



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI NAGO - TORBOLE  
VARIANTE 11  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Sindaco

Dott. Luca Civettini

L'Assessore alle Opere Pubbliche

Patrimonio e Politiche Ambientali,

Trasporti e mobilita'

dott. Alberto Martinelli

Il progettista

dott. arch. Giorgio Losi

Nago Torbole, marzo 2014

## INDICE

<b>INDICE .....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO PRIMO .....</b>	<b>6</b>
<b>PARTE GENERALE .....</b>	<b>6</b>
ART. 1 .....	6
LEGISLAZIONE SUPERIORE .....	6
ART. 2 .....	6
P.R.G.: OBBIETTIVI, CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	6
ART. 3 .....	8
ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G. ....	8
ART. 4 .....	9
POTERI DI DEROGA.....	9
ART. 5 .....	9
DESCRIZIONE DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI REGOLANTI L'EDIFICAZIONE ..	9
ART. 6 .....	11
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	11
ART. 8 .....	16
STANDARD PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI MINIMI PER FUNZIONE .....	16
ART. 9 .....	17
IC- INTERVENTI CONVENZIONATI .....	17
IC (a) - DEPOSITO AUTOBUS SCOLASTICI –TAXI - BIKE POINT IN LOCALITA' FASSE – NAGO..	17
ART. 10 .....	24
PIANI A FINI SPECIALI.....	24
ART. 12 .....	24
DISTANZE .....	24
ART. 13 .....	25
EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE .....	25
ART. 14 .....	25
INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	25
ART. 16 .....	34
GESTIONE DEL PIANO .....	34
<b>TITOLO SECONDO .....</b>	<b>35</b>
<b>IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA .....</b>	<b>35</b>
ART. 17 .....	35
AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI.....	35
ART. 17.1 .....	36
INVARIANTI .....	36
ART. 17.2 .....	38
AREE DI TUTELA AMBIENTALE .....	38
ART. 17.3 .....	39
BENI AMBIENTALI.....	39
ART. 17.4 .....	39
BENI CULTURALI .....	39
ART. 17.5 .....	40
ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA.....	40
ART. 17.5 .....	45
AREE DI RISPETTO .....	45
A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE.....	45
B - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI .....	52

C - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI.....	54
D - AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI .....	54
E - AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIOTELEVISI-VA E SISTEMI RADIOMOBILI DI COMUNICAZIONE .....	55
ART. 18 .....	55
CONI VISUALI.....	55
ART. 19 .....	56
ZONE DI TUTELA ARCHEOLOGICA .....	56
ART. 20 .....	58
NORME CONSEGUENTI ALL'ANALISI GEOLOGICA .....	58
ART. 23 .....	59
ALBERATURE D'ALTO FUSTO .....	59
ART. 23 TER.....	59
NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	59
<b>TITOLO TERZO .....</b>	<b>76</b>
<b>IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE.....</b>	<b>76</b>
ART. 24 .....	76
AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E/O DI RILEVANZA CULTURALE .....	76
ART. 25 .....	78
ZONE RESIDENZIALI.....	78
ART. 26 .....	87
EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA .....	87
ART. 27 .....	88
ZONE H - RICETTIVE (HB e HC).....	88
ART. 28 .....	91
ZONE HD - CAMPEGGIO .....	91
ART. 29 .....	92
ZONE D1 e D2 - PRODUTTIVO DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO LOCALE .....	92
ART. 30 .....	96
ZONA D3 - COMMERCIALE-TERZIARIO .....	96
ART. 31 .....	100
ZONA D4 - LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIO PRODOTTI AGRICOLI, FORESTALI E ZOOTECNICI .....	100
ART. 32 .....	102
Aree agricole ed aree agricole di pregio individuate dal Piano urbanistico provinciale.....	102
ART. 32.1 .....	102
Aree agricole individuate dal Piano urbanistico provinciale.....	102
ART. 32.2 .....	107
Aree agricole di pregio individuate dal Piano urbanistico provinciale .....	107
ART. 33 .....	109
AREE AGRICOLE DI LIVELLO LOCALE .....	109
ART. 33.1 .....	109
ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA DI LIVELLO LOCALE .....	109
ART. 33.2 .....	112
ZONA E2 - AGRICOLA SECONDARIA DI LIVELLO LOCALE .....	112
ART. 33 bis.....	115
NORME PARTICOLARI.....	115
ALLEGATO artt. 32 e 33 .....	116
STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI .....	116
ART. 34 .....	119
ZONA E3 – BOSCO.....	119
ART. 35 .....	121
ZONA E4 – PASCOLO.....	121
ART. 35 BIS .....	123
ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE.....	123
ART. 35 TER.....	124
ZONA E6 - AGRITURISMO .....	124

ART. 35 QUATER .....	125
ZONA E7 - ORTI PUBBLICI .....	125
ART. 36 .....	126
ZONA D5 – VIVAI .....	126
ART. 37 .....	127
ZONE F1 - F2 - F3 .....	127
ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO .....	128
ZONA F2 - VERDE PUBBLICO E SPORTIVO: .....	134
ZONA F3 - PARCHEGGI .....	135
ART. 38 .....	136
ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ .....	136
<b>ZONE SPECIALI .....</b>	<b>141</b>
ART. 39 .....	141
CAVE E DISCARICHE .....	141
ART. 40 .....	142
ZONA G1 - AREE MILITARI .....	142
ART. 41 .....	143
ZONA G2 - DISTRIBUTORI CARBURANTE .....	143
ART. 42 .....	144
CORSI D'ACQUA .....	144
<b>TITOLO QUARTO.....</b>	<b>146</b>
<b>STRUMENTI ATTUATIVI .....</b>	<b>146</b>
ART. 43 .....	146
NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE .....	146
ART. 43 TER .....	148
STRUMENTI ATTUATIVI .....	148
1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE .....	148
1a) FASCIA LAGO DI TORBOLE - P.F.G. 8 .....	148
2) SUBAREA TORBOLE NORD .....	149
3) NORME PARTICOLARI PER PIANI ATTUATIVI .....	149
3a) P.L. 6 .....	149
3b) P.A. 7 Area commerciale integrata - località Fasse .....	150
3c) P.L. 8 Produttivo - località Mala .....	150
3d) P.L. 9 .....	150
3e) P.L. 12 .....	151
3f) P.L. 13 .....	151
3g) P.L. 18 .....	151
3h) P.L. 20 .....	152
3l) P.F.G. 7 .....	152
3m) P.F.S. I.P. 1 .....	153
<b>TITOLO QUINTO .....</b>	<b>155</b>
<b>CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE .....</b>	<b>155</b>
ART. 44 .....	155
CONTENUTI .....	155
ART. 45 .....	155
DEFINIZIONI .....	155
Art. 46 .....	156
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	156
ART. 47 .....	158
ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	158
ART. 47 bis .....	159
ZONE INCOMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	159
ART. 48 .....	160
COMMERCIO ALL'INGROSSO .....	160
Art. 49 .....	160

DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	160
Art. 50.....	163
Applicazione della valutazione d'impatto ambientale.....	163

# **TITOLO PRIMO**

## **PARTE GENERALE**

### **ART. 1**

#### **LEGISLAZIONE SUPERIORE**

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

### **ART. 2**

#### **P.R.G.: OBIETTIVI, CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), secondo quanto previsto dall'art.29 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, è lo strumento di pianificazione urbanistica predisposto dal comune, nell'esercizio delle funzioni di governo generale del suo territorio non esplicitamente attribuite ad altri livelli di pianificazione dal piano urbanistico provinciale o dalla legislazione di settore.

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

L'azzonamento del P.R.G. è ordinato secondo gli aspetti ambientali, insediativo-produttivi ed infrastrutturali che costituiscono i tre sistemi di riferimento principali su cui

si struttura il piano nel suo insieme, oltre alla Relazione ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

- l'individuazione degli edifici di interesse storico, con relative prescrizioni e modalità d'intervento;
- l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo in relazione al settore residenziale, produttivo, commerciale-terziario e turistico, agricolo-forestale, infrastrutturale, dei servizi;
- l'individuazione di vincoli, salvaguardie e fasce di rispetto con particolare riguardo alla tutela dell'ambiente naturale, alla sicurezza del suolo e protezione delle acque, alla valorizzazione di siti e beni di particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico ed alla vivibilità urbana;
- la formulazione di norme da osservare per attuare le edificazioni ed ogni altra previsione all'interno delle singole zone e per realizzare le finalità di cui ai precedenti punti;
- la perimetrazione delle aree da assoggettare a specifica disciplina da parte dei piani attuativi.

**L'ambito di applicazione** del P.R.G. riguarda la totalità del territorio di Nago-Torbole. Tutte le opere edilizie e le modificazioni urbanistiche devono risultare conformi alle prescrizioni, ai vincoli ed alle modalità attuative indicate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di azzonamento.

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

**Le modalità di attuazione** del P.R.G. sono definite dalle presenti N.T.A. e dagli elaborati grafici allegati. Negli elaborati grafici, tra planimetrie riportate a scale diverse, prevalgono sulle altre le indicazioni delle tavole secondo il seguente ordine:

- SISTEMA AMBIENTALE - A (scala 1:5000)

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

i tematismi relativi specificati anche in scala 1:2000 nel SISTEMA “B”, prevalgono sugli altri ivi presenti.

- SISTEMA INSEDIATIVO-PRODUTTIVO - B

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

In caso di contrasto tra elaborati grafici e testuali prevale il testo scritto.

### **ART. 3**

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

Il P.R.G del comune di Nago-Torbole è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione
- tavole grafiche:
  - \* Sistema Ambientale (A) : tavoletta PR 3/4 scala 1:5000
  - \* Sistema insediativo produttivo (B) : tavoletta PR 1/2 scala 1:2000
  - \* Sistema infrastrutturale (C) : tavoletta PR 5/6 scala 1:5000
- ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale:
  - \* n. 1 relazione di progetto
  - \* schede per singoli edifici: n. 514 schede
  - \* Tavole in scala 1:1000 “Perimetri, numerazione schede e categorie di intervento” - Riquadri n. 7 (Torbole) e 8 (Nago)

## **ART. 4**

### **POTERI DI DEROGA**

Ai sensi dell'art.112 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, il Consiglio comunale può esercitare, nel rispetto della normativa vigente, i poteri di deroga.

La deroga consente di superare le prescrizioni delle presenti norme in vigore per la realizzazione di opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico, individuate nell'elenco di cui all'allegato A all'art. 41 del regolamento di attuazione della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1 .

## **ART. 5**

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

Il Testo coordinato dell'allegato 1 alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta Provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1553 di data 26 luglio 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013 definisce gli elementi geometrici delle costruzioni e i metodi di misurazione degli stessi.

#### Norme particolari Comune di Nago Torbole:

Superficie permeabile (Sp): è richiesta la dotazione di alberi d'alto fusto distribuiti su tutta la superficie nella proporzione minima di un albero ogni 100 mq della suddetta superficie permeabile, salvo specifiche prescrizioni nelle singole zone su quantità e disposizione delle alberature minime obbligatorie.

Eventuali aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni in grigliato inerbito, e non dovranno superare  $\frac{1}{2}$  della superficie filtrante permeabile come la stessa è stata sopra definita.

**R.c. = rapporto di copertura (%)** : Esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

**I.t. = indice di densità territoriale (mq/mq)** : È il rapporto tra la Sul realizzabile e la S.t.

**I.f. = indice di densità fondiaria (mq/mq)** : Rapporto tra la Sul realizzabile e la S.f.

**D.p.f. = distanza fra pareti finestrate ed edifici antistanti** : Vale quanto prescritto all'art. 12.

**V.v. = volume virtuale** : Ai fini dei computi urbanistici è il volume virtuale che si ricava moltiplicando la Sul per l'altezza virtuale di m 3.

### **Lotto edificato**

Nell'ambito urbano di Nago-Torbole si definisce lotto edificato o parzialmente edificato alla data di prima adozione del presente P.R.G., la superficie fondiaria asservita all'edificio o agli edifici esistenti sull'unità proprietà come da situazione reale.

### **Lotto libero**

Lotti liberi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi della precedente definizione. Nel caso di sfruttamento edificatorio di parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento occorre che i promotori dell'iniziativa edilizia documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante, con atto unilaterale notarile o stipulato dal Segretario Comunale, sottoscritto dalle parti interessate.

## ART. 6

### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

**Costruzione:** è 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 alla lettera seguente, anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.

**Edificio o fabbricato:** è qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio o a superficie coperta come definiti dalle presenti disposizioni.

#### **Costruzione esistente**

Qualunque edificio già terminato o in corso di edificazione alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, con inizio lavori certificato nei termini di legge.

#### **Nuova costruzione**

Qualunque edificio la cui costruzione sia iniziata successivamente alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, anche se la concessione sia stata rilasciata precedentemente, e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. 103 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.

#### **Costruzioni complementari**

Nell'ambito delle zone omogenee si definiscono come costruzioni complementari:

- a) box auto fuori terra e interrati;

- b) locali di sgombero fuori terra (escluse cantine) e interrati;
- c) volumi tecnici e locali di servizio fuori terra e interrati (centrali termiche, cabine elettriche, locali contatori e immondezzai) e simili;
- d) pergolati con un max. ingombro oltre 25 mq. e tettoie di servizio agli edifici;
- e) tende fisse, anche retrattili.

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

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

- a) arredi da giardino, compresi gazebo, pergolati e similari (fino ad un ingombro max. complessivo di 25 mq.);
- b) giochi per bambini, comprese casette di limitate dimensioni (fino ad un max. ingombro di 4 mq.);
- c) barbecue e forni in muratura, fatto salvo il rispetto delle norme di igiene;
- d) ombrelloni;
- e) piscine e vasche d'acqua rimovibili (fuori terra), con larghezza, lunghezza o diametro max. consentiti pari a 6 ml.

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

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

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

## **Volumi tecnici**

Si definiscono volumi tecnici e si escludono dal computo degli indici urbanistici i volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, in particolare: extracorsa degli ascensori;

- serbatoi idrici;
- canne fumarie e di ventilazione;
- terminali di vani-scala per accedere alle coperture.

## **Opere precarie**

1. Si considerano precarie, ai sensi dell'articolo 97, comma 2, della legge urbanistica provinciale, le opere facilmente rimovibili destinate, sotto il profilo funzionale, a soddisfare un bisogno temporaneo, cronologicamente individuabile, e comunque non superiore a due anni. Su richiesta degli interessati, il predetto termine può essere prorogato dal comune in casi adeguatamente motivati nel limite massimo di ulteriori due anni. Un termine superiore può essere stabilito in caso di strutture prefabbricate di cui all'articolo 19. Non sono precarie le opere che, pur essendo destinate ad uso esclusivamente stagionale, sono reinstallate periodicamente.
2. Si considerano altresì opere precarie i depositi provvisori di terre e rocce da scavo. Rimangono ferme le specifiche disposizioni alle quali i predetti depositi sono soggetti ai sensi delle norme provinciali in materia e non si applicano i commi 3, 4 e 5.
3. Le opere precarie sono soggette a preventiva comunicazione al comune secondo le modalità stabilite dal D.P.P. n.18-50/Leg. di data 13.07.2010, "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1".
4. Il regolamento edilizio comunale può stabilire ulteriori criteri e condizioni per la realizzazione delle opere precarie in relazione all'entità e alla durata degli interventi.
5. Ad avvenuto ricevimento della comunicazione il comune può chiedere, in relazione all'entità degli interventi previsti e comunque entro la scadenza del termine stabilito per l'inizio dei lavori, che la realizzazione delle opere sia subordinata alla stipula di una

convenzione. Il comune trasmette all'interessato entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione uno schema di convenzione che disciplini:

- a) la tipologia dell'opera ammessa;
- b) le eventuali modalità di esecuzione e di mantenimento del decoro dei luoghi;
- c) le condizioni e modalità della rimessa in pristino, ivi compresa la rimessa in pristino coattiva del comune in caso di violazione dell'obbligo di rimozione;
- d) l'ammontare della fideiussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi a carico dell'interessato.

6. In caso di violazione delle disposizioni di questo articolo, nonché in caso di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi dopo la scadenza del termine stabilito, le opere si considerano realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio.

### **Tunnel e serre a scopo agronomico**

Sono strutture destinate a creare un ambiente artificiale con particolari condizioni di luce, temperatura e umidità, al fine di favorire specifici processi di coltivazione agricola.

Si considera:

- a) "serra propriamente detta": la costruzione o l'impianto, che realizza un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, destinato esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali sono necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente. La serra è realizzata con materiali che consentono il passaggio della luce ed è stabilmente infissa al suolo, di tipo prefabbricato o eseguita in opera.
- b) "tunnel permanente": la serra realizzata con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli generalmente gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. Il tunnel permanente può essere dotato di impianto di riscaldamento. L'utilizzo dei tunnel permanenti non è stagionale, ma assimilabile a quello della serra propriamente detta.
- c) "tunnel temporaneo": la struttura realizzata normalmente con tubolari ad arco di metallo e con copertura in film plastici leggeri o con reti ombreggiante, non collegata a

fondazioni murarie reticolari o lineari, facilmente smontabile e rimovibile. In essa il film di copertura, superficiale o laterale, è steso per la durata della stagione agronomica, al termine della quale deve essere obbligatoriamente rimosso o, in alternativa, ripiegato o avvolto lateralmente alla struttura.

I “tunnel permanente” e le serre propriamente dette possono essere realizzate solo se la loro costruzione è prevista dalle specifiche norme di zona; devono rispettare le norme sulle distanze; la loro realizzazione è subordinata alla presentazione dei titoli abilitativi edilizi e, se ne ricorrono i presupposti, al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell’articolo 98, comma 1, della legge urbanistica.

Tali strutture non possono essere soggette ad altra destinazione d’uso e in caso di dismissione delle coltivazioni vanno rimosse completamente.

La realizzazione di tunnel e serre a scopo agronomico è disciplinata dall’art. 98 della L.P. 1/2008 e dall’art. 5 del D.P.P. n.8-40/Leg. di data 08.03.2010.

### **Immobili condonati**

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

## **ART. 8**

### **STANDARD PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI MINIMI PER FUNZIONE**

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

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

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

ZONE RC1, RC2, RC3, RC4 e ZONA RC (Residenziale):

DA LOCALIZZARE IN LUOGO: 3 mq per parcheggi ogni 35 mq di Sul

ZONE D3 (Commerciale-terziario):

a) Commercio (D3) - Parcheggi in luogo:

- al dettaglio: parcheggi 0,1 mq/mq di Sul
- centri commerciali oltre i 600 mq: parcheggi 0,2 mq/mq di Sul -depositi: parcheggi 0,2 mq/5 mq di Sul

b) Terziario direzionale (D3) - Parcheggi in luogo (destinazione esclusiva ad uffici o altre attività terziarie non commerciali):

parcheggi 0,5 mq/1 mq di Sul

ZONE D4 (Lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici) - standard da reperire in luogo:

per parcheggi: 1 mq/1 mq di Sul commerciale e per uffici;

ZONE HC (Ricettive): standard da reperire in luogo:

per parcheggi: 1 mq/30 mq di Sul

## **2. PARCHEGGI PRIVATI**

Il Testo coordinato dell'allegato 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1921 di data 8 settembre 2011, n. 1206 di data 8 giugno 2012, n. 2595 di data 30 novembre 2012, n. 1553 di data 26 luglio 2013, n. 1637 di data 2 agosto 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013 disciplina le dotazioni minime di parcheggio per le costruzioni; la localizzazione, la modalità e titolo, i casi di esenzione dall'obbligo degli spazi di parcheggio e le dimensioni dei posti macchina, dei box e degli spazi di manovra.

## **ART. 9**

### **IC- INTERVENTI CONVENZIONATI**

Nelle zone individuate in cartografia con apposita sigla **I C** ( Interventi Convenzionati) per le quali si applica specifica disciplina, previa stesura di apposita Convenzione tra le Parti per la realizzazione di opere ad interesse pubblico, si formalizza l'attuazione dei seguenti obiettivi dell'Amministrazione:

#### **IC (a) - DEPOSITO AUTOBUS SCOLASTICI -TAXI - BIKE POINT IN LOCALITA' FASSE – NAGO**

Entro i termini di durata delle previsioni urbanistiche del Patto territoriale del Baldo Garda, nella zona adiacente al cimitero di Nago, in funzione dell'area scolastica e delle piste ciclabili che servono la zona del Monte Baldo, in sintonia con la promozione territoriale del “Patto Baldo Garda” ed in funzione del potenziamento stradale previsto

dal progetto del Servizio infrastrutture viarie e ferroviarie della Provincia, per l'area zonizzata all'interno dell'Intervento Convenzionata IC (a) l'edificazione è subordinata a concessione convenzionata per:

la realizzazione e gestione da parte del privato di un insediamento di attività di servizio di trasporto pubblico ( scolastico, taxi, cicloturismo);  
la cessione gratuita al Comune di un area per finalità pubbliche (corrispondente ad una fascia di 3 ml per viabilità e 5 ml per parcheggio pubblico).

**Destinazioni d'uso ammesse:**

- valgono le disposizioni per le zone F1 - Attrezzature e Servizi di interesse pubblico di tipo Civile Amministrativo CA;

- per l'insediamento di attività di servizio di trasporto pubblico valgono le seguenti specifiche:

destinazione principale : garage per i mezzi in dotazione all'attività ( minibus, bus e taxi), uffici, noleggio biciclette ed officina per biciclette;

destinazione integrativa: alloggio per il conduttore ed info-point turistico.

**Indici:**

1. volume max per attrezzature e servizi : 1.250 mc
2. volume max alloggio per il conduttore: 400 mc
3. h max : 8,00 per le coperture orizzontali e 9,50 ml per le coperture inclinate
4. R.c. max : 60%
5. S. permeabile minima: 30 % della Sul
6. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
7. parcheggi: vedi art. 8
8. distanze: vedi art. 12.
9. fasce di rispetto: vedi art. 17.

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche.

Per le altre aree ricomprese all'interno dell'Intervento Convenzionato **IC (a)** valgono le norme di zona e quanto previsto dalla Convenzione.

**Norme particolari:**

Specificata attenzione andrà posta alle modalità di intervento, considerata la presenza di balze e muri a secco che richiedono l'adozione di modalità costruttive e di materiali, quali la pietra, che assicurino l'inserimento della struttura nella particolare morfologia del terreno segnato dai terrazzamenti.

Gli interventi dovranno anche assicurare adeguate forme di salvaguardia nei riguardi delle opere di sistemazione e riqualificazione progettate, a Nago lungo via Rivana, dal Servizio infrastrutture viarie e ferroviarie della Provincia.

La compensazione dell'**area agricola di pregio** del P.U.P. in riduzione avviene nei limiti dell'art.38 comma 7 lettera b della LP 5/2008 ed in particolare mediante l'impiego dell'area agricola, indicata con le **pp.ff. 1351/1-1351/3-1352/1**, che è a tutti gli effetti vincolata ad area **agricola di pregio**.

**IC (b) - AREA RESIDENZIALE VILLA NIRVANA E PISTA CICLOPEDONALE IN FREGIO ALLA VIABILITA' – VIA MATTEOTTI – TORBOLE**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla razionalizzazione di un comparto che prevede l'allontanamento dell'edificio a fronte strada attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio ora schedato come manufatto isolato del centro storico, l'attuale Hotel Villa Nirvana, e la realizzazione in interrato dei parcheggi dello standard tramite un insieme sistematico di opere che comprende anche l'area alberghiera contraddistinta dall'immobile denominato Hotel New Garden.

Al fine di consentire la costruzione di un percorso ciclo pedonale in sicurezza, in luogo dell'attuale stretto passaggio pedonale tra edificio e guardrail, l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio denominato Villa Nirvana, arretrandolo a ml. 7,50 dal ciglio della strada, Via Matteotti.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice IC (b). L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area in fregio alla

viabilità per una superficie di circa mq. 174 (area di larghezza ml. 2,50 e lunga ml. 69 circa), per tutto il fronte contraddistinto dalle P. Ed. 232 e p.f. 918/3 in C.C. Nago Torbole.

#### **Destinazioni d'uso ammesse:**

- valgono le disposizioni per le zone residenziali: commerciale limitatamente al piano terra, residenziale gli altri piani;
- per la zona alberghiera rimane la destinazione in essere, hotel New Garden.

#### **Indici:**

Per l'area residenziale valgono i parametri per l'intervento edilizio previsti dalle zone RB1 ad eccezione dell'altezza massima che sarà di ml. 12,50 per le coperture orizzontali e 14,00 per le coperture inclinate al pari degli edifici limitrofi, il Rc max compreso dell'interrato a 80%, in relazione alla imposizione di sviluppare la maggior parte delle aree a parcheggio in interrato e la superficie permeabile minima del 5%; la nuova Sul. , generata dalla ricostruzione dell'edificio contraddistinto dalla P. Ed. 232 in C.C. Nago Torbole, comunque non potrà superare la quantità di mq. 950 di Sul.

Per l'area alberghiera non è consentito nessun incremento volumetrico.

#### **Indicazioni puntuali:**

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per la finalità pubblica sopra descritta.

### **IC (c) - AREA RESIDENZIALE E PARCHEGGIO PUBBLICO – VIA RIVANA – NAGO**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di attestamento in prossimità dell'ingresso a est del centro storico di Nago, in prossimità della antica chiesa di S. Rocco.

Al fine di realizzare un potenziamento delle aree a parcheggio pubblico di testata, per le provenienze da Rovereto e dalla Valle dell'Adige, si prevede la creazione di un'area di sosta per 21 posti auto.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice IC (c).

La proposta, sulla p.f. 585/2 in C.C. Nago Torbole, prevede la realizzazione di un'area di circa 775 mq. con destinazione parcheggio pubblico, un'area a destinazione residenziale zona RB3 di completamento di circa 1150 mq. con indice 0,45 per una Sul massima di mq. 515 e una rimanente area a verde privato per una superficie di mq. 3055. L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio pubblico.

**Destinazioni d'uso ammesse:**

- valgono le disposizioni per le zone residenziali RB3 con indice 0,45 e una Sul massima di mq. 515;

**Indici:**

valgono le indicazioni previste dalle zone RB3 di completamento, come sopra descritte, con un'altezza massima fuori terra di due piani.

**Indicazioni puntuali:**

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche.

**Norme particolari:**

Gli interventi dovranno assicurare adeguate forme di salvaguardia nei riguardi delle opere di sistemazione e riqualificazione progettate, a Nago lungo via Rivana, dal Servizio infrastrutture viarie della Provincia.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla valutazione preventiva dell'impatto acustico nel rispetto dei valori limiti indicati dall'art. 6 del d.P.C.M. 1 marzo 1991.

**IC (d) - AREA A VERDE PUBBLICO, PARCHEGGIO PUBBLICO E  
PARCHEGGIO PRIVATO, RICOLLOCAZIONE POTENZIALITA'  
EDIFICATORIA – CHIESA DI S. ROCCO E VIA RIVANA – NAGO**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione paesaggistica dell'area adiacente all'antica chiesa di S. Rocco.

Il progetto urbanistico persegue una riqualificazione ambientale e funzionale di un monumento di pregio, l'antica chiesa, attraverso una radicale rivisitazione delle aree di pertinenza. L'obiettivo è di valorizzare l'immobile con la creazione di un parco pubblico contiguo all'immobile, creare un percorso pedonale togliendo l'attuale in fregio alla strada, creare un parcheggio pubblico e un parcheggio privato. Completa la nuova proposta una accessibilità veicolare ai parcheggi con l'ingresso da Via Forni e l'uscita, con direzione obbligatoria in direzione Rovereto, sulla Via Strada Rivana.

L'area a verde pubblico sarà di elevata e condivisa qualità formale proponendo materiali e sistemazioni per dare risalto alla antica chiesa.

L'area a parcheggio pubblico andrà a soddisfare la quantità prevista dallo standard in capo al PL (5) e la sua realizzazione sarà a completo carico dei lottizzanti lo stesso PL (5).

La proposta coinvolge un'area a destinazione RB1 residenziale di completamento, la cui potenzialità edificatoria è trasferita nel PL (5).

La slp realizzabile andrà ad incrementare quella prevista nel PL (5) sempre che sia approvata la destinazione prevista a sud della chiesa di S. Rocco e a seguito della cessione gratuita dell'area a verde pubblico e a parcheggio pubblico

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice IC (d).

#### **Destinazioni d'uso ammesse:**

- verde pubblico attrezzato
- parcheggio pubblico
- parcheggio privato

#### **Indicazioni puntuali:**

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche e quanto sopra stabilito.

#### **Norme particolari:**

Specificata attenzione andrà posta alle modalità di intervento, considerata la presenza dell'antica chiesa di S. Rocco sia per l'intervento verso la strada sia per quello verso l'area a parco/verde pubblico attrezzato.

Gli interventi dovranno anche assicurare adeguate forme di salvaguardia nei riguardi delle opere di sistemazione e riqualificazione progettate, a Nago lungo via Rivana, dal Servizio infrastrutture viarie e della Provincia.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla valutazione preventiva dell'impatto acustico nel rispetto dei valori limiti indicati dall'art. 6 del d.P.C.M. 1 marzo 1991.

#### **IC (e) - AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO, PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PRIVATO VIA STRADA VECCHIA – NAGO**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla viabilità comunale, Via Strada Vecchia, e un parcheggio privato con zona a verde privato pertinenziale nell'area adiacente.

La proposta tende a rispondere alla dotazione di parcheggi pertinenziali della parte di centro storico di Nago posta a sud ovest.

Consentendo la possibilità di realizzare dei parcheggi pertinenziali sotto quelli pubblici in fregio alla Via Strada Vecchia, la costruzione di quelli pubblici in superficie è a carico dei privati.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice IC (e)

#### **Destinazioni d'uso ammesse:**

- parcheggio pubblico
- parcheggio privato
- verde privato

#### **Indicazioni puntuali:**

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche.

#### **Norme particolari:**

Specificata attenzione andrà posta alle modalità di intervento (alberature, materiali, cordonate, elementi di arred) considerata la morfologia del sito e il sovrastante pendio del Castello di Penede.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla valutazione preventiva dell'impatto acustico nel rispetto dei valori limiti indicati dall'art. 6 del d.P.C.M. 1 marzo 1991.

## **ART. 10**

### **PIANI A FINI SPECIALI**

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

- 1) E.E.P.: riservati alla Edilizia Economica e Popolare

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

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

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

## **ART. 12**

### **DISTANZE**

Il Testo coordinato dell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1858 di data 26 agosto 2011, n. 2918 di data 27 dicembre 2012, n. 1553 del 26 luglio 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013 , disciplina per le diverse zone territoriali omogenee:

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

## **ART. 13**

### **EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE**

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

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

Non è ammesso alcun incremento di Sul o volumetrico dell'esistente.

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

## **ART. 14**

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

Le seguenti descrizioni classificano e riuniscono le possibili categorie di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art. 99 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1.

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

## **M1 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

### **Definizione:**

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

### **Interventi ammessi:**

#### **Opere esterne:**

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

#### **Opere interne:**

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

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

## **M2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### **Definizione**

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

### **Interventi ammessi:**

**Opere esterne ed interne:**

- sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle coperture;
- consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
- rifacimento delle strutture orizzontali: architravi, solai, coperture, ecc. (con modalità e materiali tradizionali per i manufatti storici);
- creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.).

Per i manufatti storici le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con uno rispettoso dei caratteri storici.

Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:

- la conservazione dell'involucro murario;
- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- il mantenimento dei livelli orizzontali;
- l'uso di tecniche edilizie tradizionali;
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno;
- le eccezioni a questi obblighi possono avvenire solo se per motivi storici documentati.

## **R1 - RESTAURO**

### **Definizione**

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

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

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.);
- sostituzione di strutture estremamente degradate, prive di consistenza statica;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, volte, soffitti a cassettoni o passasotto, ecc.);
- ogni destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;

- destinazione di singoli locali, compresi nell’edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni, soffitti, ecc.).

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

Per la sua natura il restauro non genera aumento della Sul a meno della ricostruzione di parti crollate e del recupero dei sottotetti.

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

- ricerca storica;
- rilievo analitico dello stato di fatto (scala 1:100) con l’indicazione degli elementi di pregio;
- descrizione delle tecniche di intervento;
- campionatura di materiali e colori;
- progetto esteso alle aree di pertinenza dell’edificio, ove esistenti.

## **R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **Definizione**

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all’adeguamento all’uso moderno dell’intero 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.

Sono obbligatori:

- la conservazione dell’involtucro murario;

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

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

**Opere esterne:**

- rifacimento della struttura e dei manti di copertura solo con materiali tradizionali e riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- inserimento di finestre in falda o di abbaini a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti di qualunque edificio. È possibile la realizzazione di abbaini (non più di uno per falda) con caratteristiche tipologiche tradizionali e con dimensioni massime di ml. 1,00 di larghezza e di ml. 1,20 di altezza, intese come luce netta del foro;
- non sono ammessi altri tipi di aperture nelle falde;
- lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia ed il disegno generale del complesso, nonché inserimento di nuovi balconi qualora ritenuti compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio;
- l'eventuale conservazione e/o sostituzione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
- modifiche di fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- nuove finestre sono ammesse se compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e solo per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio;
- rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;

**Opere interne:**

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

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

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

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

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

### **R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

#### **Definizione**

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente

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

Opere esterne:

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

Opere interne:

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

## **R4 a - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

### **Definizione**

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione.

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

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

Nei casi in cui alla demolizione segue una ricostruzione, questa può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso della ricostruzione ci si attiene alle seguenti indicazioni:

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

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

## **R5 - DEMOLIZIONE**

### **Definizione**

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

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

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

## **ART. 16**

### **GESTIONE DEL PIANO**

A) Il Comune impegna ogni anno una quota delle entrate ordinarie del bilancio per i seguenti scopi in attuazione del P.R.G.:

- interventi sui manufatti storici: fondi da utilizzare per interventi diretti o indiretti eseguiti dai proprietari;
- acquisizione di edifici;
- interventi di disegno urbano e di alberatura.

B) Il Comune si dota di un ufficio per la gestione del piano.

# **TITOLO SECONDO**

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

### **AMBIENTALE-PAESAGGISTICA**

#### **ART. 17**

#### **AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI**

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

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

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

- 1) invarianti;
- 2) aree di tutela ambientale;
- 3) beni ambientali;
- 4) beni culturali;
- 5) altre aree specifiche di protezione e tutela;
- 6) aree di rispetto.

Ai fini della salvaguardia dei beni ambientali, archeologici, architettonici e storico artistici rappresentativi si fa riferimento ai vincoli diretti e indiretti prescritti dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## **ART. 17.1**

### **INVARIANTI**

Sono invarianti, ai sensi dell'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, 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 di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

Costituiscono invarianti i seguenti elementi:

- a) i principali elementi geologici e geomorfologici compresi nell'allegato D della L.P. 5/2008, 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 allegata alla della L.P. 5/2008 ;
- b) i beni del patrimonio dolomitico compresi nell'allegato D della L.P. 5/2008 ;
- 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 compresi nell'allegato D della L.P. 5/2008 ;
- 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 comprese nell'allegato D della L.P. 5/2008 , 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 di cui all'articolo 38 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, 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, storicoartistici rappresentativi, in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale, compresi nell'allegato D della L.P. 5/2008 .

L'elenco delle Invarianti, cui all'Allegato D della L.P. 5/2008 prevede, per il territorio comunale i seguenti ambiti:

Elementi geologici e geomorfologici:

Morfosculture:

- Forre:

19 Marmitte dei Giganti di Nago

- Marocche e fenomeni gravitativi:

30 Marocca di Passo di S. Giovanni

Morfologie carsiche:

- Grotte:

109 Grotta Bianca Bini

110 Pozzo della neve

Beni archeologici rappresentativi:

A57 Castel Penede e Busatte

A58 Coel

A59 Pré Alta

Altre aree di interesse archeologico

Busa Brodeghera : sepoltura della seconda età del ferro

Daine : grotta con incisioni rupestri di epoca medievale

Nago : necropoli di epoca romana e altomedievale

Orno 2° : necropoli dell'età eneolitica

Torbole : materiale sporadico di epoca romana

Beni architettonici e artistici rappresentativi

T183 Chiesa della SS. Trinità

T184 Castel Penede

Beni ambientali

028 Nago : Le marmitte dei giganti

144 Torbole : Oliveto detto di Goethe

Siti e zone della rete europea "Natura 2000"

Siti di importanza comunitaria:

IT3120079 Lago di Loppio

IT3120103 Monte Baldo di Brentonico

Riserve naturali provinciali

63 Lago di Loppio

## **ART. 17.2**

### **AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

Sono aree individuate dalla Carta delle Tutele paesistiche allegata al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, riportate dal P.R.G. sulla cartografia del sistema ambientale, destinate alla tutela dell'ambiente. Trattasi di quei territori naturali o trasformati dall'uomo caratterizzati da singolarità geologica, florifaunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per i loro valori di civiltà.

Nelle aree predette la tutela si attiva nelle forme e con le modalità previste dal Titolo III della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1 e dal Capo III delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

## **ART. 17.3**

### **BENI AMBIENTALI**

Come definiti dall'art. 12 delle norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale L.P. 5/2008, sono i manufatti e siti di particolare pregio paesaggistico e ambientale, schematicamente indicati nella Carta delle Tutele paesistiche ed elencati nell'allegato D al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

Per il territorio comunale sono individuati i seguenti beni ambientali:

- Nago : Le marmitte dei giganti
- Torbole : Oliveto detto di Goethe

## **ART. 17.4**

### **BENI CULTURALI**

Come definiti dall'art. 13 delle norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale L.P. 5/2008, sono i manufatti e siti di rilevanza culturale vincolati ai sensi delle disposizioni provinciali e statali in materia di beni culturali, individuati sulla base dell'alta rilevanza, valenza territoriale e del valore rappresentativo dell'identità culturale. Sono indicati a titolo ricognitivo, con apposita simbologia, nella cartografia dell'inquadramento strutturale e riportati nell'elenco contenuto nell'allegato D allegati al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 disciplina il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

## **ART. 17.5**

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

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

Vedasi norma specifica in articolo 19 delle presenti N.T.A.

#### **B - RISERVE NATURALI PROVINCIALI E LOCALI**

Sono aree a elevata naturalità, individuate dalla Carta delle Reti ecologiche e ambientali allegata al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

Come definite dall'art. 34 della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 , "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette", le riserve naturali provinciali sono costituite da territori di rilevanza provinciale, destinate specificamente 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.

Il Capo IV del titolo V della legge disciplinano le riserve naturali provinciali e riserve locali e gli strumenti di gestione, di coordinamento e di controllo delle aree.

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

Sono aree individuate dalla Carta delle Reti ecologiche e ambientali allegata al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

L'art. 22 delle norme di attuazione del P.U.P. disciplina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica consentiti nelle aree di protezione dei laghi, in particolare:

- interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive
- i fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona, ammettendo per gli stessi l'ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente al fine di garantirne la funzionalità.

- I complessi ricettivi turistici all'aria aperta esistenti possono essere oggetto d'intervento edilizio di riqualificazione funzionale, senza aumento della ricettività, conformemente alle prescrizioni delle presenti N.T.A., ovvero con limitati aumenti di ricettività conseguentemente al miglioramento ambientale attraverso l'allontanamento dei complessi dai laghi o la migliore fruibilità pubblica delle rive.

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

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

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

Esse non sono individuate nella cartografia e, salvo diversa indicazione del P.R.G., corrispondono ad una striscia larga 10 m, misurata in orizzontale dal limite della proprietà della Provincia. All'interno di esse è vietata ogni edificazione, salvo quanto ammesso con deroga ai sensi della L.P. 18/76, ivi comprese quelle interrate e la realizzazione di sporti o aggetti ed il deposito di materiali, salvo le eventuali deroghe previste dalle norme provinciali.

Gli interventi in fregio ai corsi d'acqua devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" e degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche.

L'area individuata ai margini del **fiume Sarca** è destinata alla progressiva realizzazione di un parco fluviale, con rinaturazione dell'alveo e creazione di spazi verdi da destinare allo svago ed al tempo libero.

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

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

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

La parte sesta del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (V aggiornamento, Delibera della G.P. n. 1551 di data 18.07.2011) individua le aree di pertinenza lungo i principali corsi d'acqua provinciali e ne definisce i criteri di tutela al fine di salvaguardarne o di ripristinarne la funzionalità.

Come stabilito dall'art. 33 delle norme di attuazione del P.G.U.A.P, la cartografia del presente piano rappresenta gli ambiti fluviali ecologici, corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dall'art. 23 delle norme di attuazione del P.U.P. :

- **Ambiti fluviali ecologici con valenza elevata:** le zone comprese in questo tipo di ambiti svolgono a tutt'oggi importanti funzioni per la vitalità dell'ecosistema acquatico e del suo intorno in quanto esenti da alterazioni significative rispetto all'assetto naturale, la loro presenza ha quindi ripercussioni positive anche ben al di là della loro estensione; al loro interno sono quindi incompatibili le iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica, fatta eccezione per modesti interventi atti a favorirne il carattere ricreativo senza alterare la funzionalità ecologica che è loro propria. Nel rispetto di quest'ultima possono inoltre essere realizzati gli interventi di adeguamento e miglioramento delle strutture e infrastrutture esistenti; a tal fine l'autorità competente all'autorizzazione dei lavori può richiedere che il progetto sia corredata da un idoneo studio idrobiologico che consideri il rapporto diretto e indotto fra le opere progettate e il corso d'acqua.
- **Ambiti fluviali ecologici con valenza mediocre:** in queste aree la funzionalità ecologica è solo in parte compromessa ed è quindi possibile anche in tempi brevi migliorarne sensibilmente le caratteristiche. È a tal fine opportuno favorire il ritorno della vegetazione riparia all'interno di queste fasce che corrono lungo il corso d'acqua per una larghezza di trenta metri, ricostituendo al contempo la relazione di continuità tra l'alveo e le sponde. In tali aree 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. Sono invece ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture e delle infrastrutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell'ambito fluviale. Analogamente a quanto previsto al punto precedente, per questo tipo di valutazione può essere richiesto uno specifico studio idrobiologico.

- **Ambiti fluviali ecologici con valenza bassa:** la significativa trasformazione dell'alveo ad opera dell'uomo che caratterizza questi ambiti non prefigura la possibilità di recuperarne la funzionalità ecologica se non in maniera contenuta; si tratta infatti prevalentemente dei tratti in cui gli alvei risultano marcatamente incanalati, per i quali si rimanda all'autorità idraulica competente la valutazione di eventuali interventi mitigatori direttamente in alveo o sugli argini, secondo i criteri descritti nel piano stralcio per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei versanti

## **E - AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI SELEZIONATI**

I pozzi e le sorgenti selezionati, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque destinabili al consumo umano, individuate ai sensi delle disposizioni in materia, sono riportati a titolo ricognitivo nelle tavole dell'inquadramento strutturale e delle reti ecologiche e ambientali indicate al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

In attuazione dell'art. 21 del P.U.P., la "Carta delle risorse idriche", approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2248 del 5 settembre 2008 e aggiornata con Delibera della G.P. n. 2779 del 14 dicembre 2012, individua i pozzi, le sorgenti selezionate e le captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano e definisce, nel rispetto delle norme in materia di igiene e salute pubblica, la disciplina per la tutela delle risorse idropotabili, individuando le seguenti aree di salvaguardia:

- a) zone di tutela assoluta;

- b) zone di rispetto idrogeologico;
- c) zone di protezione.

## **F - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal presente piano, sono subordinati al rispetto dei contenuti cartografici e normativi della Carta di sintesi geologica provinciale (VII aggiornamento, Delibera della G.P. n. 2919 di data 27.12.2012), del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (V aggiornamento, Delibera della G.P. n. 1551 di data 18.07.2011) e della "Carta provinciale delle risorse idriche" (I aggiornamento, Delibera della G.P. n. 2779 del 14 dicembre 2012), le cui disposizioni prevalgono per tutti gli aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica del territorio.

## **G - SITI E ZONE DELLA RETE "NATURA 2000"**

Sono aree a elevata naturalità, rappresentate dalla tavola delle reti ecologiche e ambientali allegata al Piano urbanistico provinciale L.P. 5/2008, individuate 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 siti e le zone della rete "Natura 2000" sono disciplinati dal Capo II della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che si presume possano avere una incidenza significativa sulle aree "Natura 2000" , ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza secondo quanto previsto dalla normativa provinciale vigente.

Siti e zone della rete europea "Natura 2000" all'interno del territorio del Comune di Nago Torbole:

IT3120079 Lago di Loppio

IT3120103 Monte Baldo di Brentonico

#### **H - ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE**

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

### **ART. 17.5**

#### **AREE DI RISPETTO**

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

All'interno di queste aree, salvo diversa prescrizione delle norme specifiche di ognuna di esse, è vietata ogni nuova edificazione ivi comprese quelle interrate. I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona. Sono consentite le opere di infrastrutturazione del territorio nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In particolare le aree di rispetto si suddividono in:

#### **A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE**

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

Le dimensioni delle strade, il metodo di misurazione e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto stradale sono disciplinati dal Testo coordinato dell'Allegato parte integrante

della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successivamente modificato con le deliberazioni n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

## 1. DIMENSIONI DELLE STRADE

Le dimensioni di ciascuna categoria di strade, in riferimento al PUP, risultano dall'allegata tabella A. Per le strade non classificate dal PUP si applicano le dimensioni relative alle strade di IV categoria.

## 2. DEFINIZIONI

a) limite della strada: è il confine della piattaforma stradale, così come appare nello schema dell'allegata tabella A, intendendosi essa come l'area pavimentata costituita dalla carreggiata destinata allo scorrimento dei veicoli e le relative banchine laterali, escluse le piazzole di sosta.

b) asse stradale: è la linea centrale della carreggiata per le strade esistenti e da potenziare; è quella risultante dalla simbologia della strumentazione urbanistica per le strade da realizzare.

c) fascia di rispetto: è lo spazio laterale alle strade che va riservato ad eventuali ampliamenti o modifiche, a possibili interventi di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché soprattutto a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti del traffico veicolare sul contesto circostante. La fascia di rispetto individua altresì l'area all'interno della quale le indicazioni viarie degli strumenti urbanistici possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

## 3. METODO DI MISURAZIONE

Le fasce di rispetto si misurano su ciascun lato della strada a partire dal loro asse, nel caso di strade di progetto e dal loro limite, come definito al precedente punto per le strade

esistenti e da potenziare; nel caso di raccordi o svincoli si fa riferimento al centro della simbologia di piano.

#### 4. FASCE DI RISPETTO :

Al di fuori delle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risultano dall'allegata tabella B.

Nelle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risultano dall'allegata tabella C.

**TABELLA B**  
**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE**

**Al di fuori delle zone specificatamente destinate all'insediamento ovvero dai centri abitati.**

Tabella B dell'allegato 1 al Testo coordinato della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006, n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

CATEGORIA	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	Raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	60	-	-	150
I CATEGORIA	30	60	90	120
II CATEGORIA	25	50	75	100
III CATEGORIA	20	40	60	80
IV CATEGORIA	15	30	45	60
ALTRE STRADE	10	20	30	30

N.B.: Con la dizione “altre strade” si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

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

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

**TABELLA C**  
**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)**  
**All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dei centri  
abitati**

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45	60
III CATEGORIA	10(**)	25	35	45(**)
IV CATEGORIA	5(**)	10	20	30(**)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	20(**)

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

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

(\*\*\*) = Ai sensi dell'art. 5 della Del.G.P. n. 1606 dd. 22.06.2001, le fasce di rispetto del tracciato stradale di progetto in corrispondenza delle aree produttive in Comune di Nago-Torbole individuate con le sigle P.L. 7 e P.L. 8 sono ridotte a ml. 15, in relazione all'indicazione del piano di attuazione.

(\*\*\*\*) Per la viabilità locale di progetto (rientrante nella categoria ALTRE STRADE) prevista in località industriale di Mala del Comune di Nago-Torbole, oggetto della 1<sup>a</sup> Variante al PRG per opera pubblica, valgono le distanze di rispetto indicate nella cartografia di variante.

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

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

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

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

## 5. INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI :

Come previsto dal Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successivamente modificato con le deliberazioni n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013, nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno; sono invece ammessi:

- edificazione relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale;
- realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale;
- nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come “esistenti” all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, individuate dal presente piano, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purchè non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione. L'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987).
- Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto

di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP:

- a. ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente; Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno avvenire ove ammissibile in sopraelevazione o in aderenza ed in questo caso avere una distanza dal limite della strada non inferiore a quella dell'edificio stesso.
- a bis) la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, 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
- b. demolizione e ricostruzione, purché, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente; salvo diversa specifica prescrizione nelle presenti N.T.A. o sulle tavole di azzonamento (es. arretramento dell'edificato, ecc.).

L'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987).

- 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'articolo 9, 1<sup>o</sup> 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
- la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

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.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, vanno considerati come strisce di territorio larghe 10,00 m con mezzeria sulla mezzeria del simbolo specifico nelle tavole di azzonamento, salvo scostamenti di +/- 2 m possibili in sede di progettazione esecutiva.

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

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

## B - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI

L’ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, indicato con apposita simbologia nelle tavole di piano, è preservato dall’edificazione.

Come previsto dall’art. 2 del Testo coordinato dell’allegato 4 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, nell’individuazione delle opere pubbliche, di interesse pubblico e degli altri interventi edilizi realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle procedure di cui all’articolo 66, comma 3, della legge urbanistica provinciale, si tiene conto della distanza rispetto al cimitero e del diverso impatto igienico-sanitario delle opere medesime, con specifico riferimento al piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria nonché anche in relazione alle esigenze di rispetto e decoro del luogo.

Gli interventi ammessi, in relazione alla distanza dal cimitero sono:

a) fascia compresa fra metri 25 e 50:

- 1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
- 2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
- 3) attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;
- 4) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

b) fascia inferiore a 25 metri:

- 1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
- 2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
- 3) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

Nella zona di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale.

La Giunta provinciale, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, può autorizzare la riduzione della distanza minima di cinquanta metri nei casi previsti dal comma 2 dell'art. 66 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriali sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, nei limiti delle norme urbanistiche. Gli edifici esistenti possono essere altresì ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo, purché la distanza dal cimitero non sia inferiore a quella dell'edificio preesistente, in conformità agli strumenti di pianificazione in vigore e fermo restando il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie.

## **C - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI**

Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio di larghezza proporzionale alle caratteristiche dell'impianto, lungo tutto il perimetro del depuratore, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia, in particolare dal testo coordinato dei "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità – Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 850 di data 28 aprile 2006.

Le zone di rispetto degli impianti di depurazione si dividono in aree di tipo "A" ed aree di tipo "B".

Nelle zone "A" e "B" è esclusa ogni edificazione a scopo residenziale e/o ricettivo, produttivo, commerciale o di servizio e la realizzazione di stazioni di distribuzioni di carburante e i relativi accessori.

Gli interventi ammessi sono elencati nel testo coordinato dei "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità – Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 850 di data 28 aprile 2006.

Per gli impianti vale quanto prescritto dalla normativa provinciale vigente. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

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

Sono fasce di rispetto disciplinate dal D. M. del 29/05/08, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - (Gazz. Uff. 5 luglio 2008, n. 156, S.O.).

## **E - AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIOTELEVISI-VA E SISTEMI RADIOMOBILI DI COMUNICAZIONE**

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

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 8 luglio 2003, in attuazione della Legge del 22 febbraio 2001, n. 36, fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300.

## **ART. 18 CONI VISUALI**

### **1. DESCRIZIONE:**

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

### **2. INTERVENTI CONSENTITI:**

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

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

### **3. NORME PARTICOLARI:**

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

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

Eventuali recinzioni devono essere realizzate totalmente trasparenti in rete metallica o soluzioni similari senza parti cieche.

#### **4. SUL EDIFICABILE:**

Ricavabile da indici di edificabilità delle zone comprese nei coni visuali, può essere computata ai fini dell’edificazione in aree adiacenti con la stessa destinazione urbanistica.

### **ART. 19**

### **ZONE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Si tratta di zone interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, disciplinate dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni dalla Soprintendenza per i beni architettonici e archeologici della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte.

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

Sito non contestualizzabile puntualmente per la scarsità delle informazioni disponibili. Si segnala l’indizio archeologico per un’attenzione da porre durante eventuali interventi di trasformazione. Nuovi rinvenimenti potranno comunque contestualizzare il sito e 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 architettonici e archeologici venga informata circa

gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe.

A tale proposito il Settore Affari Tecnici del Comune trasmetterà la comunicazione dei titoli abilitativi edilizi che interessano tali aree.

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

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si attueranno sotto il controllo diretto dalla Soprintendenza per i beni architettonici e archeologici. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).

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

A tale scopo alla richiesta di titoli abilitativi edilizi deve essere allegato testo compilato conforme al facsimile predisposto dalla Soprintendenza per i beni architettonici e archeologici che il Settore Affari Tecnici trasmetterà alla Soprintendenza per i beni architettonici e archeologici. La Soprintendenza per i beni architettonici e archeologici potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti i nuclei storici come perimetrati dal P.R.G. devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1,50 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).

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

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi del D. Leg. 22 gennaio 2004, n. 42. Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

Ai sensi del Decreto legislativo n.163 di data 12 aprile 2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CEe2004/18/CE" , gli interventi realizzati con finanziamenti pubblici nelle zone di Nago, via Sighele, via Maschione, via Oberdan, via Strada Rivana, via Fornì, adiacenze chiesa di S. Rocco, loc. Mala, loc. Aquais, dovranno essere sottoposte ad una valutazione di archeologia preventiva.

## **ART. 20**

### **NORME CONSEGUENTI ALL'ANALISI GEOLOGICA**

Per quanto riguarda le norme conseguenti all'analisi geologica e relativa cartografia si fa riferimento alle Norme di Attuazione della Carta di Sintesi geologica e cartografia di cui alla Delibera n°2813 della G.P. del 23 ottobre 2003 e successive modificazioni, le cui disposizioni prevalgono per tutti gli aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica del territorio.

## **ART. 23**

### **ALBERATURE D'ALTO FUSTO**

In corrispondenza di strade, incroci, ecc., la realizzazione delle alberature previste in azzonamento è obbligatoria ove tecnicamente fattibile e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

## **ART. 23 TER**

### **NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA**

Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio comunale è suddiviso in subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere specificatamente paesaggistico.

Con riferimento agli appositi elaborati cartografici del P.R.G TAVV. PR03-04), le subaree individuate sono le seguenti:

- centro storico Nago;
- centro storico Torbole;
- subarea Torbole sud - Busatte;
- subarea Torbole nord;
- subarea speciale lungolago Torbole;
- subarea Nago;
- subarea Penede/S.Lucia/Forti/Marmitte;
- subarea Coize/Europa;
- subarea speciale Fiume Sarca;
- subarea speciale Loppio;
- subarea Tempesta;
- subarea produttiva Mala;
- subarea Pandino.

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

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI	NORMATIVA
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE	parte storica dell'abitato + viste e visuali di valore + presenze storiche sparse + manufatti minori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 14, art. 24.
b.	IL TERRITORIO URBANIZZATO	edilizia residenziale + aree per servizi e per attrezzature turistiche	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 25, art. 27, art. 28, art. 37.
c.	LE AREE AGRICOLE	edilizia rurale + aree coltivate primarie e secondarie + agriturismo + vivai + orti pubblici	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 32, art. 33, art. 35 ter, art. 35 quater, art. 36.

d.	L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ	paesaggio qualificante e suggestivo	normativa paesaggistica specifica proposta a tutela del contesto
e.	LA FASCIA LAGO	rive laghi	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 17.
f.	LE RISERVE NATURALI PROVINCIALI	aree naturali di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico protette ai sensi della L.P. 23 giugno 1986 n. 14	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 17.
g.	LE AREE CRITICHE	attività estrattive e discariche + attività industriali, artigianali e commerciali + distributori di carburante + depuratori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 17, art. 29, art. 30, art. 31, art. 39, art. 41.
h.	I CORSI D'ACQUA	ambiti fluviali + sponde + aree adiacenti	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 17, art. 42.

**In tali aree l'operatività del P.R.G. sotto il profilo paesaggistico è così individuata a livello di dettaglio:**

a. **IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:1000 recanti “Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d’intervento”, si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti inedificati preesistenti. In particolare:

- gli interventi di consolidamento e di manutenzione di muri di recinzione e di sostegno devono essere eseguiti su modelli preesistenti, utilizzando le stesse tecniche costruttive o comunque impiegando materiali di origine locale;
- le recinzioni, di altezza non superiore a 200 cm totali, devono essere realizzate secondo criteri di compatibilità con la morfologia dei luoghi, utilizzando materiali di origine locale;
- la pavimentazione deve essere realizzata con acciottolato o lastricato in pietra, marmo, granito e porfido, prendendo a modello quella d’uso comune;
- in queste aree particolare attenzione deve essere eventualmente riservata all’inserimento paesaggistico degli interventi attuabili, impianti tecnologici inclusi. In particolare i volumi interrati ad uso garage e depositi devono risultare adeguatamente mascherati e devono essere risolti architettonicamente in modo armonico ed integrato con le preesistenze;
- nel caso di “manufatti minori di interesse storico-culturale”, singoli o riuniti in complessi, comprendenti edicole votive, croci, nicchie, cippi, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, lapidi commemorative, dipinti, affreschi, edifici storici per attività speciali o di difesa, ruderis, rogge, pavimentazioni, muri di recinzione o strutture analoghe, evidenziati o meno nel presente P.R.G., che

costituiscono elementi architettonico-decorativi simbolici della cultura, del costume o delle attività tipiche della vita sociale del passato, ai fini della tutela o del recupero delle funzioni originali o della semplice salvaguardia della testimonianza storica, è esclusivamente ammesso il loro mantenimento conservativo con ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nell'ubicazione originaria. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la traslazione del manufatto nelle immediate vicinanze.

#### b. IL TERRITORIO URBANIZZATO

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree caratterizzate da intensa o significativa antropizzazione, identificate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:2000 recanti “Azzonamento sistema insediativo-produttivo”, si propone di seguire i criteri di analisi stabiliti e di tenere conto della sopravvissuta valenza paesaggistico-ambientale ancora presente, valutando caso per caso l'opportunità di conservare i residui spazi aperti inedificati, ove fattibile. In particolare:

- per quanto riguarda i volumi, le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti, i nuovi edifici e le trasformazioni di quelli esistenti devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante riprendendo, seppure interpretandoli liberamente, gli elementi tipici delle architetture caratteristiche della zona;
- i materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nei paraggi;
- le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni devono privilegiare l'adozione di morfologie, stilemi architettonici e materiali tipici della zona;
- l'edificio deve adeguarsi alla morfologia del terreno, in modo da minimizzare gli sterri ed i riporti di materiale;

- gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere fatti oggetto di una progettazione particolareggiata. Anche le recinzioni, da eseguirsi con materiali e tecniche tradizionali, devono essere analogamente fatte oggetto di una progettazione accurata;
- nelle lottizzazioni le volumetrie devono essere tendenzialmente accorpate, ma non devono configurarsi, se non negli interventi di modesta dimensione, come ripetizione continua della stessa unità e degli stessi elementi caratterizzanti;
- la disposizione degli edifici deve tener conto del contesto ambientale salvaguardando le viste panoramiche;
- le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrate.

#### c. LE AREE AGRICOLE

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:2000 recanti “Azzonamento sistema insediativo-produttivo”, si propone di perseguire un’azione di tutela attiva e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, concorrendo alla protezione delle coltivazioni agricole. In particolare:

- la localizzazione di eventuali fabbricati deve essere subordinata all’analisi paesaggistica del contesto insediativo, al fine di scegliere il sito più defilato rispetto alle viste panoramiche;
- la progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo di suolo, privilegiando quindi i volumi compatti ed accorpati;
- la costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti devono essere ispirate ed uniformate ai modi tipici del costruire. La fase progettuale deve pertanto essere subordinata ad un’analisi tipologica e compositiva degli edifici rurali di antica origine esistenti in loco;
- i materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle precipitate indagini tipologico-paesaggistiche preliminari;

- la morfologia del terreno deve essere mantenuta integra, per quanto possibile. Si devono pertanto ridurre al minimo i movimenti di terra ed i muri di contenimento;
- l'alterazione dell'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti di materiale, finalizzata ad aumentare la produttività agricola, è consentita solamente se non comportante sostanziali modifiche morfologiche del contesto;
- gli spazi pertinenziali devono essere decorosamente rinverditi. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli passaggi pedonali;
- le recinzioni sono generalmente vietate, ma ove ammissibili e per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle uniformi ai tipi tradizionali. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate o ripristinate, qualora si presentassero parzialmente crollate o fatiscenti;
- la costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti devono essere progettate in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e, ove fattibile, devono essere raccordate al terreno contiguo con rampe inerbite;
- la bitumatura del fondo stradale deve essere esclusivamente riservata alle vie di maggiore traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di deflusso frequenti e funzionali;
- sono da privilegiare e da sviluppare le linee elettriche e telefoniche interrate.

#### d. L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ

sono zone ed elementi naturali di particolare pregio, identificati nello strumento urbanistico a mezzo di simbolo puntuale contrassegnato dalla sigla AN, meritevoli di salvaguardia sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, che vanno controllati e conservati nel rispetto delle loro qualità peculiari. In relazione alla loro pregiata eccezionalità ambientale, se ne propone pertanto la valorizzazione e l'inserimento nei percorsi delle passeggiate naturalistiche. È necessario vietare ogni alterazione ponendo in essere una limitazione d'uso della risorsa, che comporta necessariamente l'applicazione delle disposizioni proibitive di seguito specificate:

- il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi autoctoni consolidati di rilevante interesse ambientale;
- il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi;
- il divieto di coltivare cave e torbiere.

#### e. LA FASCIA LAGO

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. Si prevede la redazione di piani attuativi di zona per la Subarea speciale lungolago Torbole, corredati da norme specifiche che salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, e finalizzati soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:

- rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;
- favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.

In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:

- delle aree a verde;
- dei luoghi di sosta attrezzati;
- degli affacci alle rive;
- degli accessi a lago ciclo-pedonali;
- dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri;
- delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.

#### f. LE RISERVE NATURALI PROVINCIALI

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree sensibilissime si propone un'azione di tutela degli equilibri biologici e delle

specifiche componenti ambientali. A tale scopo, non sono consentite tutte quelle attività suscettibili di innescare o provocare processi di turbativa o modifica delle valenze ecologiche esistenti e si applicano perciò i vincoli di cui al Capo IV del titolo V della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 , "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette", che comportano obbligatoriamente:

- il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il la riserva naturale provinciale;
- il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
- il divieto di coltivare cave e torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse.

Non è consentito l'uso delle biciclette sulle strade e sui sentieri attualmente esistenti all'interno della riserva naturale provinciale, fatto salvo l'utilizzo ciclabile di appositi percorsi, opportunamente segnalati, realizzati all'uopo dall'Amministrazione provinciale.

Fatti salvi i divieti enunciati in precedenza e compatibilmente con il mantenimento delle particolari caratteristiche della riserva naturale provinciale, in relazione alla sua conservazione ed al suo miglioramento può essere invece effettuata la manutenzione periodica del sito a mezzo di mirati e regolari sfalci delle aree a prato.

È fatta salva anche la possibilità di raccolta funghi, limitata ai propri terreni, da parte dei proprietari o dei possessori ad altro titolo dei fondi inclusi nella riserva naturale provinciale

Sono inoltre consentiti gli interventi di valorizzazione e/o messa in sicurezza, da parte del Comune o della Provincia, dei forti e di eventuali altre opere militari risalenti alla prima guerra mondiale.

#### **g. LE AREE CRITICHE**

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:2000 recanti “Azzonamento sistema

insediativo-produttivo”, si propone di seguire il criterio delle minime alterazioni di terreno nel caso di progettazione di nuovi edifici, di modifica di quelli esistenti e di approntamento dei suoli.

In particolare, per i distributori di carburante e per le aree con destinazioni ammesse ad uso produttivo, artigianale e commerciale:

- i materiali devono essere complementari a quelli delle costruzioni della zona; i colori non devono porsi in contrasto visivo con il paesaggio circostante; la segnaletica deve essere progettata contestualmente agli interventi consentiti;
- gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva della zona e ad evitare l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Devono essere chiaramente indicati i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione delle alberature ad alto fusto, da prevedere secondo criteri di armonizzazione territoriale degli edifici. Ove ammissibili, le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata, devono avere altezza non superiore a 200 cm e devono consentire la visione senza creare barriere opache alla percezione d'ambito unitaria;
- le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrate;
- qualora fosse indispensabile, per lo svolgimento dell'attività, collocare del materiale all'aperto, questo deve essere sistemato con ordine su superfici ben definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali principali e comunque adeguatamente mascherate con piantumazione;
- i muri di sostegno in calcestruzzo a vista devono esser ridotti al minimo e, ove fattibile, vanno sostituiti da rampe inerbite;
- i fronti principali devono attestarsi preferibilmente rispettando allineamenti paralleli alle direttive stradali esistenti.

In particolare, per le aree con destinazioni ammesse ad uso del suolo per cave e discariche:

- le cave e le discariche devono essere progettate tenendo in massima considerazione tanto l'impatto provvisorio determinato sul contesto paesaggistico dall'attività lavorativa nel periodo di gestione, quanto l'impatto permanente prodotto dall'alterazione morfologica del sito ad esaurimento dell'opera di scavo o di deposito;
- l'area di coltivazione deve essere suddivisa in lotti, in modo da programmare nel tempo le varie fasi di lavorazione ed il graduale ripristino ambientale del sito, che deve avvenire contemporaneamente allo sfruttamento. Particolare attenzione deve essere posta all'individuazione del fronte di lavorazione, che deve risultare il più possibile defilato rispetto alle vedute panoramiche dell'ambito paesaggistico;
- l'apertura dell'attività deve coincidere con la messa a dimora di alberature varie, ai margini dell'area, con funzione di schermo visivo particolarmente efficace in direzione delle strade di maggiore traffico e delle principali viste panoramiche. La recinzione deve essere trasparente e preferibilmente coperta da vegetazione.

In particolare, i depuratori devono essere mascherati con idonei schermi vegetali opportunamente posizionati nell'area di pertinenza con riferimento al contesto paesaggistico.

#### **h. I CORSI D'ACQUA**

pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per la valorizzazione di queste zone, anche sotto il profilo della fruizione pubblica, se ne propone il recupero ecologico-ambientale con creazione di parchi fluviali, di tracciati ciclo-pedonali, di spazi di sosta ciclo-pedonali attrezzati, di aree di visita guidata, eccetera. All'interno di queste aree, in particolare:

- sono da evitare le opere di copertura, intubazione ed interramento degli alvei e dei corsi d'acqua, gli interventi di canalizzazione e derivazione di acque, l'ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non finalizzati alla regimazione, all'impiego per fini produttivi e potabili, al recupero ambientale delle rive o alla realizzazione di parchi fluviali;

- si deve evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove strade di tipo locale;
- eventuali fabbricati, relativi ad impianti tecnologici o ad attrezzature per lo svago ed il tempo libero, devono essere realizzati con tecniche e con materiali tipici;
- vanno privilegiati gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica;
- gli interventi edilizi ammessi nelle fasce di tutela devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando l'impatto visivo attraverso l'impiego di tecniche e di materiali tipici. Le pavimentazioni esterne devono essere permeabili. Le recinzioni e le illuminazioni devono essere carattrizzate dalla massima semplicità, cercando di rispettare la tipologia tradizionale meno vistosa.

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

<i>Subarea</i> <i>CENTRO STORICO</i> <i>NAGO</i>
--------------------------------------------------------

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE.

<i>Subarea</i> <i>CENTRO STORICO</i> <i>TORBOLE</i>
-----------------------------------------------------------

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE.

<i>Subarea</i> <i>TORBOLE SUD-</i> <i>BUSATTE</i>
---------------------------------------------------------

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).

*Subarea TORBOLE  
NORD*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai, agli orti pubblici ed alle aree coltivate secondarie);
- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).

*Subarea speciale  
LUNGOLAGO  
TORBOLE*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie);
- LA FASCIA LAGO.

*Subarea NAGO*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di agriturismo ed alle aree coltivate primarie e secondarie);
- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree con previsione di distributori di carburante).

*Subarea  
PENEDE/S.LUCIA/F  
ORTI/  
MARMITTE*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie);
- L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ (limitatamente ai ruderi del Castel Penede, alle Marmitte dei Giganti ed alla Valletta di S.Lucia).

*Subarea  
COIZE/EUROPA*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).

*Subarea speciale  
FIUME SARCA*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie);
- I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Fiume Sarca e dalle relative sponde).

*Subarea speciale  
LOPPIO*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- LE RISERVE NATURALI PROVINCIALI

*Subarea TEMPESTA*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).

*Subarea produttiva  
MALA*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).

*Subarea PANDINO*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

# **TITOLO TERZO**

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

### **ART. 24**

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

##### **A) MANUFATTI E SITI DI RILEVANZA CULTURALE**

Sono stati definiti dal P.U.P. e riclassificati dal P.R.G. secondo l'effettiva distinzione vincolati/non vincolati ex L. 1089/39 e ss.mm.. Sono manufatti ed ambiti di natura anche molto differente da ritenere oggetto di particolare tutela ove non già normati o oggetto di singola scheda; per tutti i manufatti vige come unica categoria d'intervento il **restauro**.

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

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

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

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

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

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

All'interno dei perimetri d'ambito sono indicati: aree ed edifici a destinazione definita o a destinazione libera.

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

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

- Residenza;
- Ricettivo secondo destinazioni di cui all'art. 27 - ZONE H, primo capoverso;
- Terziario direzionale (uffici);
- Commercio, esclusivamente al piano terra;
- Servizi civili, religiosi, pubblici e/o privati di uso e/o interesse pubblico;
- Artigianato con attività compatibile con la residenza per aspetti igienico-sanitari, emissioni acustiche, ecc.;
- Residenza connessa ad attività agricole esistenti (escluse stalle).

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

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

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

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

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

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

### **Recinzioni:**

- Le recinzioni sono ammesse solo al perimetro delle particelle e devono essere realizzate con muri in sassi a vista, h max mt. 2 e/o omogeneamente a quelle originarie.
- Le recinzioni non sono comunque ammesse all'interno di corti e cortili comuni.

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

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

## **ART. 25**

## **ZONE RESIDENZIALI**

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

- **ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI**  
RB1 consolidata

RB2 verde privato

- **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

RB3 di completamento

- **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

RC1, RC2, RC3, RC4 E RC

- **DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA**

(di cui alla L.P. 11 novembre 2005,n. 16)

- **PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI**

(di cui all'art. 59 Spazi per parcheggio L.P. 4 marzo 2008, n. 1 - Testo coordinato dell'allegato 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1921 di data 8 settembre 2011, n. 1206 di data 8 giugno 2012, n. 2595 del 30 novembre 2012, n. 1553 del 26 luglio 2013, n. 1637 del 2 agosto 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013).

## **Norme generali**

### **Operabilità:**

- zone RB: concessione diretta, salvo specifiche prescrizioni nelle presenti N.T.A.
- zone RC1, RC2, RC3, RC4 e RC: piano attuativo, ove previsto in cartografia.
- lotto minimo per nuove costruzioni pari ad almeno 500 mq.
- Nelle zone RB ed RC è possibile realizzare alloggi per tempo libero e vacanze solo ove previsto dalle presenti N.T.A. e secondo quanto previsto dalla L.P. 11 novembre 2005 n.16. - art.5 e suoi allegati.
- Ai fini della applicazione della legge L.P. 11 novembre 2005,n. 16 valgono le seguenti definizioni così di seguito articolate:

### **punto 1) Definizioni.**

1. Ai fini dell'applicazione della **disciplina degli alloggi destinati a residenza** valgono le seguenti definizioni:

a)- *Edificio residenziale.*

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazioni, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza( sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc.) con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)

b)- *Alloggi per tempo libero e vacanza-alloggi destinati a residenza ordinaria.*

Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005,n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lett. b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro, studio, di salute ecc..

c)-*Edificio residenziale esistente.*

Ai fini della L.P. 11 novembre 2005,n. 16, per edificio residenziale esistente si intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della legge ( 16 novembre 2005) aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

d)- *Volume*

Per volume si intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica.

In caso di immobili con destinazioni plurime, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni (muri divisorii, solai ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni

(scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi di cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

**punto 2) Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.**

1. Nel rispetto del P.R.G., la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata alla iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'art.3, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per tempo libero e vacanze non può superare sul territorio comunale la dimensione massima di mc. 7.184,55.
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della legge.

**punto 3) Disciplina degli edifici residenziali esistenti.**

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005,n. 16 ( 16 novembre 2005), nonché le domande di concessione ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di intavolazione della residenza ordinaria, fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.
2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative esistenti, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla legge n. 16/2005 ( intavolazione della residenza ordinaria - utilizzo del contingente per la residenza del tempo libero e vacanze). Tale disposizione non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

**punto 4) Cambio di destinazione d'uso degli edifici residenziali.**

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre ammesse nel rispetto del P.R.G.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) Il volume destinato ad alloggi per tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria. Tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato ai comuni, ai sensi dell'art.57 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, fatto salvo quanto specificato nelle eccezioni di cui al seguente articolo 5;
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento è consentito qualora venga destinato alla residenza ordinaria.

#### **punto 5) Eccezioni.**

In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta Provinciale con provvedimento 2336 di data 26 ottobre 2007.

#### **Destinazione specifica:**

residenza, costruzioni complementari, servizi connessi alla residenza comprese piccole attrezzature sportive di vicinato (p.e. campi tennis, bocce, basket-pallavolo, ecc.).

#### **Destinazioni ammesse:**

- quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- terziario max 15% della Sul

Qualora si debbano recuperare immobili esistenti tale percentuale viene considerata come elemento indicativo ma non vincolante, da valutare caso per caso secondo la conformazione fisica dell'edificio;

- artigianato con attività compatibili con la residenza per requisiti igienico-sanitari, inquinamento acustico, ecc.;
- servizi pubblici e/o servizi privati di uso e/o interesse pubblico;
- commercio consentito nel rispetto dei disposti di cui all'art. 47, comunque solo ai piani interrato, terra e primo;
- ricettivo (con destinazioni come al 1° capoverso, art. 27 - ZONE H):
  - a) in zone RB: la destinazione d'uso ricettiva è ammessa se ricavata con l'utilizzo e/o l'accorpamento di più lotti e se comprensiva dei relativi spazi privati per attrezzature (es. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 10 per persona oltre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A
  - b) in zone RC: utilizzo ricettivo ammesso per unità dotate di spazi privati per attrezzature (p.e. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 15 per persona, oltre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A.;
- attrezzature sportive;
- parcheggi anche in edifici pluripiano.

### **Interventi edili:**

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero; accorpamento ad altro edificio, della Sul derivante da demolizioni;
- aggiunta di costruzioni complementari, consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori riferiti al lotto di intervento:
  - R.c. max, compreso l'interrato: 60%;

- S. permeabile minima: 30 % della S.f.;
- h max: mt. 3,00 per le coperture orizzontali e 4,00 ml per le coperture inclinate;

**Parcheggi:**

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

In queste zone (RB e RC) la realizzazione di **soppalchi** di dimensioni limitate, con un ingombro massimo pari a  $\frac{1}{2}$  della superficie del vano, non è calcolata ai fini del computo del numero dei piani.

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

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

## **ZONE RB1-RB2-RB3-RC**

I retini di zona RB1-RB2-RB3-RC distinguono rispettivamente ambiti residenziali consolidati (RB1), a verde privato (RB2), di completamento (RB3) e di espansione (RC).

Per le zone RB2-Verde privato non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti ma solo accorpamenti dell'esistente; sono ammesse attrezzature (tennis, piscina, autorimesse interrate, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 6 mq di Sul , h max mt. 2,50 ed in numero massimo di 1 ogni 500 mq di S.f. o frazione restante da tale computo.

Le aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della Carta della pericolosità non ammettono alcuna edificabilità.

Per le zone RB1, RB3, RC, su tutto il territorio comunale i seguenti indici e parametri sono unici, salvo diversa specificazione in relazione alla subarea di appartenenza come perimettrata nelle tavole del sistema ambientale-A in scala 1:5000:

- I.f. max: 0,6 mq/mq;
- h. max: 10,50 per le coperture orizzontali e 12,00 mt. per le coperture inclinate;
- R.c. max compreso l'interrato: 60%;
- S. permeabile minima: 30 % della S.f.;
- inclinazione massima delle falde del tetto: pari al 38%;
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 12.

#### **SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE:**

- I.f. max: 0,4 mq/mq

#### **SUBAREA TORBOLE SUD/BUSATTE:**

- I.f. max: 0,45 mq/mq;
- h. max: 9,50 per le coperture orizzontali e 11,00 mt. per le coperture inclinate con massimo due piani più sottotetto mansardato;
- ampliamenti ammessi solo in aderenza e fino ad un massimo di 2/3 in più rispetto alla superficie coperta già occupata e nel rispetto degli indici di zona.

### **ZONE E.E.P. (indipendentemente dalla subarea):**

- I.f. max: 0,7 mq/mq;
- h. max: 13,50 per le coperture orizzontali e 15,00 mt. per le coperture inclinate

## **ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

### **Realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze:**

Nel Piano di lottizzazione P.L. 13 Nago-Torbole, nella parte residenziale identificata in cartografia con apposita simbologia, sarà possibile attuare il 100% della volumetria complessiva prevista dagli indici di zona per la costruzione di alloggi per tempo libero e vacanze per un massimo di 30 alloggi e volumetria complessiva non superiore a quella stabilita al punto 2, comma 2 del presente articolo ( mc. 7.184,55) o per la costruzione di residenza ordinaria.

### **Norme particolari:**

- È sempre ammesso negli edifici fino a due piani, con esclusione di quelli ricadenti in zona RB2, ricavare un ulteriore piano mansardato nei sottotetti preesistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G. nel rispetto delle altezze indicate e dell'I.f. della subarea di appartenenza, aumentato di 0,15 mq/mq.

## **RB4 AREE PER PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Nelle aree indicate con apposito cartiglio dal PRG si possono realizzare parcheggi pertinenziali a supporto delle funzioni residenziali o ricettive previste dalla pianificazione comunale.

Le caratteristiche geometriche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Testo coordinato dell'allegato 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1921 di data 8 settembre 2011, n. 1206 di data 8 giugno 2012, n. 2595 del 30 novembre 2012, n. 1553 del 26 luglio 2013 e n. 1637 del 2 agosto 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

## **ART. 26**

### **EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA**

Per l'edilizia residenziale sparsa di cui al presente articolo l'area di pertinenza è quella ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.

L'edilizia residenziale sparsa ad uso abitativo in zone di P.R.G. non residenziali (RB-RC) e non comprese negli ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale, può essere ampliata per la parte residenziale esistente alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G., utilizzando i seguenti parametri:

**Ampliamento una tantum con i seguenti parametri:**

40% per Sul . esistente fino a 50 mq;

20% per Sul . oltre 500 mq;

per misure intermedie si applica l'interpolazione lineare.

**Interventi ammessi:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, aggiunta di costruzioni complementari (conformi a quanto stabilito dagli artt. 6 e 25), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione, comunque entro il sedime già occupato salvo gli ampliamenti ammessi; sono comunque esclusi ampliamenti di edifici esistenti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m.

**Norma relativa alle baracche della prima guerra mondiale**

**Descrizione:**

Il territorio comunale accoglie numerose baracche della prima guerra mondiale o resti relativi.

Il Comune provvede al censimento ed alla loro identificazione territoriale al fine di riutilizzare quelle recuperabili come presidi del territorio di montagna. Gli interventi

ammessi sugli immobili suindicati saranno attuabili esclusivamente a censimento avvenuto.

**Operabilità:**

- baracche esistenti: restauro;
- altre baracche: ricostruzione stilistica sulla base di documentazione grafica e/o fotografica.

**Destinazione d'uso:**

- alloggi temporanei;
- depositi.

**Norme particolari:**

Le operazioni ammesse sono possibili solo per edifici di proprietà demaniale, che il Comune si impegna a non alienare.

## **ART. 27**

### **ZONE H - RICETTIVE (HB e HC)**

**Destinazioni di zona:**

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

**Interventi ammessi:**

- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- \* N.B. ove gli indici di zona fossero già saturati all'entrata in vigore di leggi nazionali e provinciali vincolanti per l'esercizio dell'attività ricettiva, gli interventi strettamente necessari ad adempimento di obblighi di legge (dotazioni tecniche ed ascensori, norme

antincendio, ecc.), non sono subordinati al rispetto dei parametri edificatori di cui ai successivi commi A) e B), fatte salve le distanze ai sensi dell'art. 12 N.T.A.

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti;
- demolizione con o senza ricostruzione e in questo caso con sistemazione del sedime reso libero;
- miglioramento degli spazi di servizio (funzioni complementari sopra definite);
- aggiunta di costruzioni complementari;
- realizzazione di piscina nelle pertinenze o, nel rispetto dell'altezza massima, sulla copertura.

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

#### **Operabilità:**

zone HB, concessione diretta;

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

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

#### **Indici:**

##### **A) zone HB - ricettive di completamento**

L'ampliamento degli edifici esistenti, o l'edificazione su lotti liberi non asserviti da altre costruzioni, è ammesso nel rispetto dei seguenti indici:

- if. max: 1,00 mq/mq;
- Rc max compreso interrato: 60%;
- S. permeabile minima: 20 %;
- Alberature obbligatorie su S. permeabile: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq;

- Altezza massima: ml. 11,50 per le coperture orizzontali e 13,00 per le coperture inclinate (è esclusa la realizzazione di soppalchi nel sottotetto per edifici alti ml. 11,50 per le coperture orizzontali e 13,00 per le coperture inclinate);
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.
- per gli edifici ricettivi esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G. e che risultano avere già saturato l'indice if. max = 1,00 mq/mq, è data la possibilità di ampliare una tantum per un massimo del 10% la Sul esistente al solo fine di dotare la struttura di servizi ed attrezzature, o di adeguarla a specifiche normative sulla sicurezza, escludendo l'aumento di ricettività; tale ampliamento dovrà comunque essere realizzato nel rispetto di tutti gli altri indici di zona.

### **B) zone HC - ricettive di espansione**

- if. max: 1,00 mq/mq;
- Rc max compreso interrato: 60%;
- S. permeabile minima: 20 %;
- Alberature obbligatorie su S. filtrante: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima: ml. 11,50 per le coperture orizzontali e 13,00 per le coperture inclinate (è esclusa la realizzazione di soppalchi nel sottotetto per edifici alti ml. 11,50 per le coperture orizzontali e 13,00 per le coperture inclinate);
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.;
- posti auto per bus turistici nella quota di parcheggi a raso.

### **C) Norma particolare**

Gli ambiti azzonati come zona HC per i quali sia stata già rilasciata concessione per edifici alberghieri prima dell'adozione del presente P.R.G. possono realizzare al massimo le volumetrie già concesse.

## **ART. 28**

### **ZONE HD - CAMPEGGIO**

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

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

#### **Interventi consentiti:**

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

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

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

#### **Indici:**

- I.f. max = 0,05 mq/mq;
- H max = 3,50 per le coperture orizzontali e 5,00 ml. per le coperture inclinate

**Norme particolari:**

Gli ambiti distinti con la sigla “T.I.” sono specificatamente destinati al turismo itinerante secondo i disposti della L.P. 33/1990 - art. 13.3

**ART. 29**

**ZONE D1 e D2 - PRODUTTIVO DEL SETTORE SECONDARIO DI  
LIVELLO LOCALE**

**Destinazioni di zona:**

Attività di tipo produttivo, industriale e/o artigianale.

**Destinazione specifica:**

- 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;
- 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) nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

All'interno dell'insediamento è ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale per l'alloggio del conduttore dell'attività o del gestore, non eccedente i 400 metri cubi, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato a residenza. L'art. 38 del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n.8-50/Leg., disciplina i casi e le condizioni per l'eventuale realizzazione di una ulteriore unità abitativa nei limiti di ulteriori 400mc massimi, al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali.

Edifici funzionali alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e relativi accessori.

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

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

#### **Interventi consentiti:**

- nuove edificazioni;

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

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, la Sul ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente ed altezza virtuale pari a ml. 3,00.

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

### **Indici:**

- D1 Produttivo:
  - \* I.f. max = 1 mq/mq;
  - \* Altezza massima = 10 ml per le coperture orizzontali e 11,50 ml. per le coperture inclinate; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
  - \* R.c. max = 50%;
  - \* S. permeabile minima = 10 %, con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 50 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
  - \* Parcheggi: vedi art. 8;
  - \* Distanze: vedi art. 12.

- D2 Produttivo di espansione:
  - \* I.f. max = 1 mq/mq;
  - \* Altezza massima = 10 ml per le coperture orizzontali e 11.50 ml. per le coperture inclinate; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
  - \* R.c. max = 60%;
  - \* S. permeabile minima = 10 %, con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
  - \* Parcheggi: vedi art. 8;
  - \* Distanze: vedi art. 12.

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

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

Recinzioni: Altezza max m 2,00 con muri pieni realizzati con mattoni a vista, blocchi di cemento o in cemento gettato ad impronta di cassero, o intonacati. Non sono ammessi muri in pannelli prefabbricati.

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

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

In caso di piano attuativo è ammessa la realizzazione di 1 alloggio per custode di Sul massima pari a 120 mq; tale alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente

dalla eventuale molteplicità di attività insediabili e da frazionamenti di proprietà all'interno del piano attuativo stesso.

Nelle zone D1 e D2 non sono calcolati ai fini del computo della Sul i soppalchi con altezza minore di m 2,50.

#### **Attività artigianali sparse:**

Per le attività artigianali sparse già insediate alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.RG. ma non individuate in azzonamento come aree produttive (D1), sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- demolizioni senza ricostruzioni (in questo caso con sistemazione del sedime reso libero);
- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- aggiunta di costruzioni complementari di servizio all'azienda (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.), fino a raggiungere la superficie coperta max di 50 mq e l'altezza max di 3,50 per le coperture orizzontali e 5.00 ml. per le coperture inclinate.

## **ART. 30**

### **ZONA D3 - COMMERCIALE-TERZIARIO**

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

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

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

- esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar, ristoranti e similari);

- depositi ed accessori relativi all'attività commerciale;
- parcheggi alberati a raso e/o parcheggi interrati;
- uffici funzionali agli esercizi ed altre attività terziarie.

**Indici:**

- h max m 12,00 per le coperture orizzontali e 13,50 per le coperture inclinate;
- If = 1 mq/mq;
- Rc = 50%;
- S. permeabile minima = 10 % con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), verso gli spazi pubblici e comunque lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- Parcheggi: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

**Interventi edilizi:**

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della Sul derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, la Sul ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00.

#### **A.2) – AREA COMMERCIALE INTEGRATA – P.A. (7) - C.I.**

La Giunta provinciale ha provveduto con deliberazione n. 3026 di data 06.12.2002, ad individuare il comune di Nago-Torbole quale centro di attrazione sovraffocale dell'ambito territoriale "D" ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 12 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 339 dd. 16 febbraio 2001 e successive modifiche nonché degli articoli 6 e 10 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2002 e successive modifiche.

A seguito di tale qualificazione, ed alla contemporanea assegnazione di mq. 900 di superficie da destinare all'apertura di grandi strutture di vendita (G.S.V.) al dettaglio nel settore non alimentare, si è reso necessario provvedere alla stesura della variante urbanistica necessaria alla individuazione dell'area commerciale integrata da destinare all'apertura delle nuove grandi strutture di vendita.

L'area viene quindi individuata nel preesistente PL 7, ora soggetta a Piano Attuativo (di iniziativa privata, pubblica o mista) e quindi rinominata come P.A. n. 7 -, piano che nella sua fase attuativa dovrà rispettare le seguenti norme e parametri edilizi.

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

•**Area Commerciale Integrata (C.I.)** – Area mista prevalentemente destinata ad attività commerciali al dettaglio, nella quale, oltre alle funzioni ed attività già consentite nelle zone commerciali specializzate, sono ammesse ulteriori funzioni direzionali, attività di servizio ed eventuali attività culturali, sportive e ricreative. In attuazione alla normativa provinciale del settore commerciale si precisa che all'interno dell'area commerciale integrata sono insediabili anche le attività già specificatamente previste per la zona commerciale specializzata come l'apertura di esercizi di ricanto e medie strutture di vendita, con relativi uffici e magazzini, nonché l'apertura di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio.

•depositi ed accessori relativi all'attività commerciale e attività ammesse;

- parcheggi alberati a raso e/o parcheggi interrati e/o multipiano;

**Indici:**

- h max m 10,00;
- If = 1 mq/mq;
- Rc = 60%;
- S. permeabile minima = 20 % con quota di alberature obbligatorie, verso gli spazi pubblici al fine di mitigare l'impatto ambientale della struttura edilizia, senza alterare però le visuali panoramiche per chi percorre la viabilità principale e le viabilità ciclo/pedonali dei suoi dintorni;
- Parcheggi: vedi capo V, art. 49 delle Norme di Attuazione; - Per le attività extra commerciali ammesse all'interno dell'area commerciale integrata ai sensi della normativa di settore commerciale occorrerà riferirsi agli standard indicati all'art. 8 delle presenti N.d.A. applicabili per ogni specifica funzione;
- Distanze: vedi art. 12.

**Norme di tutela paesaggistico-ambientale:**

- Per tali aree si applicano i criteri di tutela paesaggistica come definiti all'art. 23 ter, zone g), delle presenti norme di attuazione;

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

Ove le aree non siano azionate con apposito retino di zona D3 o non sia previsto dalla norma di zona, non sono ammesse attività terziarie.

Le attività commerciali e terziarie diversamente azionate ed esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., possono essere mantenute e razionalizzate, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le zone D3 e della Sul all'uopo utilizzata alla data di prima adozione del P.R.G.

Inoltre gli esercizi commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici possono essere localizzati al piano terra degli edifici siti in:

- Nago lungo S.S. 240 di Loppio;
- Torbole lungo S.S. 249 Gardesana Orientale;

- Subarea speciale lungolago Torbole.

Nelle altre zone o vie sono ammesse le attività nelle sedi esistenti alla data di adozione del P.R.G.

## ART. 31

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

#### **Descrizione:**

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

#### **Operabilità:**

- singola concessione;
- P.A. ove previsto dalle tavole di azzonamento.

#### **Destinazione specifica:**

- manufatti ed impianti per deposito, lavorazione, trasformazione e confezionamento dei prodotti agricolo-forestali-zootecnici ed attività di macellazione carni;
- uffici connessi alle attività di cui al punto precedente, max 20% della Sul..;
- magazzini, max 50% della Sul;
- spazi commerciali, max 30% della Sul .
- spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- alloggio per custode di Sul massima pari a 120 mq.

#### **Interventi consentiti:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della Sul derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, la Sul ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente ed altezza virtuale pari a ml. 3,00.

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

#### **Indici:**

- I.f. max = 1 mq/mq;
- R.c. max = 50%;
- H. max = 12 ml per le coperture orizzontali e 13,50 ml per le coperture inclinate;
- S. permeabile minima = 10 % con quota di alberature obbligatorie di 1 albero (h minima mt. 3) ogni 100 mq e comunque alberatura obbligatoria lungo tutto il confine dell'area asservita (salvo accessi);
- Parcheggi: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

#### **Norme particolari:**

È ammessa la realizzazione di tettoie e spazi coperti ma completamente aperti su tutti i lati per stoccaggio di prodotti agricoli, non computabili ai fini volumetrici, nel rispetto del R.c. massimo prescritto. La relativa eventuale realizzazione deve comunque essere con h.

max pari a mt. 6, distante minimo mt. 5 dalle recinzioni e comunque con interposta verso il perimetro del lotto la piantumazione d'alberi d'alto fusto come sopra descritta.

Recinzioni con h. max di mt. 2 e parte cieca non superiore al 30% della superficie globale dello sviluppo della recinzione.

In questa zona non sono comunque calcolati ai fini del computo della Sul i soppalchi con altezza minore di mt. 2,50.

## **ART. 32**

### **Aree agricole ed aree agricole di pregio individuate dal Piano urbanistico provinciale**

Le aree agricole e agricole di pregio sono individuate nella cartografia e disciplinate dagli articoli 37 e 38 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, le cui disposizioni prevalgono su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal presente piano.

La cartografia del presente piano Regolatore individua le aree agricole di pregio sovrapposizione a quelle agricole primarie di livello locale, secondarie di livello locale, a bosco e pascolo. In questi casi hanno valenza le previsioni e i vincoli delle aree agricole di pregio.

#### **ART. 32.1**

##### **Aree agricole individuate dal Piano urbanistico provinciale**

1. Le aree agricole sono disciplinate dall'art. 37 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

2. I piani territoriali delle comunità possono precisare i perimetri delle aree agricole sulla base di ulteriori analisi e valutazioni della qualità e della potenzialità dei suoli, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio e delle relative linee guida.

3. Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture.

Previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui alla lettera d) del comma 5 dell'art.37 del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono ammessi, inoltre:

- a) 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,
- b) la realizzazione di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia,
- c) la realizzazione di maneggi,
- d) 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.

4. Oltre agli impianti e alle strutture precedentemente descritti, nelle aree agricole sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, nel rispetto degli strumenti urbanistici e in coerenza con la carta del paesaggio:

- a) fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, come disciplinato dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- i) il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti;
  - ii) carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali previsti dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010;
  - iii) funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;
  - iv) previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale.
- b) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, secondo quanto previsto dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg., nel rispetto delle seguenti condizioni:
- i) l'edificazione è destinata al deposito di attrezzature e materiali per attività di manutenzione ambientale o di coltivazione del fondo. Il manufatto è realizzato sul fondo coltivato direttamente dal richiedente. Le colture sono in atto e razionalmente esercitate secondo le normali tecniche agronomiche e di manutenzione ambientale;
  - ii) per la realizzazione di depositi è richiesta la proprietà di un lotto minimo accorpato nel quale realizzare l'intervento non inferiore a 1.000 metri quadrati, per lotti destinati a colture orticole, frutticole e viticole, e a 5.000 metri quadrati per lotti destinati a seminativo o a prato. Nel caso di ordinamenti misti la superficie minima è calcolata applicando la seguente formula:  $(SA/1000 + SB/5000) > 1$ , dove SA è la superficie destinata a colture orticole, frutticole e viticole e SB la superficie destinata a seminativo o a prato;
  - iii) è ammessa la realizzazione di piccole strutture di allevamento dotate di presidi per la razionale gestione dei reflui zootecnici, se necessario per il tipo di allevamento, purché siano funzionali al mantenimento ambientale e alla coltivazione del fondo nonché alle esigenze delle specie allevata. È in ogni

- caso garantito un carico massimo di 2 unità di bestiame adulto (UBA) per ettaro ed una consistenza minima di 1 UBA;
- iv) la realizzazione dei manufatti di cui a questo articolo non è ammessa nelle aree a pascolo;
  - v) Il rispetto delle condizioni previste per la realizzazione del manufatto è dichiarato dall'interessato nella domanda. La relazione tecnica allegata al progetto evidenzia in modo chiaro il rapporto funzionale tra l'edificazione e le attività di manutenzione ambientale o di coltivazione del fondo, anche dal punto di vista delle scelte dimensionali, le superfici interessate ed il relativo titolo di possesso, nonché le dotazioni di attrezzature e macchinari.
  - vi) La superficie coperta massima dei manufatti è di 12 metri quadrati ed il volume massimo di 30 metri cubi, comprese le eventuali parti realizzate in interrato. Nel solo caso di ricoveri per bovini, equini e ovicaprini il limite della superficie coperta è elevato a 35 metri quadrati e quello volumetrico a 100 metri cubi, al netto delle eventuali concimaie.
  - vii) I manufatti sono realizzati mediante l'utilizzo di materiali e nel rispetto delle tipologie edilizie previsti dalla tradizione locale, in relazione alla funzione, alla localizzazione, ai caratteri costruttivi e in conformità a quanto previsto da eventuali manuali tipologici o da specifiche disposizioni in materia degli strumenti urbanistici.
  - viii) La destinazione d'uso dei manufatti di cui a questo articolo non può essere mutata. La realizzazione dei manufatti è annotata dal comune nel registro degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura, di cui all'articolo 62, comma 4, della legge urbanistica provinciale, con l'indicazione delle particelle fondiarie dichiarate per il calcolo delle superfici minime richieste.
- Le legnaie costruite nelle vicinanze delle abitazioni, e che costituiscono loro pertinenze, non rientrano tra i manufatti disciplinati da questo punto.
- c) l'installazione di tunnel e serre a scopo agronomico, secondo quanto previsto dall'art. 5 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg. in attuazione dell'articolo 98 della legge provinciale n. 1 del 2008.

5. L'attività agritouristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agritouristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010 e comunque purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- i) 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 prevista dalla lettera a) del comma 4 dell'art.37 del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008 ;
- ii) non è ammessa l'offerta ricettiva in appartamenti e l'ospitalità in camere deve comprendere almeno la prima colazione.
- iii) i nuovi edifici da destinare ad attività agritouristica 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;
- iv) 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 da un organo della Provincia, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.

6. Gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, nonché quelli destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto di interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale fino a 25.00 mq di superficie coperta e altezza massima 2.50m e l'ampliamento del fabbricato esistente per garantirne la funzionalità, nel limite del 20% ai sensi delle disposizioni in materia della legge urbanistica.

7. L'art. 2 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg. disciplina i casi e le condizioni per la realizzazione di una ulteriore unità abitativa e per la creazione di foresterie adibite all'alloggio dei lavoratori stagionali nelle aree agricole.
8. La sussistenza delle condizioni richieste per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi è accertata dall'organo della Provincia di cui alla lettera d) del comma 5 dell'articolo 37 del Piano urbanistico provinciale secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica.
9. Come prescritto dall'articolo 62, comma 4 della legge urbanistica provinciale, non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli a uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo.

## **ART. 32.2**

### **Aree agricole di pregio individuate dal Piano urbanistico provinciale**

1. Le aree agricole di pregio, disciplinate dall'art. 38 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono aree caratterizzate, di norma, 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 paesaggisticoambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.
2. I piani territoriali delle comunità possono precisare i perimetri delle aree agricole di pregio con riferimento alla situazione specifica del loro territorio, sulla base delle

caratterizzazioni di cui al punto precedente, in relazione all'orientamento produttivo prevalente, e delle indicazioni della carta del paesaggio.

3. 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 ai sensi dei commi 3, 4 e 5 dell'articolo 32.1, se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggisticoambientale, 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.
4. La sussistenza delle condizioni richieste per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi è accertata dall'organo della Provincia di cui alla lettera d) del comma 5 dell'articolo 37 del Piano urbanistico provinciale secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica.
5. Come prescritto dall'articolo 62, comma 4 della legge urbanistica provinciale, non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli a uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo.

## ART. 33

### AREE AGRICOLE DI LIVELLO LOCALE

#### **ART. 33.1**

#### **ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA DI LIVELLO LOCALE**

##### **Descrizione:**

Aree esterne all'ambito urbano definite dal P.R.G. come ambiti di particolare interesse agricolo-produttivo ed ambientale e come tali soggette a salvaguardia.

##### **Destinazione specifica:**

Terreni culturali agricoli, florovivaistica, edifici connessi all'attività agricola, residenza per titolare dell'azienda.

Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture.

##### **Interventi consentiti:**

a) Nelle zone agricole primarie non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quanto espressamente consentito nella presente norma;

b) Sono ammessi:

- gli impianti, le strutture e infrastrutture delle attività produttive agricole esercitate professionalmente
- Con carattere di eccezionalità e nei soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zoistiche e in funzione delle caratteristiche e della dimensione dell'azienda agricola e comunque previa autorizzazione da rilasciarsi secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della G.P., fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze.

- Previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui alla lettera d) del comma 5 dell'art.37 del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono ammessi, inoltre:
  - nuove strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;
  - la realizzazione di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia,
  - la realizzazione di maneggi,
  - 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.,
  - manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, secondo quanto previsto dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg.,
  - attività agritouristica svolta nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agritouristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione se in favore dell'uso agricolo, demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedimi, con altezza massima e S.l.p. Sul ricostruibile pari a quanto demolito;
- l'installazione di tunnel e serre a scopo agronomico, per una copertura max del 40% della superficie coltivata, secondo quanto previsto dall'art. 5 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg. in attuazione dell'articolo 98 della legge provinciale n. 1 del 2008.

- fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, come disciplinato dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010;

c) Gli edifici esistenti sono utilizzabili per:

- residenza, nella misura di un alloggio per impresa agricola, con un max di 400 metri cubi residenziali, come disciplinato dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010 (salvo esistente maggiore alla data di 1° adozione del P.R.G.);
- depositi ed attrezzature connessi alle attività agricole e zootecniche, con esclusione di quelle per la lavorazione di prodotti agricoli su scala industriale e degli allevamenti zootecnici industriali;
- l'alloggio deve essere utilizzato dal titolare dell'azienda e/o da addetti.

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

#### **Norme particolari:**

Il richiedente una concessione per gli interventi consentiti deve essere titolare di un'azienda con almeno 20.000 mq di terreno, ricadenti nelle aree agricole di interesse primario o secondario nell'ambito di Nago-Torbole o dei comuni confinanti, nel rispetto di quanto dalle norme specifiche vigenti in materia.

Il rilascio della concessione è subordinato all'iscrizione del richiedente dell'Albo Imprenditori Agricoli, sezione prima.

Nel computo della superficie dell'azienda agricola possono essere comprese anche particelle non contigue; del computo complessivo di tale area potranno far parte anche terreni in affittanza in misura non superiore al 40% dell'intera superficie aziendale; il lotto minimo, in proprietà, non può essere inferiore a mq 2.000.

## **ART. 33.2**

### **ZONA E2 - AGRICOLA SECONDARIA DI LIVELLO LOCALE**

In tutte le zone E2, sono ammessi nuovi ricoveri e rifugi agricoli a servizio della coltivazione.

#### **Descrizione:**

Aree esterne o limitrofe all'ambito urbano definite dal P.R.G. come ambiti destinati alle attività agricole.

#### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

#### **Destinazione specifica:**

Terreni culturali agricoli, florovivaistica, edifici connessi all'attività agricola, residenza per titolare dell'azienda.

#### **Interventi consentiti:**

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione se in favore dell'uso agricolo, demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedimi, con altezza massima e Sul ricostruibile pari a quanto demolito;

Previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui alla lettera d) del comma 5 dell'art.37 del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono ammessi, inoltre:

- nuove strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;
- la realizzazione di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia,
- la realizzazione di maneggi,

- 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.,
- manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, secondo quanto previsto dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg.,
- attività agritouristica svolta nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agritouristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010

b) nuove edificazioni nel rispetto degli indici sottoindicati:

- I.f. max = 0,05 mq/mq;
- S.f. min = 2000 mq;
- H max = 8 ml per le coperture orizzontali e 9.50 ml. per le coperture inclinate;
- Distanze: vedi art. 12;
- Parcheggi per residenza: vedi art. 8;
- fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, come disciplinato dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n.395 di data 26.02.2010 S
- l'installazione di tunnel e serre a scopo agronomico, per una copertura max del 40% della superficie coltivata, secondo quanto previsto dall'art. 5 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg. in attuazione dell'articolo 98 della legge provinciale n. 1 del 2008.

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

**Norme particolari:**

Il richiedente una concessione per gli interventi consentiti deve essere titolare di un'azienda con almeno 20.000 mq di terreno, ricadenti nelle aree agricole di interesse primario o secondario nell'ambito di Nago-Torbole o dei comuni confinanti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme specifiche vigenti in materia.

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata una planimetria con evidenziate le particelle di proprietà del richiedente per consentire all'A.C. di indicare siti alternativi per l'edificazione qualora quello proposto non fosse ritenuto idoneo per l'edificazione.

Sono ammessi manufatti ed attrezzature connessi alle attività agricole e zootecniche, con esclusione di quelle per la lavorazione di prodotti agricoli su scala industriale e degli allevamenti zootecnici industriali.

Nel computo della superficie dell'azienda agricola possono essere comprese anche particelle non contigue; del computo complessivo di tale area potranno far parte anche terreni in affittanza in misura non superiore al 40% dell'intera superficie aziendale; il lotto minimo, in proprietà, non può essere inferiore a mq 2.000.

## **ART. 33 bis**

### **NORME PARTICOLARI PER LE ZONE :**

#### **ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA LOCALE**

#### **ZONA E2 - AGRICOLA SECONDARIA LOCALE**

In queste zone sono realizzabili strutture accessorie alla coltivazione dei fondi (quali depositi attrezzi o tettoie) secondo le tipologie descritte negli schemi compositivi allegati, e nel rispetto dei parametri di seguito specificati, in riferimento all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:

	<b>depositi attrezzi</b>	<b>tettoia</b>
estensione superfici fondiarie accorpate	Superficie netta di pavimento	Superficie coperta
da mq. 1.500 a mq. 3.000	mq. 10.0	mq. 15
da mq. 3.000 a mq. 5.000	mq. 12.0	mq. 25
oltre mq. 5.000	mq. 15.0	mq. 35

Le strutture accessorie di cui sopra devono essere collocate nella posizione più defilata possibile rispetto alle visuali paesaggistiche: nel caso siano presenti terrazzamenti o balze nel terreno, privilegiando la collocazione in continuità (anche con costruzioni seminterrate, con copertura piana, riporto di almeno 30 cm di terreno e paramento esterno in pietra) o in aderenza con le murature esistenti, riprendendone se possibile i materiali costruttivi.

L'art. 3 del Decreto del Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n.8-40/Leg. disciplina la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale.

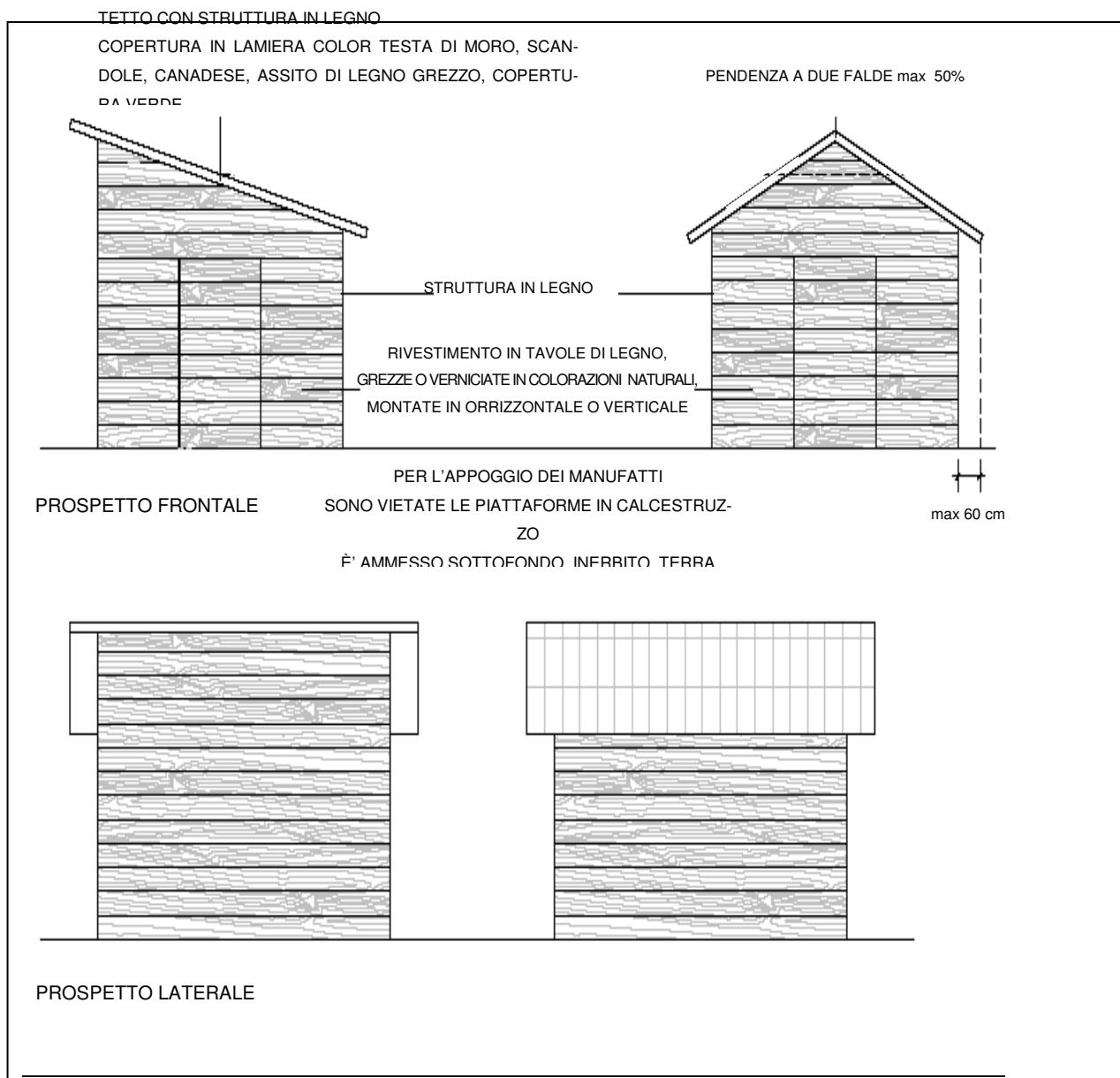
## **ALLEGATO artt. 32 e 33**

### **STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI**

#### **SCHEMI COMPOSITIVI :**

#### **DEPOSITI ATTREZZI**

altezza massima = 2,80 mt.



116

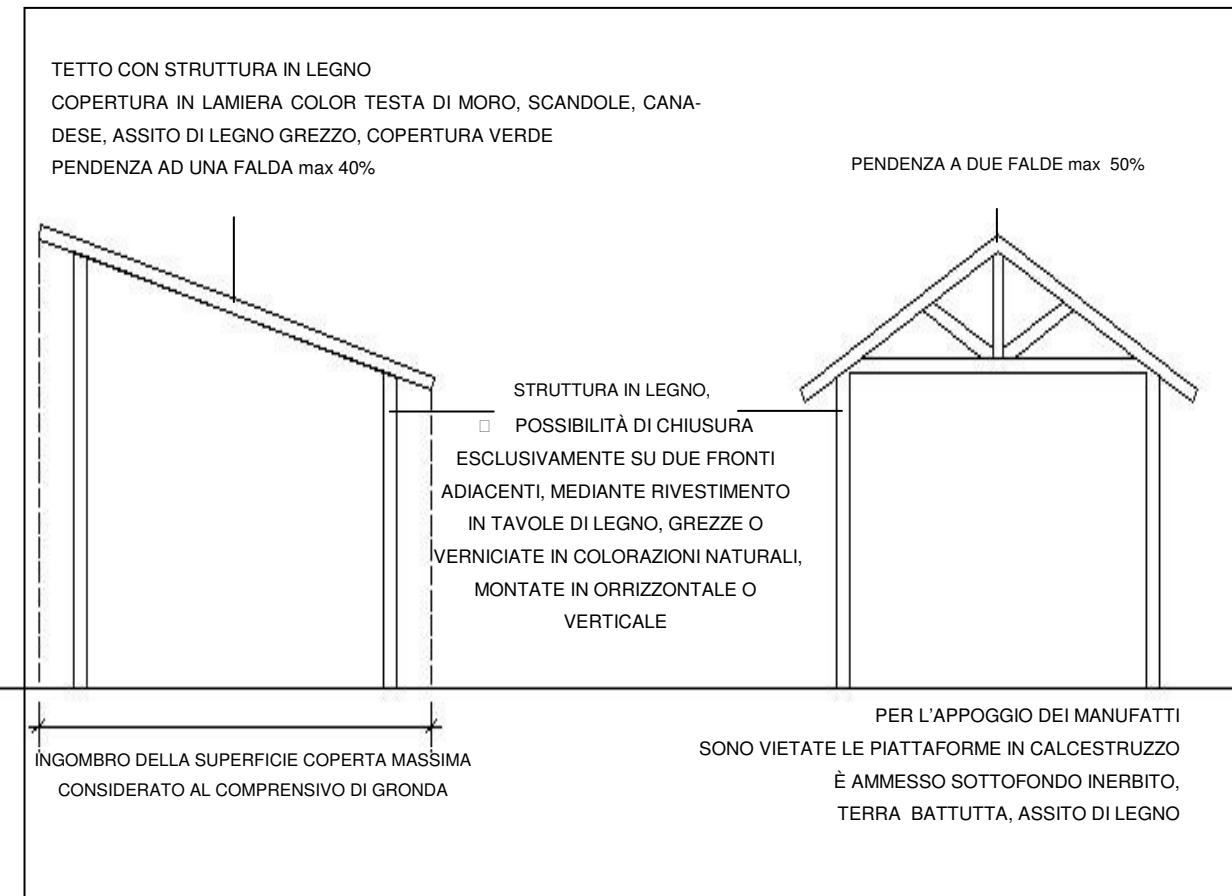
**Piano Regolatore Generale NAGO TORBOLE \_ variante n. 11**

**Norme Tecniche di Attuazione – raffronto**

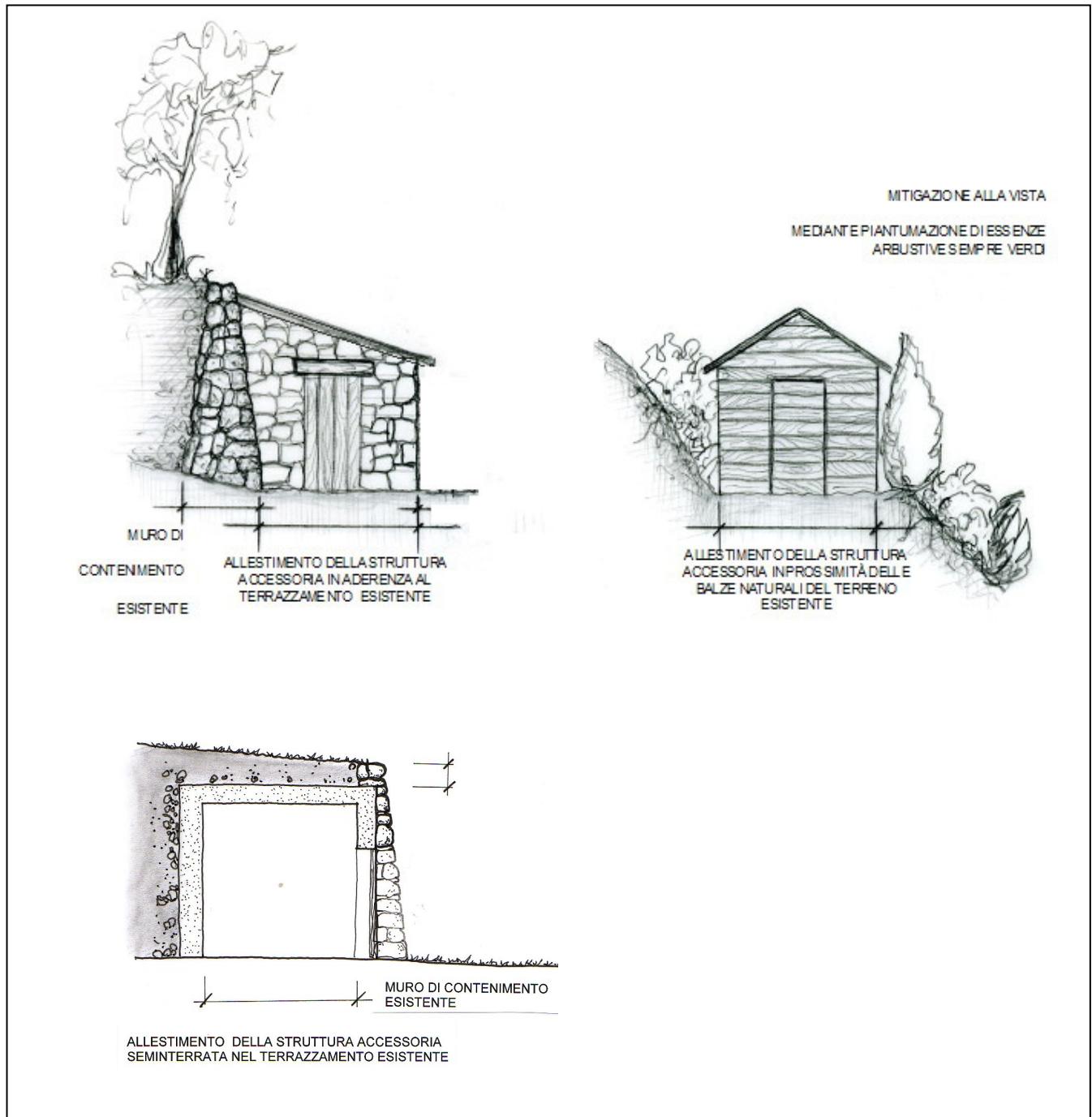
**APPROVAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE**

## TETTOIE

altezza massima = 2,80 mt.



## ALLESTIMENTO IN PRESENZA DI TERRAZZAMENTI O BALZE NATURALI DEL TERRENO



## ART. 34

### ZONA E3 – BOSCO

Come definite dall'art. 40 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e 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.

Le aree a bosco sono riportate nella tavola dell'inquadramento strutturale allegata al Piano urbanistico provinciale sulla base di quanto contenuto nei piani forestali e montani previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste. 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'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale.

La Giunta provinciale, con la deliberazione di approvazione dei piani forestali e montani, se essi integrano o modificano l'inquadramento strutturale e le invarianti, dispone l'aggiornamento delle corrispondenti previsioni del Piano urbanistico provinciale.

#### **Destinazione specifica:**

La destinazione unica ammessa è la coltivazione legnosa anche a fini produttivi. Il taglio degli alberi, la ripiantumazione ed ogni altra attività o intervento devono essere conformi a quanto previsto dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assestamento silvo-pastorali/comunali.

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

Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati 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 ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale.

#### **Norme particolari:**

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

Le recinzioni sono ammesse solo nei seguenti casi:

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

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

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

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

Nelle aree a bosco da ricostituire sono ammesse anche attività florovivaistiche e di coltivazione industriale del legno.

Per gli edifici esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G. siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m., è ammesso un ampliamento una tantum finalizzato a garantirne la funzionalità igienico-sanitaria secondo i seguenti indici:

- a) max 20% della Sul. esistente per edifici con Sul attuale minore o uguale a 35 mq;
- b) per edifici con Sul esistente compresa fra 35 e 120 mq con interpolazione lineare fra la percentuale del 20% e del 10%;
- c) nessun incremento di Sul per edifici con Sul attuale maggiore di mq 120;
- d) distanze come da art. 12 delle N.T.A.

## ART. 35

### ZONA E4 – PASCOLO

#### **Descrizione:**

Come descritto dall'art. 39 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono aree a pascolo quelle caratterizzate da prevalente e permanente vegetazione di flora erbacea spontanea, secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali in materia, da riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnica.

Le aree a pascolo sono riportate nelle tavole dell'inquadramento strutturale e del sistema insediativo e reti infrastrutturali indicate al Piano urbanistico provinciale.

La Giunta provinciale, con la deliberazione di approvazione degli strumenti di pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano, nel caso in cui essi integrino o modifichino le aree a pascolo, dispone l'aggiornamento delle corrispondenti previsioni del PUP.

**Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

**Destinazione specifica:**

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

**Interventi consentiti:**

Nell'ambito delle aree a pascolo sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano e gli interventi edilizi sotto elencati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti;
- Mantenimento e salvaguardia delle aree prative,
- realizzazione o riqualificazione di malghe per la zootecnia e recupero ad abitazione per addetti di eventuali volumi esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G. per Sul max pari a 120 mq;
- Entro gli indici massimi ammessi, nuove costruzioni esclusivamente di strutture ed impianti per la zootecnia e la prima lavorazione dei prodotti relativi;
- Nell'ambito del recupero dei manufatti esistenti, attività agrituristica nel rispetto delle leggi vigenti.

**Indici:**

I.f. max = 0,01 mq/mq, con lotto minimo pari a 10.000 mq;

altezza massima = 6,50 per le coperture orizzontali e 8,00 mt. per le coperture inclinate;

Sul per residenza addetti = max 120 mq.

**Norme particolari:**

- qualunque intervento sull'esistente o nuova edificazione devono rispettare in modo documentato le caratteristiche locali su aspetti tipologico - formali e sull'uso di materiali tipici delle malghe originarie esistenti;
- eventuali attività agrituristiche sono insediabili solo tramite recupero di volumi esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G., siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m., è ammesso un ampliamento una tantum finalizzato a garantirne la funzionalità igienico-sanitaria secondo i seguenti indici:

- a) max 20% della Sul esistente per edifici con Sul attuale minore o uguale a 35 mq;
- b) per edifici con Sul esistente compresa fra 35 e 120 mq con interpolazione lineare fra la percentuale del 20% e del 10%;
- c) nessun incremento di Sul per edifici con Sul attuale maggiore di mq 120;
- d) distanze come da art. 12 delle N.T.A.

Il Comune provvede al censimento ed all'identificazione territoriale degli immobili succitati. Gli ampliamenti ammessi saranno attuabili esclusivamente a censimento avvenuto.

**ART. 35 BIS****ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE****Descrizione:**

Aree definite dal P.R.G., senza una destinazione specifica.

Sulle tavole di azzonamento sono tutte le aree “bianche” (non retinate), escluse le strade esistenti catastalmente individuate ed i tracciati stradali di progetto evidenziati con apposita simbologia grafica.

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

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

## **ART. 35 TER**

### **ZONA E6 - AGRITURISMO**

#### **Descrizione:**

Aree specificatamente destinate o da destinare ad attività agrituristiche.

#### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

#### **Destinazione specifica e destinazioni ammesse:**

Agriturismo ed attività connesse come disciplinate dalle norme statali e provinciali vigenti in materia.

#### **Interventi consentiti:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto degli indici.

#### **Indici** (per singola impresa e per una sola volta):

Sul max realizzabile (comprensiva di eventuale abitazione del conduttore agricolo), = mq. 300;

- altezza massima = 9 mt. (2 piani più copertura)
- Sul per abitazione del conduttore agricolo = mq 120 (accorpati all'edificio principale)

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

**Norme particolari:**

La realizzazione dell'abitazione del conduttore deve essere realizzata contestualmente al volume destinato ad agriturismo.

**ART. 35 QUATER**  
**ZONA E7 - ORTI PUBBLICI**

**Descrizione:**

Zone di proprietà pubblica destinate ad orti dati in gestione dall'Amministrazione comunale a soggetti privati.

**Norme particolari:**

La sistemazione di queste aree è subordinata a progetto unitario dell'A.C. che preveda anche i parcheggi nella quantità necessaria, entro il perimetro di zona e con sistemazione lineare di un albero ogni posto-auto.

Le recinzioni, anche tra singoli lotti di orto interni alla zona, devono essere trasparenti in rete metallica non plastificata di colore scuro con h max pari a mt. 1,50, con eventuali siepi.

Non è ammessa alcuna edificazione, salvo ricoveri per attrezzi realizzabili solo in legno, di max 4 mq di Sul con h. max mt. 2.20 per le coperture orizzontali e 3,00 per le coperture inclinate ed in numero di 1 ogni 4 lotti di orto come definiti dall'A.C.

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

## **ART. 36**

### **ZONA D5 – VIVAI**

#### **Descrizione:**

Aree e manufatti (serre) specificatamente destinate o da destinare all'attività florovivaistica.

#### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

#### **Destinazione specifica:**

Terreni colturali per florovivaistica, serre stabilmente infisse al suolo ed altri manufatti al servizio dell'attività.

#### **Destinazioni ammesse:**

Attività agricole.

#### **Interventi consentiti:**

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

#### **Indici:**

Rc max = 60%;

altezza massima = 6,00 per le coperture orizzontali e 7,50 ml. per le coperture inclinate

#### **Norme particolari:**

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

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

Entro la superficie coperta massima consentita, sono ammessi:

- a) l'edificazione di fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del titolare dell'azienda per un max 120 mq di S.u.l. con h max pari a mt. 8 per le coperture orizzontali e 9.50 per le coperture inclinate ;
- b) magazzini pertinenziali all'attività florovivaistica per un max di 200 mq con h max pari a mt. 4,00 per le coperture orizzontali e 5.50 per le coperture inclinate;

il tutto nel rispetto dei seguenti indici:

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

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

## **ART. 37**

### **ZONE F1 - F2 - F3**

#### **REALIZZAZIONE E GESTIONE**

Le aree, i servizi e le attrezzature compresi nelle zone F1, F2 e F3 sono realizzati e gestiti:

- dagli Enti pubblici competenti per compiti di istituto;
- da Enti pubblici diversi dall'utente;
- da Enti privati competenti per compiti di istituto nei casi di :
  - \* attrezzature civili-amministrative (zone F1-CA);
  - \* attrezzature sportive e parchi attrezzati (zone F2);
  - \* parcheggi (zone F3);
  - \* istruzione dell'obbligo (comprese in zone F1-SC).

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

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

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

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

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

#### **Descrizione:**

Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico.

#### **Operabilità:**

Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria. Il P.L. è ammesso nei casi di iniziativa privata convenzionata. Sono altresì ammessi Interventi Convenzionati (**IC**), di iniziativa privata, di cui all'art. 9 delle N.T.A.

#### **Destinazione specifica:**

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

La destinazione specifica è indicata da apposito simbolo nelle tavole di azzonamento.

**Interventi edilizi ammessi:**

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

**Edifici in contrasto di destinazione:**

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

**Recinzioni:**

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

**Destinazioni specifiche delle zone F1:**

Le zone F1 si suddividono in:

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

**CA - Attrezzature civili-amministrative**

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

**Destinazioni specifiche:**

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

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

- commercio al dettaglio nei limiti del 30% della Sul;
- residenza per gli addetti alle attrezzature nei limiti del 30% della Sul, con dimensione massima di mq 150;
- esercizi pubblici nei limiti del 30% della Sul.

**Altre destinazioni:**

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte ove necessario da apposita simbologia e regolate da specifica norma, azzonate con il retino di zona F1 per la generale funzione di pubblica utilità.

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

**Interventi ammessi:**

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

**Indici:**

- a) I.f. o I.t. libero e H max: ml. 20,00 per le coperture orizzontali e 22,00 per le coperture inclinate (esclusi i volumi tecnici);
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;

d) distanze come da art. 12 N.T.A.

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

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

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

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

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

### **R - Attrezzature religiose**

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

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

#### **Indici:**

- a) I.f. max = 1 mq/mq;
- b) Rc max 40%;

- c) parcheggi interrati senza limiti quantitativi; in questo caso con una S. permeabile minima = 35 %, salvo i minimi ex art. 8 delle N.T.A.;
- d) H max = 3 piani o ml. 10,50 per le coperture orizzontali e 12,00 per le coperture inclinate;
- e) l'altezza è libera solo per gli edifici di culto;
- f) S. permeabile minima: 10 %;
- g) Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di S. permeabile.

**Operabilità:**

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

Le chiese esistenti di proprietà privata permangono nella loro fruizione.

**S - Sportive**

**Descrizione:**

Aree azionate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature ed impianti sportivi (palazzetto dello sport, palestre, ecc.)

**Tipo di interventi ammessi:**

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

**Indici:**

- a) I.f. o I.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

**Zone cimiteriali**

**Descrizione:**

Aree azionate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature cimiteriali.

**Operabilità:**

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

**Destinazione specifica:**

Attrezzature cimiteriali e servizi specifici connessi.

**Arearie impianti tecnologici**

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

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

**D - Impianti tecnologici - Depuratori**

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

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

**Porti**

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

## **ZONA F2 - VERDE PUBBLICO E SPORTIVO:**

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

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

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

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

### **Tipo di interventi ammessi:**

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

### **Indici:**

- a) I.f. o I.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 20%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

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

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

## **ZONA F3 - PARCHEGGI**

### **Descrizione:**

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

All'interno di tali aree sono previste alberature obbligatorie pari ad 1 albero ogni 100 mq di zona F3, esclusi ovviamente i parcheggi interrati, che sono ammessi in tutte le zone F3 e quelli pluripiano o quelli sopra altri edifici, e simili.

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

### **Soluzioni pluripiano:**

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

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

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

### **Norme particolari:**

- Nell'area individuata nella cartografia 1:2000 con destinazione d'uso F3 (corrispondente alla p.f. 1064/1 C.C. Nago-Torbole, in via Lungolago Verona est), si prevede la realizzazione di un parcheggio interrato ad uso pubblico, con posti a rotazione. La fascia stradale corrispondente deve essere allargata con una corsia di servizio larga almeno mt. 3,50. La realizzazione del parcheggio dovrà essere convenzionata con il Comune per garantirne l'uso pubblico; non è quindi ammessa la vendita dei posti-auto o l'utilizzo privato dello stesso.
- Per il parcheggio multipiano interrato previsto nell'area individuata nella cartografia 1:2000 con destinazione d'uso F3 (corrispondente alle pp.ff. 4, 3/2 e 6/1 C.C. Nago-Torbole,) si prescrive il mantenimento della fascia alberata lungo via Sighele.

## **ART. 38**

### **ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ**

Sono aree destinate alla mobilità ed al trasporto sul territorio di beni e persone, come viabilità carrabile, ciclabile e pedonale; sulle sponde del lago sono attrezzature portuali. Le presenti Norme di Attuazione prevedono in tal senso le strade (con tracciati principali e secondari) ed i porti.

#### **A)- AREE PER STRADE**

La cartografia di progetto cui riferirsi è la tavola (in scala 1:5000) - sistema infrastrutturale "C". I tracciati eventualmente precisati sulle tavole del sistema "B" o nelle tavole in scala 1:500 relative ai nuclei (separazione di doppie corsie, ecc.) sono vincolanti. Il disegno dei relativi calibri è invece indicativo; valgono in tal senso solo le simbologie della tavola "C" con riferimento alle seguenti norme e tabelle. Gli interventi

sulla viabilità esistente, individuati con apposita grafia nella tavola di riferimento in scala 1:5000, sono sempre ammessi sia in caso di comprovata difformità tra le indicazioni delle cartografie di P.R.G., sia in caso di comprovata difformità con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data di entrata in vigore del piano.

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

Su queste aree è ammessa solo l'installazione dell'infrastruttura e dei relativi impianti.

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A allegata al Testo coordinato della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006 , n. 1427 di data 1° luglio 2011, 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

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

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

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

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

- per tutte le piste ciclabili esistenti e di progetto è ammessa la possibilità di prevedere in sede esecutiva da parte dell'A.C. sedi pedonali separate da quelle ciclabili, comunque con riferimento alle “direttive tecniche” sopracitate; deve inoltre essere mantenuta l'accessibilità carrabile per i residenti lungo i tracciati previsti;

- ove indicati contemporaneamente i tracciati di strada carrabile con la relativa categoria e le piste ciclabili, il calibro di queste va sommato a quello massimo della piattaforma stradale come indicato nella tabella;
- i cul de sac di progetto sono obbligatori;
- gli “svincoli” evidenziati in cartografia sono punti nodali della viabilità per i quali è necessaria una specifica progettazione di dettaglio per un migliore controllo dei flussi di traffico;
- i ponti previsti sono obbligatori e devono prevedere la larghezza minima pari alla categoria della viabilità prevista, oltre ai relativi parapetti o altri elementi previsti dal progetto esecutivo.

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

## **TABELLA A**

### **DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO**

Tabella A dell'allegato 1 al Testo coordinato della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006, n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO		
CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE	
	MINIMA	MASSIMA
AUTOSTRADA	---	---
I CATEGORIA	10.50	18.60
II CATEGORIA	9.50	10.50
III CATEGORIA	7.00	9.50
IV CATEGORIA	4.50	7.00
ALTRE STRADE	4.50*	7.00
STRADE RURALI E BOSCHIVE	---	3.00

(\*) al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni e' ammessa una larghezza inferiore fino a mt. 3

## **B) - PORTI**

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

Le aree ed i relativi perimetri sono precisati su base catastale nelle tavole del sistema “B” (in scala 1:2000) e classificati tra le zone F1 - attrezzature e servizi pubblici.

Nelle aree predette è consentita, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, solamente la realizzazione di impianti e servizi finalizzati all’approdo, all’assistenza ed al rimessaggio di imbarcazioni adibite al trasporto viaggiatori ed all’esercizio degli sport nautici. Per i manufatti esistenti sono ammesse tutte le categorie d’intervento di cui all’art. 14 delle presenti N.T.A.

## **ZONE SPECIALI**

### **ART. 39**

#### **CAVE E DISCARICHE**

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

I lavori relativi alla gestione di queste attività possono essere iniziati solo dopo l'approvazione di un programma di coltivazione, redatto in conformità al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (Legge provinciale 24 ottobre 2006, n. 7, "Disciplina dell'attività di cava") ed alle specifiche norme che regolano la materia. I programmi di coltivazione devono: pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi, progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate, individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale e prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.

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

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

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

#### **NORMA PARTICOLARE:**

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

- a) S.c. max 40%, da realizzare solo con tettoie aperte sui lati;
- b) H max = ml. 7,00 per le coperture orizzontali e 8,50 per le coperture inclinate;
- c) distanze da confini, edifici e strade come da art. 12 delle presenti N.T.A.

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

La cartografia di piano individua l'ex discarica R.S.U. in località Passo S. Giovanni, sito bonificato censito dall'anagrafe dei siti inquinati ubicati nel territorio provinciale dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, come previsto dall'art. 77bis del Testo Unico delle Leggi Provinciali in Materia di Tutela dell'Ambiente dagli Inquinamenti, approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987, n°1-41/LEG in attuazione del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

## **ART. 40**

### **ZONA G1 - AREE MILITARI**

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

Base logistica militare.

In caso di avvenuta dismissione sono ammessi, come normati all'art. 37 - zone F1 - F2 - F3:

- servizi pubblici;
- verde pubblico e sportivo;
- parcheggi pubblici.

## ART. 41

### ZONA G2 - DISTRIBUTORI CARBURANTE

#### **Destinazione:**

Distributori di carburante;

Servizi connessi (bar, commercio di articoli per l'automobile e simili).

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

#### **Indici:**

- Rc max 10% (pensiline escluse);
- H max = 1 piano fuori terra;
- Distanze: vedi art. 12.

#### **Operabilità:**

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

#### **Interventi consentiti:**

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

#### **Norma particolare:**

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

## ART. 42

### CORSI D'ACQUA

#### **Descrizione:**

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

#### **Destinazione specifica:**

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

#### **Destinazioni ammesse:**

Nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche norme che regolano la materia, in particolare dal Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche, sono ammessi gli interventi riguardanti:

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

#### **Interventi consentiti:**

Opere idrauliche per la regimazione delle acque.

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

- opere di sovrappasso, di sistemazione degli argini, di prelievo e scarico di acqua.

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

#### **Norme particolari:**

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Le scarpate dei tomi dovranno essere mantenute o ripristinate con copertura continua vegetale costituita da cespugli ed alberi caratteristici della vegetazione spontanea.

Ove indicate in azzonamento, le alberature sono obbligatorie, salvo preventivo parere della P.A.T.

La richiesta per gli interventi consentiti deve essere corredata da:

- a) nullaosta all'esecuzione delle opere rilasciato dagli eventuali organismi sovracomunali preposti al controllo delle acque;
- b) relazione che consideri gli influssi che le opere realizzate apporteranno all'andamento della corrente e dimostri che, in caso di prelievo e scarico d'acqua, non si producano inquinamento o mutazioni ambientali.

## **TITOLO QUARTO**

### **STRUMENTI ATTUATIVI**

#### **ART. 43**

#### **NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE**

Il P.R.G. delimita con apposito perimetro le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi, i parametri cui tali piani devono conformarsi nel rispetto delle vigenti norme in materia.

Sono piani attuativi:

- il piano attuativo a fini generali (P.F.G.);
- il piano attuativo a fini speciali (P.F.S.), di cui all'art. 10 N.T.A.;
- il piano di recupero (P.R.);
- il piano di lottizzazione (P.L.);
- i compatti edificatori.

Gli elaborati e le procedure relative ai piani attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione.

In sede di formazione dei piani attuativi si potranno apportare lievi variazioni ai perimetri delle aree individuate nella cartografia del P.R.G. secondo quanto stabilito dal punto 4 dell'art.38 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 .

Il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 43 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 , può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative pubbliche o private di lottizzazione con un quadro di previsioni di massima sulla sistemazione urbanistica della zona e sul relativo utilizzo edificatorio, cui subordinare eventuali piani di lottizzazione e/o l'edificazione diretta delle aree.

## **1. PIANI ATTUATIVI**

Nelle zone ove è previsto il piano attuativo il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dello stesso. I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dal Capo IX della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e dal Capo IV del Regolamento di attuazione de la legge approvato con Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n.18-50/leg., integrati e specificati mediante apposite convenzioni che dovranno regolare i rapporti tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti promotori degli interventi previsti.

## **2. NORMA PARTICOLARE**

Per gli edifici esistenti, perimetrati all'interno dei piani attuativi e fino all'approvazione degli stessi si potranno attuare solamente gli interventi edilizi previsti dall'art. 13 delle presenti N.T.A.. Sono in ogni caso fatte salve le diverse prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

Fino all'approvazione dei piani attuativi non è consentito di disporre delle realtà di proprietà comunale in essi eventualmente contenute.

Le condizioni indicate in norma per i piani attuativi sono obbligatorie e si sommano al pagamento degli oneri di legge, salvo diverse prescrizioni specifiche.

Il P.R.G. fa salvi i piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.R.G.

Per i piani attuativi di seguito descritti sono previste condizioni specifiche di attuazione; quelli non descritti si attuano secondo le prescrizioni generali delle presenti N.T.A.

Le zone omogenee comprese nei singoli piani attuativi sono indicate nell'azzonamento.

Al fine di una migliore comprensione degli obiettivi del piano, in alcuni casi i piani attuativi sono raggruppati per subaree, come evidenziate nelle tavole del SISTEMA "A" in scala 1:5000.

I piani attuativi dovranno essere adottati dal Consiglio comunale entro 10 anni dall'approvazione del presente Piano Regolatore Generale. Sono in ogni caso fatte salve le apposite prescrizioni più restrittive contenute nelle presenti norme.

## **ART. 43 TER**

### **STRUMENTI ATTUATIVI**

#### **1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE**

Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi. In tale area è prevista la formazione di un piano attuativo individuato in cartografia con apposita simbologia e sigla P.F.G. 8.

La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:

##### **1a) FASCIA LAGO DI TORBOLE - P.F.G. 8**

1. Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata a piano attuativo con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di una zona la cui collocazione strategica e la cui importanza strutturale rende indispensabile predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia lago dal piano urbanistico provinciale.
2. Il piano attuativo (P.F.G. 8) deve essere adottato entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.
3. Il piano attuativo, previa riconoscenza delle iniziative esistenti, potrà definire, coerentemente con quanto indicato dal piano regolatore generale una riqualificazione complessiva delle funzioni tendente a:
  - escludere nuove iniziative ricettive;
  - definire le nuove dotazioni di servizi di pubblico interesse;
  - garantire una più funzionale utilizzazione pubblica della riva;

- riqualificare funzionalmente i complessi ricettivi turistici all'aria aperta esistenti, anche con ampliamento dei servizi ma senza aumento della ricettività esistente.

4. Sino all'approvazione del piano attuativo (P.F.G. 8) non sono ammesse nuove attività edilizie, salvo quanto segue:

- la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento degli edifici esistenti;
- nelle sole zone RB1 l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del piano urbanistico provinciale al fine di garantirne la funzionalità nella misura di:
  - a) max 10% della Sul per edifici esistenti fino a 300 mq di Sul
  - b) max 5% della Sul per edifici esistenti oltre i 300 mq. di Sul

È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

## 2) SUBAREA TORBOLE NORD

### **Norme particolari:**

- le coperture degli edifici a falda devono essere in tegole tipo portoghese in cotto colore naturale;
- le coperture piane devono essere coperte con pavimentazioni in cotto colore naturale.

## 3) NORME PARTICOLARI PER PIANI ATTUATIVI

### **3a) P.L. 6**

Il P.L. deve prevedere:

1. l'attuazione dell'intervento osservando la destinazione d'uso della zona individuata;
2. la cessione gratuita di un'area a verde pubblico (determinata in mq 1800);
3. la realizzazione di tutti i tracciati viari interni al perimetro;
4. il restauro del muro storico di recinzione detto "La cesura", compreso tra i manufatti e siti di rilevanza culturale.\_

### **3b) P.A. 7 Area commerciale integrata - località Fasse**

Area individuata a seguito della deliberazione di Giunta provinciale n. 3026 di data 6 dicembre 2002, che ha richiesto l'individuazione dell'area commerciale destinata ad ospitare le grandi strutture di vendita al dettaglio.

Per tale area valgono le disposizioni inserite all'interno delle specifiche norme.

Per tale area risulta necessario provvedere alla preliminare adozione di un piano attuativo come stabilito dalle norme di settore.

Si prescrive inoltre per tale area la cessione gratuita dell'area necessaria per il potenziamento della viabilità locale o per la realizzazione di verde pubblico. La superficie di cessione gratuita deve essere pari a 800 mq.

Il Piano attuativo potrà avere iniziativa privata, pubblica o mista.

### **3c) P.L. 8 Produttivo - località Mala**

Il piano attuativo deve essere redatto con attenzione alla morfologia del terreno, e deve essere corredata da un progetto delle alberature da sistemare almeno:

- lungo le strade interne ed esterne;
- sul perimetro;
- nei parcheggi.

Il totale delle aree alberate non può essere inferiore al 10% della S. totale, oltre ai parcheggi.

Gli alberi devono essere sempreverdi.

### **3d) P.L. 9**

In questo P.L. è prevista la destinazione di circa 3000 mq per E.E.P. L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita all'A.C. del 20% della restante superficie; è ammessa la monetizzazione di tale quota.

### **3e) P.L. 12**

L'attuazione del P.L. è subordinata alla cessione gratuita del 50% della S.T. per parcheggi pubblici. Fatte salve le dimensioni grafiche delle singole zone, la progettazione esecutiva potrà anche non rispettare le indicazioni distributive delle aree con destinazione omogenea contenute nella cartografia, da intendersi come meramente indicative.\_

### **3f) P.L. 13**

L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita dell'area per attrezzature e servizi pubblici pari a circa 3.500 mq per consentire all'A.C. la possibilità di realizzare manufatti di interesse collettivo in aree adiacenti la statale e la fascia lago (depositi, possibilità di nuova sede VV.FF., cantiere comunale, ecc.). Fatte salve le dimensioni grafiche delle singole zone, la progettazione esecutiva potrà anche non rispettare le indicazioni distributive delle aree con destinazione omogenea contenute nella cartografia, da intendersi come meramente indicative.

### **3g) P.L. 18**

La variante n. 11 prevede l'ampliamento dell'ambito di lottizzazione come previsto in cartografia di PRG.

La nuova area dovrà contenere un verde pubblico attrezzato con un sottostante parcheggio pubblico. L'area a verde pubblico, il sottostante parcheggio pubblico e le relative opere per la loro realizzazione sono a totale carico dei lottizzanti; sia l'area a verde pubblico sia il parcheggio saranno ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Indipendentemente dagli indici e parametri è ammesso un aumento massimo del 10% delle volumetrie esistenti ed in aderenza a queste.

È ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo l'incremento massimo di cui sopra, anche con sopraelevazione dei volumi esistenti max di 1 piano.

In ogni caso deve essere occupato il sedime già attualmente edificato salvo una tolleranza massima di mt. 2.

In area RB3 è ammessa l'edificazione oltre alla tolleranza sopra indicata ove necessario per garantire organicità e continuità architettonica al nuovo intervento.

È ammessa la realizzazione dei necessari parcheggi interrati anche in aree entro il P.L. azzonate in zona RB2 - verde privato, con la possibilità di ripristino di quote esistenti del terreno prima degli interventi, o con le nuove quote di progetto e comunque con uno strato di terra soprastante tali parcheggi di almeno 50 cm con relativa sistemazione a verde.

Ogni previsione inerente il nuovo ambito del P.L. è comunque vincolata a specifica convenzione tra l'A.C. e la proprietà.

### **3h) P.L. 20**

In questo P.L. è prevista la cessione gratuita all'A.C. del 40% della S.T. per E.E.P.

### **3i) P.F.G. 1**

Si tratta di un ambito in cui il Comune può prevedere infrastrutture ed opere di sistemazione per la realizzazione di un centro scolastico e sportivo.

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

- centro scolastico per scuole;
- attrezzature sportive di uso pubblico, in parte a servizio del centro scolastico;
- parcheggi, casa del custode ed altre attrezzature necessarie;
- aree verdi secondo la morfologia del territorio;
- infrastrutture: quelle previste dall'azzonamento.

#### **Parametri:**

Quelli delle corrispondenti zone a standard.

### **3l) P.F.G. 7**

Il Comune predisponde un progetto per l'utilizzo dell'area della discarica inerti, in ordine all'apposita funzione indicata dagli elaborati planimetrici del P.R.G. per tale zona. In tale area è vietata l'alterazione della morfologia del luogo. Esaurita l'attività, l'area dovrà

essere sistemata secondo le specifiche indicazioni di appositi studi da redigersi da parte della Pubblica Amministrazione, garantendo un idoneo ripristino ambientale confacente alle esigenze del territorio e della comunità.

### **3m) P.F.S. I.P. 1**

Il Piano è finalizzato alla realizzazione di strutture per la produzione artigianale e interessa l'area ad ovest della zona produttiva di Mala.

All'interno del P.F.S. sono ammesse le destinazioni produttive previste dalle norme di zona e le attività di servizio alle aziende insediate quali: mense, bar, centri raccolta rifiuti, e quanto altro fosse necessario alle imprese e quanto previsto dalle norme di zona.

La progettazione del P.F.S. dovrà essere coerente con quanto elencato di seguito:

- Il P.F.S. potrà essere attuato solo dopo aver completato l'edificazione del P.L.8 di Mala.
- la nuova edificazione e l'approntamento delle aree dovranno rispettare i parametri fissati dalle norme di zona;
- dovrà essere redatta una perizia geologica che definisca le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in modo da evitare ogni interferenza con il biotopo di Loppio; (punto introdotto per la adozione definitiva)
- i nuovi volumi dovranno essere disposti con la migliore qualità urbanistica ed ambientale curando l'inserimento paesaggistico;
- l'infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente disponendo, per quanto possibile, al riordino ed alla razionalizzazione delle reti, alla riqualificazione dei luoghi, prevedendo anche la messa a dimora di quinte arboree d'alto fusto che mitighino l'impatto sull'ambiente dei nuovi volumi;
- dovranno essere previsti adeguati piazzali per la movimentazione e la sosta dei mezzi pesanti e per il carico e lo scarico delle merci: tali manovre non dovranno interferire con la viabilità pubblica e con i parcheggi;

- Gli spazi a confine con il bosco dovranno essere progettati con la predisposizione di opportuni accorgimenti atti a mitigare l'impatto ambientale di eventuali scogliere.

# **TITOLO QUINTO**

## **CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL**

### **SETTORE COMMERCIALE**

#### **ART. 44**

#### **CONTENUTI**

L'attività commerciale è disciplinata dalla Legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale" e dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con Deliberazione della Giunta provinciale n.1339 di data 01 luglio 2013.

#### **ART. 45**

#### **DEFINIZIONI**

1. 1. Ai fini dell'attuazione degli articoli che seguono, si intendono:
  - a) per "legge", la legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 ;
  - b) per "regolamento della legge", il regolamento di esecuzione previsto dalla legge;
  - c) per "superficie di vendita", la superficie destinata all'esposizione e alla vendita delle merci al pubblico, compresa quella destinata alla sosta e al transito del pubblico all'interno dell'esercizio, come definita dal regolamento;
  - d) 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;
  - e) 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.

2. ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

## Art. 46

### **TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Il presente provvedimento articola e specifica le prescrizioni relative alle attività di commercio al dettaglio su aree private con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti dalla legge provinciale.

2. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, all'interno del territorio comunale di Nago Torbole, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie da oltre 150 mq fino a 800 mq;
- c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita .

3. Si definisce "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;

4. Visti i caratteri dimensionali dell'abitato di Nago, all'interno del quale si prevede la realizzazione di un nuovo polo commerciale destinato ad ospitare le grandi strutture di vendita come assegnate dalla deliberazione di Giunta provinciale n. 3026 dd. 6 dicembre 2002, si definisce "aree commerciali integrata" un'area avente superficie di almeno 5.000 mq, suscettibile di espansione, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di strutture commerciali, anche in un unico edificio, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata comprende di norma più strutture di medie e/o grandi dimensioni di carattere specializzato nel settore non alimentare; essa può comprendere al suo interno anche uno o più centri commerciali. L'area commerciale integrata è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti ed è dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi giochi e simili).

5. In considerazione degli effetti urbanistici indotti, le aree commerciali specializzate, con superficie superiore a 10.000 mq o di nuovo impianto, e le aree commerciali integrate, dovranno essere collocate tenendo conto dell'assetto complessivo del territorio con particolare riguardo al rapporto con la viabilità e gli accessi dalla stessa, nonché all'impatto paesaggistico ed ambientale. Tali aree dovranno essere assoggettate a piano attuativo, che ne curerà l'organizzazione complessiva. Dopo l'approvazione del piano attuativo, le procedure autorizzative, sia commerciali che edilizie, riguarderanno singolarmente le varie unità edilizie.

## ART. 47

### **ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della deliberazione di giunta Provinciale n. 340/2001 "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", il presente provvedimento individua le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i criteri contenuti nei successivi commi.
2. In linea generale gli esercizi di vicinato possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
  - a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4, RC**);
  - b) nelle zone commerciali al dettaglio (**D3**).
3. Gli esercizi di vicinato possono inoltre essere insediati:
  - a) nelle zone produttive nelle quali è prevista l'attività di commercio all'ingrosso, limitatamente alla vendita dei prodotti elencati nell'articolo 13, comma 5 del regolamento della legge (**Vedi articolo 48 - Commercio all'ingrosso**);
  - b) nelle zone ricettive (**HB, HC**), come servizio interno delle strutture alberghiere , con riferimento al solo settore non alimentare e con il limite di una superficie massima di vendita pari a 30 mq;
  - c) nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge 9 febbraio 1963 n. 59 e D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228, e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati (**E1, E2, E6**);
  - d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1-CA**);
  - e) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli, forestali e zootecnici, nonché per i vivai limitatamente alla vendita dei prodotti lavorati e trasformati ed ai prodotti ad essa accessori da parte dei produttori agricoli singoli od associati. (**D4, D5**).
4. Le medie strutture di vendita possono essere insediate, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:

a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4, RC**);

b) nelle zone commerciali al dettaglio (**D3**);

c) nelle zone produttive (**D1 e D2**) sono ammesse medie strutture che trattano la vendita di autoveicoli e/o motocicli, parti di ricambio ed accessori qualora sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione

5.Nelle zone di cui al comma 2 sono insediabili, a seguito di trasferimento o ampliamento di quelle esistenti, anche le grandi strutture di vendita di livello inferiore a condizione che non eccedano la superficie di vendita di **1.500 mq.**

6.Resta fermo quanto previsto dal piano urbanistico provinciale in relazione alla vendita dei relativi prodotti da parte delle imprese insediate in zone produttive.

7. Gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita esistenti sono ammessi nei termini stabiliti dal commi 5 e 6, articolo 5, della deliberazione di Giunta Provinciale n. 340/2001.

## **ART. 47 bis**

### **ZONE INCOMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio possono essere insediate in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano urbanistico provinciale.

Le grandi strutture di vendita di qualunque livello non possono essere insediate, come nuova apertura, in alcuna zona che non sia stata individuata e localizzata secondo le procedure e con i criteri previsti dagli articoli 6 e 10 della delibera di Giunta provinciale n. 340 dd 16.02.2001 e successive modificazioni (Del G.P. n. 1528 dd. 05.07.2002).

## **ART. 48**

### **COMMERCIO ALL'INGROSSO**

Come previsto dall'art. 7 della Deliberazione della Giunta provinciale n.1339 di data 01 luglio 2013, nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:

- a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
- b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP.

## **Art. 49**

### **DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI**

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, disciplinati dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con Deliberazione della Giunta provinciale n.1339 di data 01 luglio 2013.

I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a quanto previsto dal Testo coordinato dell'allegato 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1921 di data 8 settembre 2011, n. 1206 di data 8 giugno 2012, n. 2595 del 30 novembre 2012 , n. 1553 del 26 luglio 2013, n. 1637 del 2 agosto 2013 e da ultimo n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

Le dotazioni minime necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive ed ai settori merceologici in cui operano, con esclusione degli spazi di manovra, sono riportate in tabella:

<b>MINIMI SPAZI DI PARCHEGGIO (*)</b>			
<b>Tipologia:</b>	<b>Settore:</b>	<b>Alimentare / Misto</b>	<b>Non Alimentari</b>
<b>Vicinato.</b>		<b>0,5 mq/1 mq s.v.</b>	<b>0,5 mq/1 mq s.v.</b>
<b>M.S.V.</b>		<b>1,0 mq/1 mq s.v.</b>	<b>0,5 mq/1 mq s.v.</b>
<b>G.S.V.</b>		<b>1,5 mq/1 mq s.v.</b>	<b>1,0 mq/1 mq s.v.</b>

NOTA (\*) esclusi gli spazi di manovra

**LEGENDA:**

s.v. = superficie di vendita

s.n.t. = superficie netta totale costituita dalla somma delle s.v. dei singoli esercizi e delle altre attività paracommerciali e di servizio previste nel centro commerciale al dettaglio;

A./M. = alimentare/misto;

N.A. = non alimentare;

E.V. = esercizio di vicinato;

M.S.V. = media sup. di vendita;

G.S.V. = grande sup. di vendita;

Nei casi di ampliamento di esercizi esistenti che comportino l'attivazione di una diversa tipologia dimensionale o merceologica di struttura commerciale per la quale sono previsti spazi minimi di parcheggio più elevati, questi sono computati, per la parte di superficie di vendita aggiunta a quella preesistente, con riferimento agli spazi minimi di parcheggio richiesti per la nuova tipologia, sempre che l'ampliamento sia richiesto in connessione con

autorizzazioni o concessioni edilizie per la ricostruzione, l'ampliamento e la trasformazione d'uso di costruzioni esistenti

Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi destinati ai veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore è inoltre necessario prevedere percorsi veicolari differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, gli uffici ed i servizi. In particolare:

- a) il raccordo fra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o d'accesso deve essere indipendente da quelli fra viabilità pubblica ed aree di carico/scarico delle merci;
- b) il raccordo fra parcheggio e viabilità dev'essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale (entrata – uscita affiancati, divisi e segnalati);
- c) il percorso d'accesso al parcheggio dev'essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale e la segnaletica stradale nonché quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- d) il sistema d'orientamento dev'essere efficace e pertanto progettato in modo da escludere alternative non orientate.

La viabilità di accesso alle grandi strutture di vendita deve prevedere la realizzazione di accessi ed uscite idonee ad evitare o ridurre al minimo le interferenze, anche nelle ore di punta, con il traffico delle infrastrutture primarie o di comunicazione.

Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

## **Art. 50**

### **Applicazione della valutazione d'impatto ambientale**

Ai sensi della legge provinciale, gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e trasferimento di grandi strutture di vendita sono sottoposti alla procedura di valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dal regolamento di esecuzione della legge provinciale sulla VIA.