in materiale cementizio.

6. Negli insediamenti storici, nel caso di spazi liberi nei fondi privati, di giardini, vigne, frutteti, orti significativi così come le corti di pregio, è obbligatorio il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri formali e della configurazione paesaggistica presenti, quali:
   a) i rapporti visivi tra gli edifici e di eventuali assi prospettici e punti focali
   b) le pavimentazioni e del disegno a terra di viali e giardini;
   c) il patrimonio vegetale, alberi e arbusti ornamentali, coltivazioni, filari perimetrali, viali alberati ed esemplari isolati significativi, nel quadro del loro naturale avvicendamento;
   d) i manufatti quali muri di sostegno, percorsi pedonali e carrabili, fontane e simili.

ART. 107 Criteri e disposizioni per la buona tenuta dei luoghi negli spazi aperti

1. E' vietato abbandonare materiali di rifiuto. In particolare, al di fuori degli appositi spazi assegnati allo scopo dal Comune è vietato scavare, estrarre o accumulare qualsiasi tipo di inerte, roccia o minerale; depositare o accumulare alla rinfusa materiale edilizio o merci di qualsiasi tipo; scaricare e abbandonare rifiuti, macerie e carcasse di veicoli, elementi in attesa di recupero, rottami di qualsivoglia natura, merci o macchinari non più in uso.

2. Nelle aree agricole e silvo-pastorali vanno mantenuti con cura e rinnovati i fossati e le siepi; va rimosso quanto in genere deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità ambientale, vanno sistemati i suoli rurali non coltivati o privi di specifici utilizzi.

3. La segnaletica stradale va ridotta al minimo tecnicamente necessario, favorendo i formati ridotti.

ART. 108 Criteri per l'inserimento paesaggistico delle strade e delle altre opere infrastrutturali

1. L'esecuzione di ogni opera di infrastrutturazione puntuale e lineare e di difesa del suolo deve rispondere, in tutte le fasi progettuali, a criteri di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli impatti eventualmente derivanti, allo scopo di scegliere e quindi realizzare le soluzioni tecnico-economiche di maggiore efficacia dal punto di vista della riduzione dell' impatto paesaggistico e ambientale. Gli eventuali effetti negativi residui dovranno essere mitigati e compensati.

2. Oltre ai casi per i quali la valutazione di impatto ambientale è prescritta dalla legge provinciale n. 28/1988, tutti gli interventi infrastrutturali di maggior impatto devono considerare attentamente:
   a) le aree agricole di pregio;
   b) i boschi, pascoli e le aree montane;
   c) le aree e fasce di protezione dei corsi d'acqua.

3. Le caratteristiche costruttive e formali dei vari tipi di manufatti e di opere d'arte stradali e le sistemazioni dell'arredo stradale devono essere accuratamente valutate in sede di progettazione, con l'obiettivo di conseguire l'inserimento dell'opera stradale entro i luoghi ed i contesti paesaggistici interessati.

4. Sono da evitare le soluzioni progettuali che comportano significativi lavori di sbancamento e riporto, salvo che per ineludibili ragioni tecniche e in mancanza di alternative di minore impatto. Comunque, a opere concluse, tali eventuali interventi devono essere obbligatoriamente oggetto di interventi di riduzione dell'impatto visivo e percettivo, impiegando le tecniche più idonee, ad esempio con sistemi di inerbimento, consolidamento delle scarpate con materiali vegetali di provenienza locale secondo le tecniche di ingegneria naturalistica, o con muri in pietrame, ecc. In generale, per le opere di sostegno dei terreni è preferibile la tecnica delle scarpate stabilizzate e le terre armate, anche a gradoni, inerbite e piantumate.

5. Le nuove strade e gli interventi di consistente trasformazione delle strade esistenti dovranno sempre rispettare tracciati e pendenze che garantiscano il migliore inserimento dell'opera stradale nella morfologia dei luoghi e dei paesaggi interessati.

6. Il traffico veicolare privato nelle strade rurali, di pascolo, boschive e montane dovrà essere regolamentato con criteri che si atterranno rigidamente al ruolo assegnato ai vari tipi di strada e ai caratteri funzionali e ambientali di ciascuna area servita.

7. Le strutture tecnologiche quali cabine elettriche e altri manufatti degli elettrodotti, centraline di pompaggio e opere di presa degli acquedotti, impianti per le telecomunicazioni, ecc. devono essere oggetto di una progettazione particolarmente attenta all'inserimento nei diversi contesti ambientali e paesaggistici.

ART. 109 Criteri per l'inserimento paesaggistico delle strade

1. Al fine di orientare le scelte progettuali in merito alla qualità paesaggistica delle strade urbane ed extraurbane, il PRG fornisce (Tavole 6 e 7 allegate) indicazioni su alcune modalità di intervento. In particolare (tavola 6 "strada dell'arte") si delineano criteri su segnaletica, arredo vegetale e dettagli di progettazione stradale sulla base di criteri coerenti. Nella tavola 7 (zona industriale) si indicano soluzioni analoghe per quanto riguarda la qualità del sistema di strade e spazi pubblici all'interno dell'area produttiva.

ART. 110 Protezione paesaggistica delle aree agricole

1. Le aree agricole sono unità paesaggistiche ed ambientali caratterizzate dalla dominanza di suoli coltivati o coltivabili e dalla presenza di insediamenti sparsi. L'obiettivo generale di ogni intervento gestionale e di trasformazione deve corrispondere al criterio della conservazione e della valorizzazione dei caratteri strutturali dei luoghi e dei paesaggi.

2. La realizzazione di piccoli manufatti, nel rispetto di quanto stabilito dal PRG e dalle presenti norme, deve essere orientata verso forme costruttive di carattere tradizionale e nella direzione dell'utilizzo di materiali che rispondano alla tradizione locale.

3. Nelle aree agricole è vietato qualsiasi forma di alterazione dei caratteri strutturali ed identitari dei paesaggi e dei luoghi interessati, salvo l'esecuzione di opere che siano indirizzate verso il miglioramento e la valorizzazione del sistema insediativo e del paesaggio, anche attraverso specifici progetti di recupero. Fatti salvi gli interventi diretti a recuperare assetti originali documentati, ormai degradati o divenuti di incerta definizione, sono vietati i movimenti di terreno e le alterazioni della morfologia che non siano indirizzati a migliorare la qualità ambientale e paesaggistica esistente, non inseriti organicamente all'interno di iniziative di ricomposizione fondiaria o di miglioramento delle caratteristiche produttive dei terreni agricoli. Sono inoltre vietate tutte le opere e gli interventi che determinano sostanziali ed irreversibili trasformazioni dei percorsi e tracciati campestri, dei muri di divisione e recinzione, delle recinzioni tradizionali, dei terrazzamenti, ed in generale di tutti gli altri elementi minori che concorrono all'articolazione del valore testimoniale ed identitario dei paesaggi rurali.

4. Gli interventi devono essere orientati a mantenere, sostenere e potenziare le attività agricole e zootecniche, nel rispetto dei principi di tutela e valorizzazione dei caratteri strutturali del paesaggio, dell'identità dei luoghi e della riduzione del consumo dei suoli. In generale, ogni nuovo intervento edificatorio in area agricola deve salvaguardare i rapporti spaziali organici fra nuclei rurali esistenti e nuovi interventi di carattere produttivo, residenziale, di accoglienza agrituristica, accessorio alla conduzione delle attività agricole.

5. I nuovi fabbricati rustici e i relativi accessori (ricoveri, depositi, piccoli magazzini, legnaie, locali per attrezzi, ecc.), qualora isolati nei fondi, dovranno essere comunque disposti nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali ed improprie nel contesto paesaggistico interessato. Di norma, saranno preferiti quegli interventi che tendono a recuperare e ripristinare i fabbricati rurali minori (rustici, fienili, baite, ecc.)

6. In generale, vanno mantenuti e tutelati i percorsi e i tracciati in area agricola, anche allo scopo di salvaguardare l'unitarietà dei campi interessati dall'attività agricola, salvo che per brevissimi tratti e per motivi tecnici irrinunciabili. Pertanto, di norma, l'apertura di eventuali nuovi percorsi dovrà avvenire ai margini dei fondi agricoli, con tracciati, livellette, tipologie di manufatti tali da evitare qualsiasi interruzione della continuità percettiva e visuale nel contesto paesaggistico interessato.

ART. 111 Tutela dei boschi

1. I boschi sono unità ambientali e paesaggistiche formate dai terreni interamente o parzialmente coperti da vegetazione arborea, cedua o d'alto fusto, dove le funzioni di produzione, di protezione e tutela dei valori naturalistici e paesaggistici vanno preservati e potenziati, con i relativi insediamenti sparsi di edifici rurali e forestali.

2. Per gli interventi di gestione forestale, di norma si devono privilegiare le tecniche di selvicoltura naturalistica. Inoltre, gli interventi di gestione forestale devono corrispondere ad esigenze di miglioramento complessivo del soprassuolo forestale, anche nella direzione della valorizzazione paesaggistica dei boschi e nel miglioramento della composizione specifica degli stessi.

ART. 112 Tutela dei prati e dei pascoli

1. I prati e i pascoli sono unità paesaggistiche e ambientali presenti a quote altimetriche differenziate. Alle quote intermedie si tratta di radure nei boschi, prati più o meno irrigui, incolti: alle quote più alte si tratta di suoli erbosi aridi, talvolta arbustivi, moderatamente acclivi.

2. Per garantire la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica dei prati e dei pascoli e per limitare il consumo dei suoli, gli interventi ammessi sono il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di piccoli manufatti a servizio delle aree coltivate, nel rispetto di quanto disposto dalla presente normativa.

3. Eventuali interventi di trasformazione dello stato dei luoghi e della struttura vegetale sono ammessi esclusivamente in presenza di documentate situazioni anteriori, e limitate agli interventi attinenti al recupero ambientale e paesaggistico dei luoghi.

4. In generale, si prescrive la tutela ed il mantenimento dei percorsi e dei tracciati nelle zone di pascolo, anche allo scopo di salvaguardarne l'unitarietà e limitarne la frammentazione, salvo che per brevissimi tratti e per motivi tecnici irrinunciabili.
   Pertanto, di norma, l'apertura di eventuali nuovi percorsi dovrà avvenire ai margini delle zone di pascolo, con tracciati, livellette, tipologie di manufatti tali da evitare qualsiasi interruzione della continuità percettiva e visuale nel contesto paesaggistico interessato.

ART. 113 Tutela delle aree montane

1. Per aree montane si intendono le unità ambientali e paesaggistiche tipiche delle quote superiori del territorio, con specifici e distintivi caratteri climatici, topografici, geomorfologici e naturalistici, costituite in generale da:
   a) insiemi di suoli spesso molto acclivi, aridi e selvaggi, per lo più sterili;
   b) sterpeti o da radi prati naturali poco adatti al pascolo d'allevamento;
   c) arbusteti di ontanelli, rododendri e pini mughi;
   d) ultime manifestazioni marginali dei boschi di resinose, con piante male accessibili, su declivi ripidi e percorsi da frane, in gruppo o isolate, spesso nelle forme prone, prive di funzioni economiche o di protezione;
   e) vaste estensioni di suoli improduttivi nudi, macereti, ghiaioni, pietraie, rocce, dirupi, vette ecc.

2. In tali aree, che ricomprendono zone improduttive, zone a prato e zone a bosco, raramente piccoli appezzamenti agricoli sono prescritti la conservazione del patrimonio naturale e dei valori paesaggistici presenti.

ART. 114 Protezione delle rive e dei corsi d'acqua

1. Dovranno essere attentamente ponderati la scelta delle migliori alternative tecniche fra quelle possibili, gli effetti positivi e negativi prodotti dagli interventi, dai cantieri e dalla gestione delle opere realizzate, e dovranno essere adottate le migliori misure di mitigazione degli eventuali residui impatti negativi non eliminabili.

2. Nelle aree di protezione è vietato alterare il sistema delle risorse naturali presenti, fatte salve eventuali esigenze di carattere pubblico e di interesse generale imprescindibili.

3. In particolare, in corrispondenza del tratto urbano del Leno, il piano propone di costituire un sistema di spazi organico che riunisce l'insieme delle aree che gravitano sulle rive del torrente. All'interno di queste aree vanno valorizzate le componenti naturalistiche, gli elementi di arredo e segnaletica, i percorsi pedonali e ciclabili che mettano in diretto contatto il bordo del torrente con l'Adige e le aree agricole presenti.

4. Le rive dei corsi d'acqua possono essere interessate da interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità pubblica, nel rispetto della tutela dei valori ambientali, naturali e paesaggistici presenti.

ART. 115 Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica esterni ai perimetri dei centri storici

1. Gli spazi aperti inedificati individuati nelle tavole del PRG sono quelle aree che per la loro posizione, l'articolazione di forme e di usi, le relazioni con contesti architettonici e paesaggistici di particolare rilevanza, rappresentano luoghi importanti per la tutela e la valorizzazione del territorio.
   In tali aree è vietata ogni nuova edificazione. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei loro attuali assetti, mantenendo in essere gli usi attuali.

2. Deve essere tutelata e valorizzata l'articolazione del sistema degli spazi aperti che

compongono tali aree, unitamente a tutti gli elementi presenti relativi alla struttura morfologica, formale e funzionale.
Laddove sia possibile documentare adeguatamente dal punto di vista storico la peculiare scenografia dei luoghi, sono ammessi interventi di restauro e/o di ricostruzione parziale o totale.

CAPITOLO XXI VARIANTE AL P.R.G. PER IL PATTO TERRITORIALE DELLE VALLI DEL LENO E ALTRE VARIANTI AL P.R.G.

ART. 116 Patti territoriali e altre varianti al P.R.G.

1. La Legge Provinciale 8 luglio 1996 n. 4 “Nuova disciplina della programmazione di sviluppo e adeguamento delle norme in materia di zone svantaggiate”, prevede la possibilità di attivare i “Patti Territoriali” quali strumenti di programmazione provinciale, ovvero degli accordi promossi da soggetti pubblici e privati finalizzati alla realizzazione di interventi aventi come obiettivo lo sviluppo e la promozione delle realtà locali.
   La Giunta provinciale, con propria deliberazione 17 ottobre 2008 n. 2679, ha esteso il perimetro pattizio anche al comune catastale di Noriglio e contestualmente ha approvato il III° Bando finalizzato alla valutazione delle richieste relative alla progettualità privata.

2. La variante al P.R.G. “Giugno 2009” risulta assorbente dei contenuti della “Variante al P.R.G. per Il Patto Territoriale delle Valli del Leno”, ivi comprese le modifiche introdotte con la seconda adozione della variante Giugno 2009.
   Le aree interessante da tale Variante sono comunque individuate con apposita grafia nelle tavole di PRG.

3. La variante al P.R.G. “Giugno 2009” risulta assorbente dei contenuti relativi alla variante puntuale al P.R.G. per opere pubbliche “Maggio 2011” .

CAPITOLO XXII NORME SPECIALI

ART. 117 Aree ed edifici soggette a norme speciali

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree e gli edifici sottoposti a norme speciali, per i quali valgono le disposizioni dei successivi commi.

117.1 Verde sottocostruito in via Santa Maria – via Prima Armata

1. Tale area era già edificata alla data di adozione del PRG "Novembre 1999 – Edizione Luglio 2001" entrato in vigore il 4.12.2002. Al fine di mantenere la possibilità edificatoria e le destinazioni autorizzate, in tale zona, individuata con apposito perimetro, possono essere realizzate costruzioni al di sotto della quota dell'estradosso del solaio di copertura attualmente esistente, fatti salvi i volumi tecnici. Sopra la copertura dovranno essere ripristinati il terreno vegetale e il manto erboso come la situazione attuale.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
   - attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) al primo livello sotto la copertura;
   - magazzini al servizio delle attività commerciali al secondo livello;
   - parcheggi a tutti i livelli.

117.2 Zona di interesse collettivo in località Monteghello

1. In tale zona, identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, nel rispetto della qualità del paesaggio e della tutela ambientale, possono collocarsi solo attività produttive agricole e zootecniche con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali, nonché strutture didattico - assistenziali integrate con l'attività agricola.
2. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio e/o custodia con superficie utile lorda massima di mq 120. Tale alloggio non può costituire in nessun caso una unità edilizia a se stante, ovvero un fabbricato separato, ma deve comporsi nella massa del fabbricato principale della struttura produttiva o dell'equipaggiamento cui si riferisce e deve accorparsi nella sua volumetria.
3. Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti disposizioni:
   3.1 il massimo rapporto di copertura consentito è di 0,03;
   3.2 l'altezza massima del manufatto o del deposito deve essere uguale o minore di ml. 8,00;
   3.3 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone F, e dalle strade.

117.3 Area all'incrocio fra via Abetone e via Maioliche

1. In tale zona, identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, sono ammesse destinazioni ricettive. E' ammessa la realizzazione di una minima parte residenziale esclusivamente destinata a servizio e/o custodia. Nell'ambito della struttura ricettivo – alberghiera sono ammessi pubblici esercizi ed esercizi di vicinato. In tale zona l'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto.
2. Salvo quanto specificamente previsto con apposita grafia nelle tavole di piano e nei singoli articoli delle presenti norme, valgono le seguenti prescrizioni:
   2.1 altezza massima: n. 7 piani
   2.2 indice di utilizzazione fondiaria: ≤ 1,7
   2.3 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.

117.4 Area compresa fra via ai Fiori e via delle Zigherane

1. In tale zona, destinata a residenziale di completamento ed identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, valgono i seguenti parametri:
   1.1 altezza massima: n. 5 piani;
   1.2 indice di utilizzazione fondiaria: ≤ 1,1
   1.3 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.

117.5 Area ex stazione autocorriere in corso Rosmini (largo Posta)

1. In tale zona sono ammesse destinazioni residenziali, pubblici esercizi, attività commerciali (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita in ottemperanza a quanto stabilito dalle disposizioni provinciali di settore), terziarie, ricettive, attività di interesse collettivo e parcheggi interrati multipiano; in tale area valgono i seguenti parametri:
   1.1 le costruzioni dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e dalle strade.

117.6 Via Parteli

1. L'area individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita grafia,è soggetta a concessione convenzionata secondo quanto previsto dall'accordo di programma, maggio 2008, allegato alla variante al P.R.G. di adeguamento all'art. 18 quinques della L.P. 22/91.
2. L'area è destinata a residenza, per metà di formazione libera e metà per la formazione e gestione di alloggi da assegnare a canone moderato, con i seguenti parametri:
   2.1 superficie territoriale 3.000 mq.
   2.2 superficie utile lorda <= 3.000 mq
   2.3 altezza massima <= 5 piani
   2.4 Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.

117.7 Via Maioliche

1. L'area individuata nelle tavole di PRG da apposita grafia, è soggetta a concessione convenzionata secondo quanto previsto dall'accordo di programma, maggio 2008, allegato alla variante al PRG di adeguamento all'art. 18 quinques della L.P. 22/91.
2. Il comparto deve essere riqualificato, mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica, intesa come intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale esistente.
3. Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base dei seguenti parametri planivolumetrici:
   3.1 superficie utile lorda: è ammesso un aumento del 50% della SUL esistente, e la realizzazione delle superfici pertinziali necessarie per il soddisfacimento degli standard richiesti dalla legislazione vigente
   3.2 usi ammessi: residenziali e di servizi pubblici
   3.3 altezza massima: <= 5 piani
   3.4 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A B, e dalle strade.

117.8 Palazzo Balista in largo Posta

1. Nell'immobile individuato dalle pp.ed 51/1 e 51/2 in c.c. Rovereto, denominato palazzo Balista sito in largo Posta, è ammessa la destinazione ad attività terziarie per l'intero edificio.
2. L'ambito cortilizio coronato dai fronti interni dello stabile potrà essere coperto mediante articolazioni edilizie in modo tale da consentirne la fruizione, compatibilmente con le destinazioni d'uso permesse dalle presenti norme e l'importanza storico architettonica propria del contesto. L'aumento di superficie utile lorda, con l'intervento di cui sopra, non potrà superare il 15% della superficie utile lorda esistente. Nell'ambito cortilizio potranno altresì essere realizzate costruzioni interrate.
3. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.
4. Rimangono invariate tutte le altre prescrizioni contenute nelle cartografie e nelle presenti norme.

117.9 Area oratorio parrocchiale di Lizzana

1. In tale area, individuata con apposito perimetro, oltre a quanto previsto dal cartiglio di zona "aree di interesse collettivo" (art. 83 delle presenti norme), possono essere realizzati parcheggi interrati pubblici e pertinenziali. Gli interventi per la realizzazione dei parcheggi potranno interessare anche il sottosuolo del marciapiede perimetrale all'ambito, di proprietà pubblica. La superficie di copertura della struttura interrata dovrà essere adibita ad attrezzature di interesse collettivo. I volumi tecnici necessari per la funzionalità della struttura realizzati in superficie dovranno rispettare le distanze previste dal codice civile e dalle strade

117.10 Area residenziale in via Due Novembre

1. Tale area è interna ad un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio comunale con deliberazione 6/12/1993 n.155. La lottizzazione è stata attuata e sono state effettuate le cessioni patrimoniali e realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dalla relativa convenzione.
2. L'edificazione di un comparto non è stato completata e quindi rimane ancora da realizzare un corpo di fabbrica.
3. Con il presente articolo si ammette la possibilità del completamento del comparto secondo le specifiche del piano di lottizzazione a suo tempo approvato.
4. Gli indici urbanistico-edilizi relativi all'area individuata nelle tavole del PRG con apposita grafia, sono i seguenti:
   4.1 volume <= 2.350 mc
   4.2 superficie coperta <= 400 mq
   4.3 altezza <= 7,50 m
   4.4 destinazione: residenziale.

117.11 *omissis*

117.12 ex Manifattura Tabacchi

1. L'area è divisa in due ambiti. L'ambito A comprendere la parte storica, l'ambito B comprende l'edificazione relativamente recente e comunque priva di valore storico. La perimetrazione dei due ambiti sopraespressi potrà subire lievi modificazioni al fine di rispettare i confini catastali o per regolarizzare le aree in questione ovvero addivenire ad una più organica quanto razionale progettazione degli interventi anche sulla scorta di prescrizioni e/o necessità/opportunità palesate dagli enti autorizzanti.

2. Ambito A

Gli interventi sugli edifici esistenti sono soggetti alla normativa del Piano generale a tutela dell'insediamento storico di Borgo Sacco in relazione alle varie categorie definite nella cartografia.

Per il manufatto identificato con il numero 9977 (p.ed. 1/13) valgono le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art. 9;
- in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta massima ammessa è di mq. 2.800,00 e l'altezza massima di 4 piani.

Nelle aree libere da manufatti è vietata qualsiasi nuova costruzione, salvo volumi tecnici. Tali aree devono essere pavimentate con materiali tradizionali, salvo particolari necessità, o sistemate a verde.

Nell'ambito è ammessa la realizzazione di costruzioni interrate.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e fra i fabbricati previste per le zone A e le distanze dalle strade previste dalle medesime norme.

3. Ambito B

Gli indici urbanistici di tale ambito sono i seguenti:

a) rapporto massimo di copertura = 0,70
b) altezza massima = ml. 30,00 (esclusi i volumi tecnici);
c) verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e fra i fabbricati previste per le zone D e le distanze dalle strade previste dalle medesime norme.

4. In entrambi gli ambiti le destinazioni d'uso ammesse sono:

- produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto;
- attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
- attività artigianali ed industriali coerenti con le funzioni metaprogettuali contemplate nel disegno complessivo delle iniziative previste;
- servizi di interesse collettivo (pubblici o privati);
- attività amministrative pubbliche e private con relativi magazzini, cantieri ecc...;
- attività terziarie;
- attività commerciali;
- esercizi pubblici;
- autorimesse e parcheggi

Sono ammessi la realizzazione di foresterie, in conformità ai dettami della deliberazione della Giunta Provinciale 23.10.2003 n. 2743 e s.m., nonché un alloggio di custodia a servizio delle singole attività, con superficie utile lorda massima di 120 mq.

5. Gli edifici anche di nuova costruzione che fronteggiano il perimetro suddividente i due ambiti (A e B) dovranno rispettare la distanza di 10 m tra le costruzioni medesime o minori distanze già precedentemente autorizzate dagli organi preposti; tale prescrizione in materia di distanze risulta prevalente rispetto ad altre analoghe discipline contenute nelle presenti norme tecniche.

117.13 Area ex-Alpe in via Zotti – viale della Vittoria

1. Tale area è destinata a zona di interesse collettivo per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.
2. Qualora necessario è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, il suo utilizzo per una destinazione diversa purché compresa tra quelle indicate al comma 1 dell'articolo 83.

3. E' comunque ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, anche interrati, e di verde pubblico.

117.14 Area via Zeni – Via Unione

1. L'area interessata dalla presente norma speciale è suddivisa in due comparti A e B come evidenziato nella presente scheda.

   COMPARTO A

   In tale area possono insediarsi:

   - attività ammesse nell'ambito delle zone produttive di interesse provinciale D1 (articolo 67 delle norme di attuazione);
   - a norma e a mente di quanto statuito dall'art 33 comma 6 lettera c) delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, approvato con la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, servizi di interesse collettivo (articolo 11 comma 9 delle norme di attuazione) tra cui si annoverano plessi scolastici di interesse locale, sovracomunale, provinciale ed altri servizi (servizi alle attività produttive, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi).

   COMPARTO B

   In tale area possono insediarsi:

   - attività ammesse nell'ambito delle zone produttive di interesse locale (articolo 68 delle norme di attuazione);
   - a norma e a mente di quanto statuito dall'art 33 comma 6 lettera c) e comma 10 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, approvato con la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, servizi di interesse collettivo (articolo 11 comma 9 delle norme di attuazione) tra cui si annoverano plessi scolastici di interesse locale, sovracomunale e provinciale, nonché strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo ed altri servizi;
   - attività terziarie (articolo 11 comma 2 delle norme di attuazione);
   - funzioni commerciali (articolo 11 comma 3 delle norme di attuazione) e specificamente vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita secondo le disposizioni di cui all'art. 101 quinquies comma 3;

   INDICI URBANISTICI COMPARTO A E COMPARTO B

   - rapporto massimo di copertura = 0,70
   - altezza massima = ml. 30,00 (esclusi i volumi tecnici)
   - verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.

   Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e fra i fabbricati previste dalle norme di attuazione per le zone D e le distanze dalle strade previste dalle medesime norme.

2. Tali previsioni costituiscono declinazione attuativa di quanto previsto, in termini di indirizzo e strategia, nel protocollo di intesa sottoscritto in data 26 novembre 2010 tra la Provincia Autonoma di Trento e il Comune di Rovereto in cui si è prefigurata, nell'ambito dell'area produttiva di via Zeni, la realizzazione di un polo di eccellenza della formazione tecnica e professionale a stretto contatto con il mondo dell'impresa e la collocazione di altri servizi di interesse collettivo con l'obiettivo di rendere il nuovo comparto parte integrante della città.

3. Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione urbanistico - territoriale per la definizione sopra riportate, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:

   - si dovranno individuare gli interventi infrastrutturali atti a migliorare la viabilità esistente, veicolare, ciclabile e pedonale, anche attraverso un nuovo

connettivo tra via Zeni e via Unione. L'ultimo tratto di connessione infrastrutturale con via Unione dovrà essere ideato nel rispetto ed in coerenza con quanto previsto nel comparto B;

- la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla riorganizzazione degli spazi esistenti ed alla riqualificazione dei luoghi anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree ai lati delle strade esistente e/o di progetto;
- dovrà perseguire il riordino urbanistico conseguente agli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, attraverso la riproposizione di nuovi volumi contraddistinti da un disegno d'insieme unitario ed organico; gli stessi dovranno essere disposti secondo principi di razionalità geometrica e cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale, anche attraverso la genesi di spazi aperti finalizzati alla fruizione collettiva (verdi attrezzati, giardini, parchi,…ecc.);
- dovranno essere specificate le fasi di attuazione dell'intervento di riordino urbanistico con particolare menzione ai tempi di attuazione da coordinarsi con le esigenze e le necessità al contorno (dismissione di attività esistenti, nuove previsioni di insediamento economico-produttive, programmi di sviluppo economico-finanziari, necessità territoriali di riqualificazione, ecc…);
- si dovranno valutare in termini sistemici le implicazioni afferenti le variabili territoriali ed ambientali direttamente ed indirettamente coinvolte dal progetto di riordino/riqualificazione (mobilità, inquadramento sociale, nuovi carichi antropici, tutela territoriale, ecc.);
- l'altezza delle nuove volumetrie sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di garantire elevati livelli di superfici a verde, quali spazi pertinenziali alle funzioni oggetto di insediamento;
- i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
- si dovranno individuare particolari cautele, in occasione della previsione dei nuovi interventi insediativi, per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale, acustica e genericamente degli impatti; a tal fine sarà necessario condurre una preventiva valutazione del "clima acustico" che dovrà evidenziare l'eventuale esigenza di approntare opere di mitigazione soprattutto per le aree adibite ad attività scolastica;
- gli spazi posti sui confini sud ed ovest dovranno essere ridisegnati, predisponendo per quanto possibile tomi di terra e messa a dimora di alberi ad alto fusto atti a mitigare l'impatto ambientale delle nuove costruzioni;
- dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione volte al collegamento viabilistico tra via Unione e via Zeni;
- il funzionamento dell'efficacia del polo della meccatronica e dell'areale ferroviario verrà garantito dalla presenza di idonei collegamenti ciclopedonali e di infrastrutturazione viabilistiche capaci di creare connessioni tra le zone ad ovest e ad est della strada statale e dell'arteria ferroviaria. Per queste ragioni la progettazione dovrà relazionarsi con i progetti della Provincia Autonoma di Trento inerenti le infrastrutture viabilistiche e di connessione ciclopedonale est-ovest della città.

4. La progettazione dovrà inoltre attenersi ai seguenti parametri:
   - gli edifici destinati ad attività scolastica devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "A" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
   - gli edifici destinati ad attività scolastica devono utilizzare fonti energetiche

rinnovabili per almeno il 40% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;

- almeno una quota non inferiore al 15% della superficie dell'area destinata ad attività scolastica deve essere sistemata a verde.
- Sono comunque fatti salvi i parametri/criteri fissati dalla normativa nazionale e provinciale in materia di edilizia scolastica.

5. Oltre a prevedere le necessarie rappresentazioni grafico – illustrative, la progettazione dovrà inoltre contenere una relazione contemplante con i contenuti di seguito indicati:
   - le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie degli interventi da realizzare, comprensiva l'analisi temporale di massima delle soluzioni di intervento;
   - l'analisi delle possibili alternative rispetto alle soluzioni individuate da perseguire;
   - l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;
   - la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica degli interventi, dei requisiti delle opere da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale gli interventi si inseriscono, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.

6. A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega in coda alle presenti norme la planimetria dell'area all'uopo predisposta (allegato n. 1 – Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario"), nell'ambito del masterplan denominato "Polo della meccatronica e areale ferroviario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della presente norma speciale; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:
   - la previsione di un collegamento veicolare, ciclabile e pedonale tra via Zeni e via Unione. La sezione stradale di questo nuovo viale urbano dovrà essere sufficientemente ampio in modo da consentire lo scorrimento agevole e senza conflitti del transito carrabile, pedonale e ciclabile ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo asse strutturante deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto della Meccatronica, ma dell'intera area urbana;
   - la previsione di una viabilità lungo il perimetro del comparto a servizio degli edifici da insediarsi nell'area. Questa circolazione perimetrale sarà destinata prevalentemente al traffico pesante di servizio e produzione alleggerendo in questo modo il traffico delle zone interne;
   - la previsione di quasi tutte le aree parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto da disporre lungo le strade d'accesso perimetrali, destinate quasi unicamente ad una viabilità di servizio, e in parte in parcheggi interrati;
   - il nuovo asse centrale collegherà due ampli spazi pubblici verdi, il parco produttivo e il parco scolastico, attorno ai quali si strutturerà ed organizzerà il costruito, ovvero la nuova area produttiva e la nuova area scolastica. Il primo

parco, in prossimità di via Zeni, costituirà il fulcro della nuova area scolastica, il secondo, in prossimità di via Unione, organizzerà la nuova area produttiva. Il verde pubblico diventerà così l'elemento connettivo e strutturante delle due aree considerate;

- la conformazione dell'area scolastica all'interno del Polo della Meccatronica come un campus, ovvero un'unità spaziale ed ambientale ben definita.
  Saranno le relazioni geometriche e spaziali fra i volumi edificati e gli spazi aperti, al di là delle forme architettoniche, a garantire la qualità urbana. Nel rispetto degli orientamenti prevalenti previsti, i corpi di fabbrica degli istituti - connotati da forme semplici e pure - costituiranno le quinte che definiscono lo spazio pubblico della piazza; la loro stessa disposizione planimetrica permetterà una semplice separazione degli spazi pubblici da quelli privati delle scuole. L'ampio spazio aperto e verde, quadrilatero definito dal corpo servizi esistente e dal nuovo edificio dell'università, conformerà l'ingresso alle due scuole e costituirà una sorte di estensione delle stesse verso l'esterno. L'assetto planimetrico dei sedimi dei volumi principali degli istituti e del corpo palestre potrà essere diversamente conformato per ottimizzarne l'impianto distributivo e funzionale, anche con la previsione di corpi di fabbrica secondari sotto un profilo funzionale e degli spazi occupati, destinati all'insediamento dei laboratori delle scuole. I corpi di fabbrica secondari potranno essere inseriti garantendo il soddisfacimento degli indirizzi generali stabiliti dalla previsioni meta-progettuali;
- la conformazione dell'area produttiva all'interno del Polo della Meccatronica come una cortina di edifici produttivi attorno ad uno spazio centrale verde. L'insieme degli edifici sarà concepito come un recinto o bordo costruito che delimita chiaramente il nuovo tessuto del polo dall'intorno urbano e che fa da sfondo e scenografia alla piazza verde centrale che darà unitarietà urbana all'insieme. Tutti gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti proposti rispetto ai nuovi assi carrabili e tendenzialmente si conformeranno con un piano terra produttivo e un piano primo dedicato agli uffici.
  L'accessibilità agli spazi produttivi avverrà attraverso la strada di servizio perimetrale, mentre le aree destinate ad uffici saranno accessibili dallo spazio centrale pedonale. Dovrà essere rispettata una certa separazione degli edifici agli angoli del quadrilatero per adattare l'intervento al tessuto circostante e garantire una continua permeabilità verso lo spazio pubblico. Gli edifici dovranno seguire certe prescrizioni comuni che consentiranno di coordinare l'immagine complessiva del nuovo comparto: elementi modulari, aggregabili, semplici e tecnologicamente efficienti, in grado di esprimere architettonicamente le funzioni alloggiate all'interno del polo;
- la distribuzione delle funzioni tracciate dal Masterplan, che prevede lo sviluppo di due comparti fra loro complementari ed integrati: l'area destinata alla formazione, a ridosso di via Zeni, e quella destinata alla produzione, a ridosso di via Unione. Ognuna delle due aree conformerà una unità urbana attorno ai rispettivi spazi pubblici centrali, collegati fra loro in modo diretto dal nuovo boulevard;
- l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

117.15 Areale Piazzale Orsi

1. Tale area costituisce specifico comparto rientrante nel disegno e nelle strategie complessive del Masterplan denominato "Polo della Meccatronica". Gli interventi

ammessi dovranno pertanto relazionarsi agli altri comparti del Masterplan in termini di unitarietà e sinergica attuazione.

2. Nell'ambito in questione è ammessa la realizzazione di opere viabilistiche infrastrutturali nella logica di addivenire al by-pass di Piazzale Orsi lungo l'asse della S.S. 12 nonché collegamenti ciclo-pedonali e viabilistici per connettere il centro cittadino con la stazione dei treni, l'areale ferroviario e le zone poste ad ovest dello stesso.
3. Gli interventi dovranno coordinarsi in una logica riqualificatoria dell'intero contesto attraverso la previsione di spazi a verde pubblico, giardini, aree per il pubblico godimento ed attività connesse. E' consentita l'edificazione di fabbricati quali chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, servizi ed equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza, parcheggi, etc.
4. L'area in questione rientra nell'ambito delle proprietà pubbliche ragione per la quale gli interventi potranno anche attuarsi attraverso forme di partenariato pubblico privato che troveranno disciplina attraverso convenzioni “ad hoc”.
5. Esemplificativamente si allega alla presente norma lo schema stralcio afferente l'Allegato 1 - Planimetria Masterplan “Polo della Meccatronica e Areale ferroviario” - riportato integralmente in coda alle presenti norme tecniche di attuazione - per una visualizzazione delle possibili previsioni di intervento nell'ambito superficiario.
6. Nell'”areale di via Piazzale Orsi” sono altresì ammessi tutti gli interventi, seppure non esplicitamente citati nella presente norma speciale, funzionali a rispondere in termini di declinazione operativa unitarietà e sinergica attuazione ai criteri generali e agli obiettivi stabiliti anche negli altri comparti facenti parte del Masterplan denominato “Areale ferroviario e Polo della Meccatronica” di cui all'Allegato 1 citato al precedente comma.
7. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone F, e dalle strade.

117.16 Area ex Bimac

1. L'edificazione su tale area è stata organizzata in termini di congruità edilizia ed urbanistica sulla scorta di un piano attuativo a fini generali di interesse pubblico.
2. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri planivolumetrici e le linee di indirizzo ai commi successivi illustrate:
   - Superficie Utile Lorda: nella misura massima di 10.000 mq. complessivi sull'intero compendio, al netto degli spazi destinati alla sosta e individuati come “posti auto e cantine” nello schema allegato (allegato n. 2);
   - Altezza Massima : 4 piani;
   - Usi : sull'area sono ammesse le funzioni di interesse collettivo, autorimesse e parcheggi nonché edilizia residenziale pubblica e/o agevolata. Nel limite massimo del 30% della superficie utile lorda massima insediabile sono inoltre ammesse attività, anche di tipo privato, con funzioni residenziali ordinarie, terziarie, commerciali, esercizi pubblici e ricettive.
   - Distanze : dai confini e dai fabbricati previste per le zone "B" e dalle strade.
3. Per l'edificio esistente contraddistinto dalla originaria p.ed. 252/1 ed identificato nello schema allegato con la lettera B, gli interventi edilizi dovranno essere volti a valorizzare le componenti storico architettoniche in conformità alla valenza del manufatto stesso, escludendo la demolizione e ricostruzione.
4. La progettualità dovrà comunque essere improntata alla valorizzazione dello

spazio connettivo all'aperto (del tipo piazza) nell'ottica di assicurare una promozione fruitiva degli ambiti all'aperto da parte della collettività ampiamente intesa.

117.17 Area Polo S. Ilario

1. L'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo di S.Ilario è stata indagata attraverso un studio ad hoc che ha prodotto un elaborato metaprogettuale di cui si allega un estratto (allegato n. 3).
2. Il Polo di S.Ilario è ricompreso in un'area che si estende dall'ex mangimificio della SAV a sud fino alla zona residenziale a nord della frazione di S.Ilario, verso Volano, ed è suddivisa in due ambiti, ospitanti funzioni diverse e attuabili autonomamente:
   a. Ambito A: dovrà ospitare il parco pubblico denominato "lineare" oltre che infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale e spazi a parcheggio.
      La progettazione dovrà porre particolare attenzione al garantire che l'area a parco rimanga il più possibile inedificata, libero da volumi o da eccessivi manufatti di servizio, al fine di preservare il cannocchiale visivo sulla valle e dalla valle.
      Rimane evidente che entro questo ambito è consentita l'edificazione di modesti fabbricati per la fruizione del verde, servizi e attrezzature di servizio, chioschi e similari strutture di pubblica utilità e convenienza. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S.Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del precedente articolo 9 senza aumento del volume edilizio; tali interventi dovranno armonizzarsi al contesto e alla progettualità del masterplan. Sono inoltre sempre ammessi la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti e il cambio di destinazione d'uso. Solo per comprovate ragioni volte al soddisfacimento dell'interesse pubbliche è ammessa la ristrutturazione edilizia.
   b. Ambito B: in tale area sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme tecniche di attuazione ad eccezione delle attività artigianali e industriali. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S.Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 9 ed un aumento del volume edilizio esistente fino ad un massimo del 15%.
      Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento fanno riferimento, per quanto previsto, alle Norme di Attuazione del P.R.G..
      La progettazione dovrà prestare particolare cura ed attenzione alla tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico, quali la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini.
      A tal proposito si precisa che per quanto attiene la chiesa, oggi inglobata nel complesso scolastico, la progettazione dovrà perseguire un armonico inserimento nel contesto costruito, che le doni nuovamente visibilità e carattere, liberando i suoi fianchi alle viste.

3. Per una più facile attuazione degli interventi previsti al comma 2 del presente articolo, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata o solamente privata.
4. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.
5. Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione paesaggistica - urbanistica - territoriale, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   - la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla riorganizzazione degli spazi esistenti ed alla riqualificazione dei luoghi anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree ai lati delle strade, veicolari e ciclo pedonali, esistente e/o di progetto;
   - i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
   - si dovranno individuare particolari cautele, in occasione della previsione dei nuovi interventi insediativi, per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale, acustica e genericamente degli impatti; a tal fine sarà necessario condurre una preventiva valutazione del “clima acustico” che dovrà evidenziare l'eventuale esigenza di approntare opere di mitigazione con quinte alberate.
6. Oltre a prevedere le necessarie rappresentazioni grafico–illustrative, la progettazione dovrà inoltre contenere una relazione contemplare la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica degli interventi, dei requisiti delle opere da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale gli interventi si inseriscono, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall’intervento, nonché l’individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.
7. A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito dell’elaborato metaprogettuale denominato“Polo di S.Ilario”. Tale planimetria in questa sede trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della presente norma speciale; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:
   - la previsione di un collegamento ciclabile e pedonale tra il centro storico di S.Ilario e l’area residenziale a nord verso Volano. Il nuovo percorso urbano dovrà essere sufficientemente ampio ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo percorso deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto del Polo di S.Ilario, ma dell'intera area urbana.
   - le aree destinate a parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto dovranno essere collocate lungo le strade d'accesso perimetrali;
8. Non risultano vincolanti le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture per la fruizione del verde previste nell'ambito A.
9. L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

117.18 Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud

1. L'area in questione si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria.
   L'ambito sud dell'area ai Fiori si distingue dall'ambito nord per posizione, conformazione planimetrica regolare e dimensioni contenute. Tali caratteristiche fanno di esso un'area che, all'occorrenza, potrebbe essere apprestata senza condizionare o precludere il futuro sviluppo dell'ambito nord. Al fine di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole e nell'intento di governare, anche temporalmente, il progressivo e razionale utilizzo dell'area ai Fiori, il comparto sud viene destinato ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.
2. L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito è ammesso con intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto che armonizzi gli interventi previsti con lo schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato (allegato n. 4). Ciò al fine di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'intera area ai Fiori, anche nel rispetto del tracciato della viabilità interna che, ponendosi a servizio sia dell'ambito nord che dell'ambito sud, assume il ruolo di "asse centrale" dello sviluppo ordinato e razionale dell'area.
   Qualora l'intervento di cui alla presente Norma Speciale trovi attuazione antecedentemente al piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 “Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord”, l'approntamento dell'accesso all'area – nella posizione indicata dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo - è a carico del/dei promotore/i dell'iniziativa edilizia di cui alla presente Norma Speciale. I/il promotore/i si farà carico, a proprie cure e spese, dell'approntamento dell'accesso. L'approntamento dell'accesso a servizio dell'area interessata dalla Norma Speciale non richiede l'approvazione del piano attuativo che ne ricomprende il sedime.
3. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:
   - usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;
   - rapporto massimo di copertura: 0,70;
   - altezza massima: metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
   - verde alberato: almeno il 5% della superficie territoriale deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.
   - distanze: le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone D, e dalle strade.
4. Per l'impianto di qualsiasi funzione dovrà essere predisposta una preventiva analisi del rischio.
5. Sino alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente norma speciale, per l'esercizio dell'attività agricola è fatto divieto di emungimento dell'acqua di falda. Nel caso di cambio di coltura dovrà essere prevista una valutazione agronomica sulla fattibilità delle colture in relazione all'eventuale interferenza con la falda acquifera (monitoraggio della falda, profondità dell'apparato radicale...).

117.19 Via Dante nord

1. L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del

centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

2. Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:
   - S.U.L. massima: 1.622 mq
   - Destinazioni d'uso: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
   - Altezza Massima: n.5 piani
3. La progettazione dell'intervento edilizio dovrà garantire la piena percorribilità del percorso pedonale insistente sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/2. L'accesso e il recesso all'area saranno oggetto dovranno preferibilmente avvenire dall'areale del Follone, nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante.
   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
4. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade previste nelle tavole del PRG.

117.20 Via Dante sud

1. L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
2. L'accesso ed il recesso carraio avverrà dall'areale del Follone - nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante - e il percorso pedonale dovrà trovare collocazione lungo il limite settentrionale dell'immobile ad oggi contraddistinto dalla p.f. 1765/1. Tale percorso dovrà avere larghezza pari a circa 2 metri e, ad opere ultimate, dovrà costituire servitù o altro titolo a favore del Comune di Rovereto secondo le disposizioni di cui all'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013 ns. prot. n. 25036/2013.
3. Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:
   - S.U.L. massima: 1.190 mq
   - Destinazioni d'uso: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
   - Altezza massima: n.5 piani

   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
4. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade previste nelle tavole del PRG.

117.21 Area pubblica del Follone

1. La presente norma speciale interessa lo spazio denominato “Area pubblica del Follone” che è stato indagato attraverso uno studio “ad hoc” producente un elaborato metaprogettuale di cui si allega estratto (allegato n. 5).
2. L'elaborato metaprogettuale in primis reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo nella logica di permettere la conversione dello spazio pubblico nel tema centrale di riflessione adottandolo come concetto principale del progetto. Lo spazio pubblico deve quindi assurgere a protagonista diventando elemento di apertura flessibile “verso la città” in quanto “generatore di città”. Si configura

pertanto la presenza di un nuovo isolato che, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso l'asse che lo definisce, permette di dar forma proattiva al vuoto urbano accogliendo i nuovi usi proposti. Nel contesto trova quindi ideazione l'isolato urbano, un parco pubblico e degli spazi destinati a parcheggio. Il metaprogetto proposto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristica del tessuto storico stesso. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto.

3. L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali ovvero per ambiti autonomi ed in tempi differenti.
4. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:
   Destinazioni d'uso: residenziale, terziario, commerciale, esercizi pubblici, ricettivo, autorimesse e parcheggi, verde pubblico e servizi di interesse collettivo:
   - SUL massima: 13.390 mq
   - Altezza massima: n. 4 piani
   - Superficie aperta al pubblico: gli spazi superficiari aperti al pubblico (percorsi, piazze, verde e giardini, posti auto in superficie, collegamenti attinenti la mobilità, etc.) dovranno rappresentare almeno il 50% della superficie dell'intero ambito.
   - Parcheggi pubblici: quantità minima pari a n. 450.
5. Per gli interventi previsti dalla presente norma speciale potranno trovare applicazione le previsioni stabilite dall'art. 105.bis "Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale" di cui alle presenti norme.
6. Per una più facile attuazione degli interventi di cui alla presente norma speciale, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata.
7. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone "A", e dalle strade.
8. Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento urbano, nella logica di incentivare le funzioni pubbliche della città, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate di seguito:
   - l'isolato urbano deputato ad accogliere le nuove volumetrie dovrà essere localizzato a sud del nuovo asse carrabile proposto; di contro il nuovo parco pubblico comprensivo di parcheggio interrato dovrà interessare la restante superficie a nord dell'asse di collegamento;
   - i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e programmata ed essere realizzati quasi totalmente nel sottosuolo;
   - i volumi edilizi si dovranno conformare mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città;
   - la definizione delle componenti urbanizzative (nuovo asse pedonale, nuovo asse carrabile, spazi ad uso pubblico di superficie, parcheggi, etc.) dovrà trovare una congrua configurazione tipologico architettonica in grado di ricucire e completare il tessuto urbano esistente.

   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

9. Non risultano vincolanti le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture edilizie proposte fermo restando che il disegno individuato nel metaprogetto dovrà essere garantito nella sua composizione frammentata su più corpi di fabbrica. Non risultano altresì vincolanti le funzioni pubbliche individuate nella planimetria del Masterplan.
10. Inoltre si evidenzia, quale elemento distintivo dell'intervento, il nuovo asse pedonale in prosecuzione rispetto all'allineamento di via Canestrini e il nuovo asse carrabile che avrà quale funzione quella di consentire la permeabilità all'area e nel contempo quella di separare l'isolato urbano, posto a sud, da quello preminentemente pubblico (parco pubblico, parcheggio interrato) posto a nord.
11. L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.
12. Per le opere da realizzarsi in tutto o in parte al di sotto della quota dell'attuale piano di campagna si dovranno adottare idonei sistemi controllati per l'allontanamento delle acque meteoriche. In base all'art. 25 comma 4 del TULP, le acque intercettate nel corso dell'esecuzione di opere pubbliche o private e le sostanze liquide o convogliabili derivanti dall'esecuzione delle medesime opere sono recapitate preferibilmente nei corpi idrici superficiali in base ad un programma autorizzato dalla Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente volto a definire le misure di prevenzione e di tutela del corpo idrico ricettore e del sistema acquatico.

117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina

1. L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.
   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (allegato n.6).
3. La compagine privata proprietaria delle realità di cui al comma 2, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 25 marzo 2014 e in data 21 ottobre 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realità fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di

tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.
A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.

4. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 “Tessuto saturo da tutelare B1”, 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”, 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3” e 59 “Tessuti di completamento B4”, secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
   - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
   - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

   Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg “*Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)”;* a presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.
   Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.
   L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.
5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.
6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
7. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.
8. Per le opere da realizzarsi in tutto o in parte al di sotto della quota dell'attuale piano di campagna si dovranno adottare idonei sistemi controllati per

l'allontanamento delle acque meteoriche. In base all'art. 25 comma 4 del TULP, le acque intercettate nel corso dell'esecuzione di opere pubbliche o private e le sostanze liquide o convogliabili derivanti dall'esecuzione delle medesime opere sono recapitate preferibilmente nei corpi idrici superficiali in base ad un programma autorizzato dalla Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente volto a definire le misure di prevenzione e di tutela del corpo idrico ricettore e del sistema acquatico.

117.23 Via Castel Dante - Lizzana - Marco

1. La presente Norma speciale interessa quattro ambiti, denominati ambito A, ambito B, ambito C e ambito D. L'ambito A e l'Ambito B individuano un'area posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Richiede, in forza del delicato contesto in cui si colloca, una particolare attenzione per assicurare il contenimento di nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Tale comparto si colloca infatti entro l'ambito di riqualificazione "*campana – Casteldante*", individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana, come indicato all'art. 38 delle presenti norme. Il comparto è inoltre ricompreso nell'"*Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"*", paesaggio questo di matrice quasi interamente boscata, come indicato all'art. 33 "Ambiti omogenei di paesaggio", comma 2.7.. L'Ambito C si colloca invece in zona Ai Fiori al limitare ovest del tessuto consolidato, ai margini di un'ampia area destinata a verde pubblico. L'ambito D trova collocazione a Marco, in prossimità di via San Romedio, al limitare ovest dell'abitato.
2. La compagine privata proprietaria delle realità interessate dalla presente norma speciale, in forza dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari contraddistinte dalle pp.ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2 e 392 in C.C. Lizzana, che costituiscono l'ambito B.
3. L'acquisizione dei suoli da parte dell'Amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "Febbraio 2014". La cessione dei suoli di cui sopra renderà efficaci i crediti edilizi; ciò non vale per le cessioni previste entro l'Ambito A, precisate al seguente comma 5. Si precisa per altro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'Amministrazione della proprietà delle realità di cui sopra sono a carico della compagine proprietaria.
4. In via perequativa/compensativa si assegna nel novero dell'Ambito A un credito edilizio pari a 1.500 mq, da collocarsi nel territorio comunale secondo le modalità di cui ai seguenti commi 8, 9 e 10; nell'ambito A si consentirà per altro il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente, come meglio precisato al seguente comma 5. A completamento del presente comma si richiamano l'accordo di data 2 aprile 2014, e gli accordi di data 3 novembre 2014 sottoscritti tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
5. Il trasferimento del credito edilizio di cui al comma precedente dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.

6. Ambito A:
   a) L'edificio esistente potrà essere recuperato e rifunzionalizzato, anche attraverso interventi demo-riscostruttivi, purchè senza aumento di volume,

di SUL o di altezza. Nell'edificio esistente sono ammessi i seguenti usi: residenziale, esercizi pubblici e servizi di interesse collettivo.

b) considerato il particolare contesto paesaggistico l'intervento sull'edilizio dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle volumetrie, al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, l'edificio di progetto dovrà assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei corpi di fabbrica. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle, anche prevedendo il massimo contenimento dell'altezza del colmo. Per nessuna ragione sono ammessi impatti verso valle superiori, quanto ad altezza, a quelli odierni. Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il mero rimodellamento del piano di campagna per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico. In ragione della necessità di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzati da sviluppo planare/terrazzamenti non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle. Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna. La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione al sistema di accessibilità al lotto: andranno prescelte soluzioni che oltre a garantire un accesso in sicurezza, non prevedano percorsi in rampa dalle pendenze significative e con muri di contenimento fortemente visibili da valle.

   E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento a confine con le proprietà pubbliche, solo se strettamente necessari; tali muri dovranno avere altezza modesta ed estensione contenuta. L'impatto dei muri verso valle dovrà essere contenuto ed adeguatamente mitigato. Non sono ammesse soluzioni progettuali che prevedano un'incidenza dei muri sul paesaggio superiore a quella dell'edificio.

c) Si dovranno preferire soluzioni progettuali che prevedano la traslazione verso valle dell'edificio esistente, fino ad un massimo di due metri, per consentire l'allargamento stradale. Qualora, con adeguata relazione, si dimostri che per una più adeguata fruizione dello spazio circostante l'edificio è necessaria la traslazione dello stesso verso valle in misura maggiore ai 2 metri, sarà compito dei proponenti dimostrare in modo adeguato che lo spostamento non genera significativi impatti sul paesaggio né richiede la realizzazione di opere fortemente percepibili da valle. Lo spostamento non potrà comunque superare la misura massima di 8 metri. Non è comunque ammessa la realizzazione di un sistema di viabilità interna all'ambito caratterizzata da muri fortemente visibili, altezze elevate e forte visibilità.

c bis) La progettazione delle strutture di sostegno degli eventuali dislivelli dovrà porre particolare attenzione alla visibilità degli stessi da valle. Nel dettaglio, i muri di contenimento dovranno essere rivestiti con materiale lapideo o adeguatamente reinverditi ed è ammesso l'impiego di rampe inverdite o terre armate.

d) Antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, la compagine proprietaria è tenuta a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto con il potenziale allargamento stradale. L'Amministrazione valuterà la proposta considerando nel dettaglio l'opportunità di richiedere l'allargamento stradale. Nel caso in cui l'Amministrazione consideri necessario tale allargamento, l'apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale, sono a carico dei proprietari o dei loro aventi causa in forza delle previsioni della necessaria convenzione.

e) Qualora l'Amministrazione intenda promuovere l'allargamento stradale antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel presente ambito, sarà onere dei proprietari o dei loro aventi causa provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione. Si precisa per altro che nel caso in cui intervenga la demolizione di cui al presente punto, la SUL corrispondente alla porzione di manufatto demolito, potrà essere sfruttata sul lotto rimanente in aderenza all'edificio esistente, fermi restando i limiti metrici ci cui alla lettera c) del presente comma.

f) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.

7. Ambito B:
   a) Tale ambito, oggetto di cessione a titolo gratuito, è disciplinato dall'art. 81 “Aree a bosco” delle presenti norme.
8. Ambito C:
   a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 800 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.
   b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 “Generalità” del capitolo “Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale”, con i seguenti parametri:
      1. ST = 928 mq
      2. SUL <= 800 mq
      3. H = 5 piani
   c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
   d) L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire una congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori.
   e) Per l'impianto di qualsiasi funzione dovrà essere predisposta una

preventiva analisi del rischio.

f) Sino alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente norma speciale, per l'eventuale esercizio dell'attività agricola è fatto divieto di emungimento dell'acqua di falda. Nel caso di eventuale cambio di coltura dovrà essere prevista una valutazione agronomica sulla fattibilità delle colture in relazione all'eventuale interferenza con la falda acquifera (monitoraggio della falda, profondità dell'apparato radicale...).

9. Ambito D:
   a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 200 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.
   b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 “Generalità” del capitolo “Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale”, con i seguenti parametri:
      1. ST = 540 mq
      2. SUL <= 200 mq
      3. H = 2 piani
   c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
   d) Sarà cura del proponente assumersi tutti gli oneri relativi alle dovute verifiche a carattere acustico, senza nulla pretendere dall'Amministrazione.
10. La quota parte del credito edilizio non utilizzabile negli Ambiti C e D, pari 500 mq di SUL, potrà trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 “*Tessuto saturo da tutelare B1*”, 57 “T*essuto saturo di recente formazione B2*”, 58 “*Tessuto saturo da ristrutturare B3*” e 59 “*Tessuti di completamento B4*”, secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
    - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;
    - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

    Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg “*Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)”; l*a presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.
    Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.
    L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di

attuazione, in relazione al numero di piani. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

11. Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti Norme tecniche di Attuazione.
12. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.

117.23.bis – Viabilità in Località Ai Fiori

1. L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.
2. Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
3. Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.
4. Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.

117.24 Via Ruina Dantesca

1. L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata ubicata ai lati di Via Ruina Dantesca a margine del centro storico dell'abitato di Marco. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico).
2. Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: pp. ff. 519/2, 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (allegato n.7).
3. Le compagini private proprietarie delle realità di cui al comma 2, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si sono impegnate a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari sopra espresse (p. fond. 519/2 520, 519/3,

519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco) e della porzione di consortalità identificata dalla p.f. 518/12 a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 1744,69 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente. Nello specifico i crediti edilizi di cui sopra sono così distribuiti e ripartiti:

AREE DI DECOLLO	SUPERFICI mq	CREDITI mq
P.F. 519/2 – 518/12	1252 + sup. quota consortalità	350
P.F. 520	1162	
p.f.519/4	2842	
p.f. 519/3	43	
p.f. 521	525	
p.f. 523	151	
sommano		1199,62
p.f. 522	177	44,96
p.f. 530	591	150,11
		1744,69

L'acquisizione dei suoli da parte dell'amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG “febbraio 2014”. La cessione dei suoli renderà efficaci i crediti edilizi. Si precisa peraltro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'amministrazione delle proprietà delle realità di cui sopra sono a carico delle rispettive compagini proprietarie.

4. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 “Tessuto saturo da tutelare B1”, 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”, 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3” e 59 “Tessuti di completamento B4”, secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
   - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
   - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

   Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg “Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)”; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.
   Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.
   L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo

cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.
6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
7. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.

CAPITOLO XXIII NORME FINALI

ART. 118 Deroga per la realizzazione di opere o impianti pubblici o di interesse pubblico

1. Solo eccezionalmente, l'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle norme del PRG limitatamente ai casi di opere e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 119 Edificazioni in corso di realizzazione

1. Qualora, prima dell'adozione del presente PRG, siano state rilasciati titoli abilitativi edilizi per opere private o siano state espresse conformità per opere pubbliche, nei termini di validità delle medesime, sono consentite variazioni non eccedenti il 5% delle misure del progetto autorizzato, nel rispetto degli indici urbanistico – edilizi in vigore al momento del rilascio del relativo originario provvedimento.

ART. 120 Rapporti con il Regolamento edilizio e altre disposizioni

1. Le disposizioni o le definizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle analoghe presenti nel Regolamento edilizio.

2. Per gli aspetti in materia di edilizia sostenibile si richiama la corrispondente disciplina formalizzata dalla P.A.T. con la L.P. 1/2008 e ss.mm. e atti attuativi. Qualora le presenti norme contengano previsioni meno restrittive rispetto a quelle di cui all'enunciato precedente, le stesse prevalgono.

3. Per gli interventi di competenza del Comune soggetti a denuncia d'inizio di attività, il prescritto parere della Commissione Edilizia Comunale di cui all'art. 28 del Regolamento Edilizio Comunale propedeutico all'accertamento della conformità urbanistica, può essere sostituito da quello della struttura del comune competente in materia di edilizia, attestante la conformità delle opere agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè l'assenza di contrasto con quelli adottati; in alternativa è comunque consentito il ricorso alla procedura di accertamento di conformità previa acquisizione del parere da parte della citata Commissione Edilizia.

4. Per le opere pubbliche in generale che rientrano nell'elenco degli interventi edilizi non soggetti a titolo abiltativo edilizio, di cui all'articolo 97 della legge urbanistica provinciale, la verifica di conformità di cui agli articoli 108, 109 e 110 della legge provinciale medesima si intende soddisfatta con il deposito, di una dichiarazione a firma del progettista dell'opera che attesta il rispetto, se richiesto, delle norme vigenti antisismiche, in materia di sicurezza, in materia di lavoro e regolarità contributiva, igienico-sanitarie, di efficienza energetica nonché delle disposizioni, indirizzi e criteri in materia di tutela del paesaggio e della qualità architettonica specificatamente prescritti dagli strumenti di pianificazione urbanistica (art. 97 comma 1 bis – primo periodo – della L.P. 1/2008 e ss.mm.).

ART. 121 Norme Transitorie

1. Per i titoli abilitativi edilizi concernenti opere private, per le conformità urbanistiche relative alle opere pubbliche nonché per i piani attuativi, ancora validi, e fino alla loro scadenza, può valere la definizione degli indici urbanistici ed edilizi relativi alla prima adozione della presente Variante, qualora meno restrittivi.

ART. 122 Norme finali

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia comunale vigente che risulti in contrasto con il presente PRG, è sostituita con quanto previsto dalle tavole elencate al precedente art. 2 e dalle presenti norme.

2. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

3. Le disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione sulle singole aree non escludono la realizzazione dei seguenti interventi, purchè compatibili con la disciplina delle invarianti di cui all'art. 8 delle Norme di Attuazione del PUP, con le disposizioni dettate dalla carta di sintesi della pericolosità, dalla disciplina in materia igienico - sanitaria ed acustica, tutela del suolo ed ambiente:
   - la viabilità, ivi compresi eventuali raccordi e le barriere antirumore, ove ritenute opportune;
   - le piste, i sovrappassi ed i sottopassi ciclo-pedonali;
   - gli spazi di sosta o parcheggio e le piazzole di sosta per i mezzi pubblici;
   - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini per la raccolta delle acque piovane;
   - le piazzole per la raccolta dei rifiuti;
   - la pubblica illuminazione;
   - gli spazi di verde attrezzato;
   - le aree per elisoccorso;
   - la rete di distribuzione degli impianti di produzione energetica ivi comprese le cabine;
   - i manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio;
   - gli spazi di sosta e ristoro a servizio delle piste ciclabili;
   - gli impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle procedure previste dalle presenti Norme di Attuazione;
   - i cimiteri;
   - gli impianti di depurazione ed in genere di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
   - gli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva e di telecomunicazione nel rispetto delle previsioni generali di cui all'art. 91 delle presenti norme tecniche di attuazione.

   Rimangono ferme le disposizioni normative che definiscono espressamente l'intervento come opera di infrastrutturazione, anche se non compreso nell'elenco di cui sopra.
   Le opere di infrastrutturazione di cui sopra devono risultare strumentali alla prestazione di servizi pubblici essenziali.

ART. 123 Precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi

1. L'art. 55 della L.P. 1/2008 evidenzia specificatamente quanto segue: “se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'art. 53 comma 3 lett. d, o di altre previsioni degli strumenti urbanistici il Piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate ad edificazione”.
   Il credito edilizio è quindi una possibilità edificatoria determinata dallo strumento urbanistico generale e deve sempre relazionarsi alle fattispecie sopra espresse. Nell'ambito del PRG del Comune di Rovereto il credito edilizio trova riferimento per interventi di riqualificazione urbanistica ambientale connessi a situazioni specifiche di seguito elencate:
   - areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina
   - via Castel Dante – Lizzana – Marco
   - areale Ruina Dantesca.

2. In forza dell'art. 55 della L.P. 1/2008 viene stabilito che: “l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica ambientale o di delocalizzazione”. Ed ancora “salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito dei piani attuativi previsti dall'art. 54 comma 1, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio”. Negli ambiti di cui sopra l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla cessione dei suoli, previsti dal PRG, all'amministrazione comunale e di ogni altra obbligazione contenuta negli atti della variante al PRG “febbraio 2014”. La cessione dei suoli all'amministrazione comunale dovrà essere effettuata gratuitamente e tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento della proprietà saranno a carico della compagine proprietaria privata. Con l'entrata in vigore della variante al PRG “febbraio 2014” si darà corso all'acquisizione dei suoli di cui sopra da parte dell'amministrazione comunale mediante semplice richiesta formulata dall'amministrazione o comunque dalla parte più diligente secondo le specifiche indicazioni contenute nei relativi accordi e norme tecniche di attuazione. L'acquisizione dovrà comunque avvenire entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG “febbraio 2014”.

3. L'entità dei crediti edilizi è tassativamente stabilita dagli elaborati della variante al PRG “febbraio 2014” che trovano riscontro in specifici rapporti peritali a supporto delle scelte pianificatorie effettuate. I crediti edilizi come sopra definiti e quantificati potranno trovare collocazione in seno al territorio comunale di Rovereto secondo le specifiche indicazioni tecniche e i criteri pianificatori disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione della variante al PRG “febbraio 2014”.

3bis. I diritti edificatori potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale, di cui agli articoli riportati nelle Norme di attuazione Variante PRG febbraio 2014, CAPITOLO XXII – ZONE B: consolidate a prevalente funzione residenziale:
   - ART. 56 “Tessuto saturo da tutelare B1”
   - ART. 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”
   - ART. 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3”
   - ART. 59 “Tessuti completamento B4”

   Secondo le seguenti modalità, il Credito Edilizio potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
   - fino ad un massimo di 150mq di SUL, nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1

e B4
- fino ad un massimo di 350mq di SUL, nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

4. Il trasferimento dei diritti edificatori, qualora non puntualmente e specificatamente localizzato, in seno alle disposizioni della variante al PRG “febbraio 2014”dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione soggetta ad approvazione dell'organo consiliare ai sensi dell'art. 55, comma 4 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure con gli effetti previsti dall'art. 5, comma 2 della L.P. 10/2004. In altri e più chiari termini si evidenzia che qualora il soggetto detentore del credito edilizio decida di trasferirlo nell'ambito di un areale, di altro soggetto proprietario, non puntualmente identificato dal PRG, la cessione del credito e la relativa annotazione nel registro, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il Comune da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale. Il Consiglio comunale è chiamato pertanto a deliberare la formale cessione dei diritti edificatori e l'approvazione della convenzione fra i soggetti interessati (soggetto cedente – soggetto acquirente) e il Comune.

5. Il Comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsto dall'art. 55 della L.P. 1/2008. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Il registro dei diritti edificatori che verrà istituito con l'approvazione dell'entrata in vigore della variante, sia in forma cartacea sia in forma digitale, dovrà contenere le seguenti informazioni:
   - numero progressivo ed entità del credito (il credito edilizio viene statuito dalla variante al PRG “febbraio 2014” e non già dall'area risultante dal rilievo strumentale effettuato in sede di procedimento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune, oppure in assenza di ciò dalle consistenze catastali)
   - area di origine (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dal decollo, diritti edificatori, norma speciale, etc.)
   - area di recapito (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dall'atterraggio, diritti edificatori, norma speciale, etc.)
   - atto di cessione (tipologia, data di stipula, etc.)
   - eventuali ulteriori titoli o certificazioni attestanti i diritti edificatori (note particolari, certificazioni, allegati planimetrici, etc.).

   L'iscrizione del credito nel registro e conseguentemente l'efficacia del credito stesso è subordinata alla cessione gratuita delle aree all'amministrazione comunale e agli altri obblighi previsti nelle relative schede del PRG nonché negli accordi all'uopo sottoscritti con i soggetti interessati. L'ufficio Urbanistica, all'avvenuta iscrizione del credito edilizio nel registro, rilascia specifico certificato attestante il credito stesso e gli altri dati rilevanti da cui deriva l'attribuzione dei diritti. In caso di trasferimento dei crediti ad altro soggetto si dovrà aggiornare il certificato e conseguentemente la relativa sezione del registro dei crediti.
   Il registro è tenuto e viene compilato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Rovereto – Servizio Territorio – il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte di cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo. Il registro verrà implementato e sarà pertanto visionabile anche on-line nell'ambito del sito istituzionale dell'amministrazione comunale. In caso di varianti al PRG o di sua revisione il registro verrà modificato / aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità al registro nella logica di favorire lo scambio dei diritti / crediti edilizi. In fase di prima attuazione e per ogni ulteriore proposta di modifica del registro dei

diritti edificatori alla proposta di deliberazione consiliare dovrà essere allegata traccia fac-simile del registro. Il diritto di credito edilizio è soggetto a verifica tecnica alla scadenza dei 10 anni.

6. Per quanto non specificato dai precedenti punti trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi e regolamentari disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008. L'attuazione operativa dei presenti criteri (stesura del registro, certificazioni, attestazioni, etc.) è demandata alla struttura competente (Ufficio Urbanistica – Servizio Territorio).

7. Per l'atterraggio di crediti edilizi trovano applicazione i riferimenti di cui all'art. 3 "Utilizzazione degli indici" delle presenti norme con espresso riferimento all'enucleazione di parti di terreni di lotti.

FAC SIMILE

Il Registro dei crediti edilizi

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

	dati relativi alla provenienza del credito							dati relativi alla destinazione del credito							
n. progr.	ditta proprietaria immobile	titolo di proprietà	dati censuari identificativi		volume (mc)	destinazione	estremi titolo abilitativo vol. esistente	ditta proprietaria immobile	titolo di proprietà	dati censuari identificativi		volume (mc)	destinazione	atto pubblico trasferimento del credito	estremi titolo edilizio del trasferimento
			foglio	mappale						foglio	mappale				

Allegato 1 - Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario".

A corredo dell'immagine, si riporta la legenda seguente, che assume mero valore indicativo; le quantità qui indicate sono rappresentative dello scenario progettuale prefigurato dal Masterplan e non hanno valore a fini urbanistici.

1 BOULEVARD URBANO

2 AREA PRODUTTIVA - PRIMO LOTTO

MQ DI PROGETTO 18.604 mq
13.235 mq PRODUTTIVO (P-1 e PT)
5.369 mq UFFICI (P1)
MC DI PROGETTO 126.955 mc

3 AREA PRODUTTIVA - SECONDO LOTTO

MQ DI PROGETTO 19.551 mq
10.885 mq PRODUTTIVO (PT)
8.666 mq UFFICI (P1)
MC DI PROGETTO 126.955 mc

4 CENTRALE DI CONGENERAZIONE

MQ ESISTENTE 739 mq

5 UNIVERSITÀ

MQ DI PROGETTO 8.973 mq
MC DI PROGETTO 29.910 mc

6 ISTITUTO MARCONI

MQ DI PROGETTO 10.570 mq
MC DI PROGETTO 35.100 mc

7 ISTITUTO VERONESI

MQ DI PROGETTO 12.160 mq
MC DI PROGETTO 39.600 mc

8 PALESTRE ISTITUTI

ISTITUTO MARCONI 1.755 mq
ISTITUTO VERONESI 1.600 mq

9 LABORATORI ISTITUTI

ISTITUTO MARCONI 1.495 mq
ISTITUTO VERONESI 1.495 mq

10 AMMINISTRAZIONE ISTITUTI

ISTITUTO MARCONI 420 mq
ISTITUTO VERONESI 324 mq

11 DEPOSITO AUTOCORRIERE (62 stalli)

MQ DI PROGETTO 6.895 mq
MC DI PROGETTO 48.265 mc

OFFICINA MANUTENZIONE (5 stalli)

MQ DI PROGETTO 1.153 mq
MC DI PROGETTO 8.071 mc

12 LA STAZIONE FERROVIARIA

13 NUOVA STAZIONE AUTOCORRIERE

PIAZZALE BUS (12 stalli)

MQ DI PROGETTO 2.908 mq

STAZIONE

MQ DI PROGETTO 1.790 mq
MC DI PROGETTO 6.265 mc

PARCHEGGIO D'ATTESTAMENTO (216 posti auto)

MQ DI PROGETTO 9.692 mq
MC DI PROGETTO 33.922 mc

14 NUOVI SOTTOPASSAGGI

DUE NUOVI SOTTOPASSAGGI CHE CONNETTONO VIA ROSMINI CON IL NUOVO BOULEVARD E LA PIAZZA DI VIA ZENI

15 EDIFICIO PER IL TERZIARIO

MQ DI PROGETTO 4.212 mq
MC DI PROGETTO 12.636 mc

16 EDIFICIO PER IL TERZIARIO

MQ DI PROGETTO 2.872 mq
MC DI PROGETTO 10.052 mc

17 LA TORRE

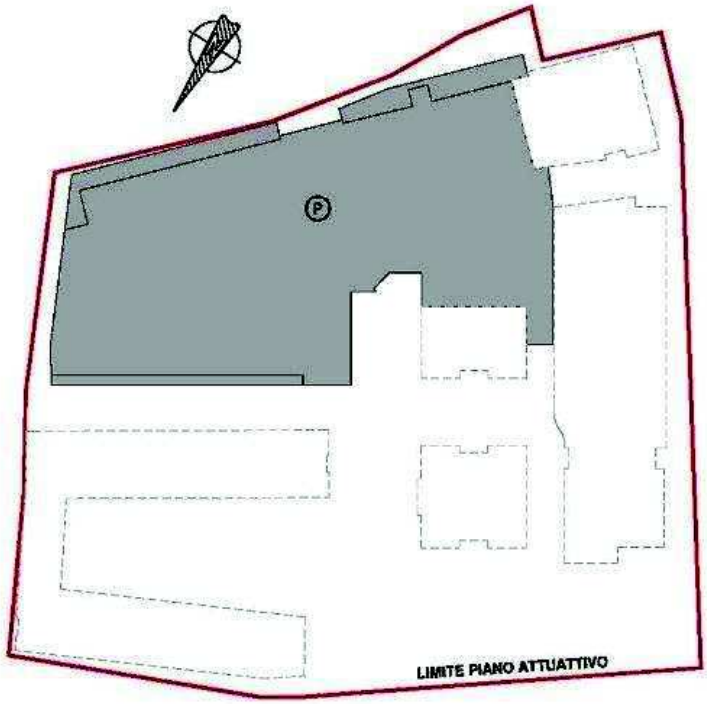
MQ DI PROGETTO 2.992 mq
544 mq COMM./ TERZIARIO (PT e P1)
2.448 mq TERZ./ RESIDENZIALE (P2-P10)
MC DI PROGETTO 12.240 mc

18 AREA RESIDENZIALE

MQ DI PROGETTO 14.976 mq
MC DI PROGETTO 52.416 mc

Prevalgono, per ogni area, le disposizioni della presente variante contenute nelle norme tecniche di attuazione.

Allegato n. 2 – Ex Bimac



PIANO TERRA

Illustrazione 1: Schema allegato lettera A

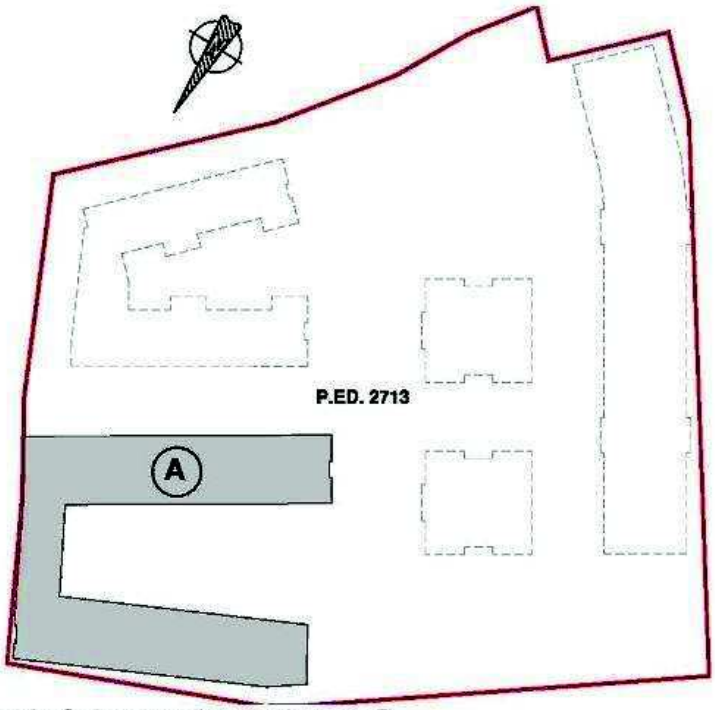


Illustrazione 2: Schema allegato lettera B

Allegato n. 3: Area Polo S.Ilario

In allegato alla norma speciale, si allega il seguente estratto della proposta di riqualificazione e sviluppo:

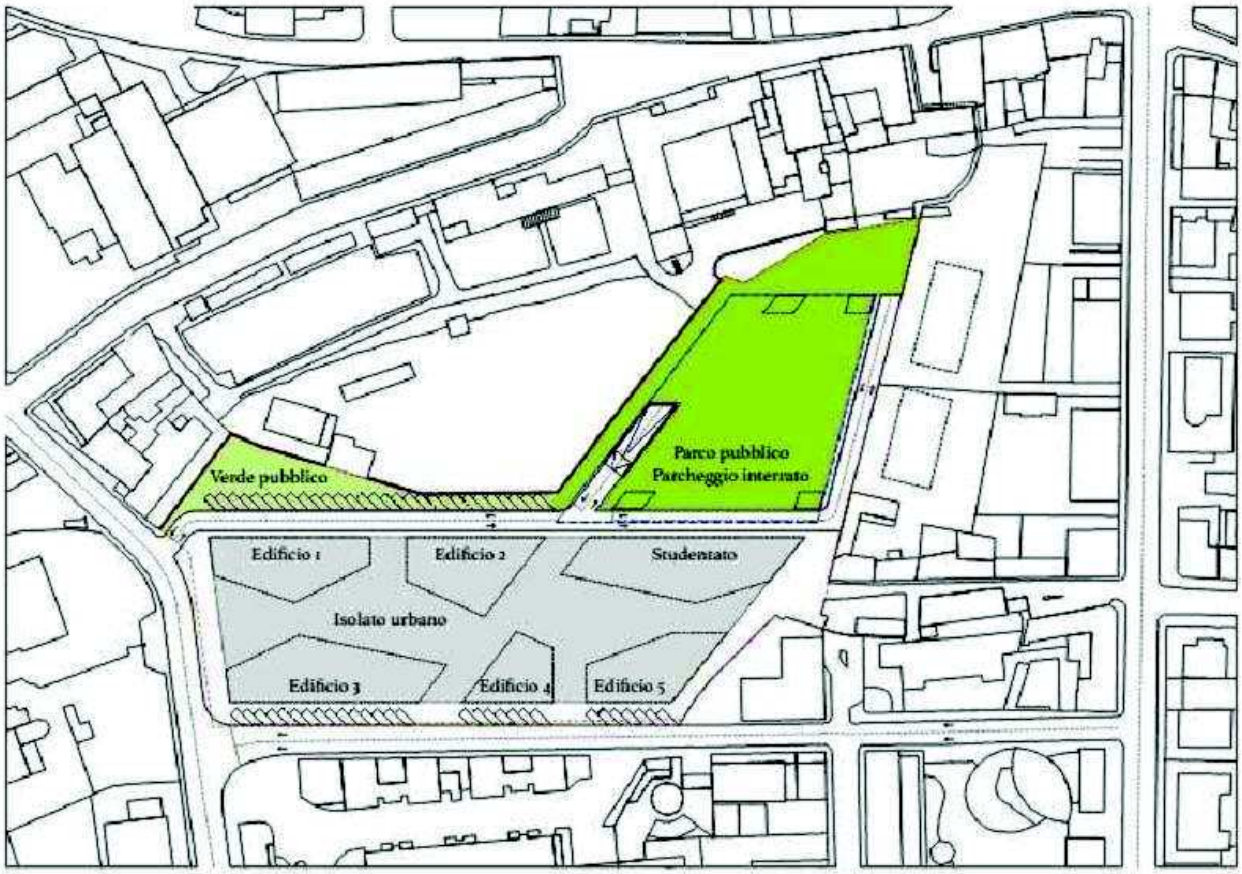
In coda alla norma speciale si precisa che le indicazioni planimetriche sono puramente indicative.

Allegato n. 4: Zona produttiva di interesse locale – loc. Ai Fiori sud

Schema planimetrico illustrativo

Allegato n. 5: Area pubblica del Follone

Estratto elaborato metaprogettuale



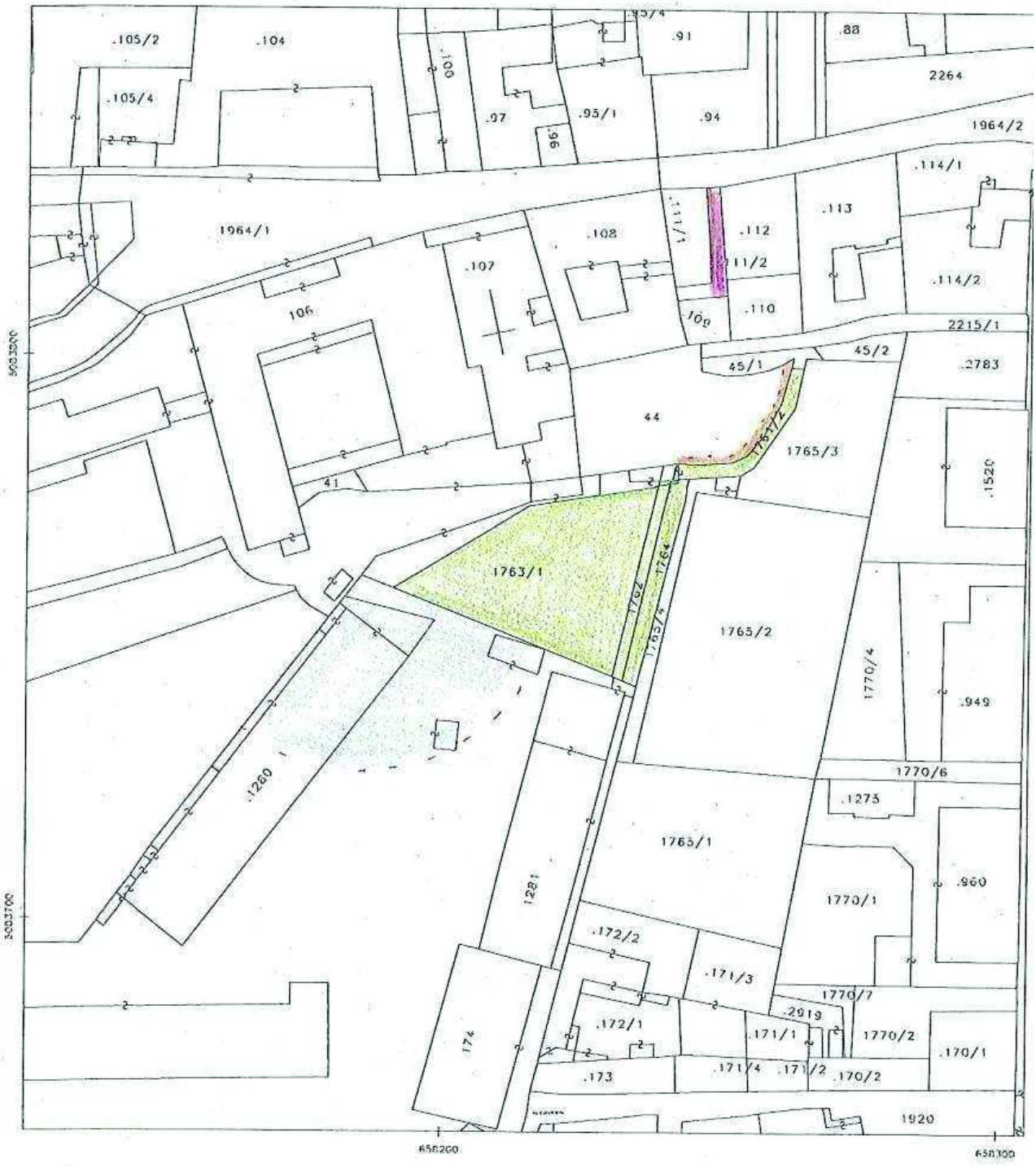
ALLINEAMENTI VINCOLANTI

Comparto Follone

Limite parcheggio pubblico interrato

Allineamenti Isolato urbano

Allegato n. 6: Areale Follone Nord – Bordo Santa Caterina



Allegato n. 7: Via Ruina Dantesca

Allegato n. 8

c.1 Diniego di sopraelevazione, salvo nulla osta della competente Soprintendenza, e salvo quanto disposto dal comma 7 dell'art. 48

Elenco schede suddivise per Comune Catastale:

C.C. Rovereto	C.C. Sacco	C.C. Lizzana	C.C. Marco	C.C. Noriglio
2880	2294	1332		
2883	2355	1333		
3206		6048		
3212		6053		
3366				
3379				
3553				
4021				
5349				
5620				
5636				
5646				
8030				
9069				
9932				
9960				

c.2 Diniego di sopraelevazione, salvo l'intervento sia esteso agli edifici adiacenti, come in tal senso individuati, in relazione al perseguimento degli obiettivi di unitarietà di facciata e continuità di gronda, ed in tal senso sia eseguito contestualmente

Elenco schede suddivise per Comune Catastale:

C.C. Rovereto			C.C. Sacco	C.C. Lizzana		C.C. Marco	C.C. Noriglio	
3214	9918			1530	1531 (ristrutturazione)		692	9233
3236	5366 (d3)			1883	9911		775	774 (d3)
3264	4004						840	9269
3602	3608						952	9222
3792	3793						6470	9256 (d3)
3831	3854						9237	958 (d3)
3834	3882						9253	9254
3878	3879							
5605	9946	9947						
8016	8050							

n	Gli edifici evidenziati sono vincolati alla sopraelevazione degli edifici adiacenti.

c.3 Diniego di sopraelevazione

Elenco schede suddivise per Comune Catastale:

C.C. Rovereto				
1718	3250	3426	3760	5618
2524	3254	3431	3780	5627
2590	3255	3434	3784	5632
2639	3262	3446	3785	5843
2689	3265	3452	3787	6065
2705	3291	3456	3790	6635
2723	3308	3468	3796	6665
2724	3318	3505	3798	8002
2781	3321	3512	3824	8005
2799	3332	3514	3832	8010
2875	3343	3517	3845	8017
2901	3344	3524	3858	8555
2906	3350	3527	3865	9060
3034	3352	3549	3870	9062
3038	3363	3550	3871	9072
3180	3370	3551	3873	9074
3192	3371	3555	3925	9099
3196	3374	3570	4001	9104
3197	3375	3571	4008	9107
3200	3378	3572	4009	9117
3201	3385	3573	4012	9122
3202	3386	3574	4013	9132
3207	3397	3577	4016	9920
3223	3400	3585	4020	9923
3226	3401	3596	5363	9924
3230	3402	3599	5369	9925
3231	3403	3610	5372	9928
3233	3409	3613	5377	9929
3235	3411	3614	5401	9941
3238	3412	3667	5617	

continua elenco schede c.3 Diniego di sopraelevazione

C.C. Sacco	C.C. Lizzana	C.C. Marco	C.C. Noriglio
2192	386	84	688
2199	387	147	715
2203	426	164	740
2222	1478		742
2285	1479		743
2321	1502		816
2324	1519		817
2329	4116		835
2331	6034		919
2334	6510		925
2337	6659		5722
2338	9131		5732
2345			5916
2352			6076
2358			6464
2951			9283
5428			9892
5430			
5444			
5758			
9184			
9976			