



COMUNE DI MONCLASSICO

(Provincia di Trento)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante 2008

Norme di attuazione - Parte III

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. SERGIO GUERRI
ISCRIZIONE ALBO N° 1286

Monclassico, 22 marzo 2010

sergio guerri - ingegnere
frazione san bernardo, 57/a 38020 rabbi (tn)

INDICE

(PARTE TERZA)

TITOLO 10 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 76	Indici di fabbricazione	Pag.	1
Art. 77	Utilizzazione degli indici	Pag.	1
Art. 78	Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici	Pag.	2
Art. 79	Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche	Pag.	6
Art. 79 bis	Equiparazione destinazioni insediative alle disposizioni del D.M. n. 1444/1968	Pag.	7

TITOLO 11 URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 80	Contenuti	Pag.	8
Art. 81	Tipologie delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali	Pag.	8
Art. 82	Zone compatibili con gli insediamenti commerciali	Pag.	9
Art. 83	Zone incompatibili con gli insediamenti commerciali	Pag.	10
Art. 84	Aree produttive del settore secondario	Pag.	11
Art. 85	Dotazioni di parcheggi pertinenziali	Pag.	11
Art. 86	Applicazione della valutazione di impatto ambientale	Pag.	14

TITOLO 12 INSEDIAMENTO IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE

Art. 87	Direttive per il corretto inserimento urbanistico	Pag.	15
Art. 88	Individuazione dei siti per insediamento degli impianti	Pag.	15

TITOLO 13 NORME PER INTERVENTI DI EDILIZIA BIOECOLOGICA

Art. 89	Generalità	Pag.	16
Art. 90	Norma transitoria	Pag.	16

TITOLO 14 DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

Art. 91	Generalità	Pag.	17
Art. 92	Nuovi alloggi da realizzarsi negli insediamenti abitativi	Pag.	18
Art. 93	Nuovi alloggi da realizzarsi nelle Aree commerciali di Tipo A	Pag.	19
Art. 94	Nuovi alloggi da realizzarsi nelle Aree produttive, agricole e ricettive turistiche	Pag.	19
Art. 95	Nuovi alloggi ottenuti per cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti	Pag.	19
Art. 96	Norme finali	Pag.	20

INDICI URBANISTICO - EDILIZI ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI GENERALI

TITOLO 10

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 76

INDICI DI FABBRICABILITÀ

1. Per l'edificazione delle singole zone del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
 - a) **Densità edilizia fondiaria**
 - b) **Densità edilizia territoriale**
 - c) **Indice di copertura.**
2. Per **Densità edilizia fondiaria** si intende il rapporto fra il volume del fabbricato fuori terra e la superficie fondiaria reale del lotto ad esso corrispondente, come risultante dal foglio di possesso catastale o, in caso di discordanza, da apposito rilievo.
Esso si applica nel caso in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, successivo o meno all'approvazione di un Piano esecutivo di grado subordinato.
Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.
In caso di zone non omogenee, il volume costruibile dovrà rispettare la densità edilizia che nell'ambito è attribuita a ciascuna zona.
3. Per **Densità edilizia territoriale** si intende il rapporto fra il volume del fabbricato fuori terra e la superficie fondiaria territoriale.
Esso si applica nel caso di zone perimetrate nel P.R.G. la cui edificabilità è vincolata ad un Piano Attuativo di grado subordinato (Piano di Lottizzazione).
4. Per **Indice di copertura** si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale del lotto ad essa corrispondente, come risultante dal foglio di possesso catastale.

ART. 77

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. I limiti di volumetria o copertura, imposti dalle Norme Urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione di lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti volume-superficie di lotto e superficie coperta-superficie del lotto.
2. A tal fine ogni Concessione di nuova costruzione o di ampliamento volumetrico di edifici preesistenti dovrà precisare e specificare l'area di pertinenza della costruzione asservita ad essa con il vincolo di inedificabilità.

3. Pertanto ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione, in sede di rilascio di una Concessione, un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti volume-superficie del lotto e superficie coperta-superficie del lotto, rapporti determinati sulla base delle Norme in vigore al momento in cui venga richiesta la concessione della nuova edificazione.
4. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti Norme.
5. Qualora, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi località del territorio comunale, avvengono demolizioni di edifici esistenti, l'area residua ricade sotto il vincolo di zona assegnata dal P.R.G.

ART. 78

DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

1. Ai fini dell'applicazione degli indici Urbanistico-Edilizi si assumono le definizioni ed i metodi di misurazione degli elementi geometrici qui di seguito elencati:
 - a) **Superficie del lotto:** è la superficie reale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale, ovvero come risultante dal foglio di possesso catastale. In caso di discordanza dovrà essere presentato apposito elaborato grafico del rilievo con il calcolo esatto della superficie.

Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle Norme urbanistiche, e non per quanto attiene il rapporto superficie - volume edificabile, anche quelle parti del lotto aventi una diversa destinazione di zona, e le strade private in comproprietà per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto.

Parimenti, possono computarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto, aventi eventualmente una diversa destinazione di zona con esclusione delle aree a destinazione pubblica espressamente individuate nella cartografia del P.R.G.
 - b) **Superficie Territoriale:** è la superficie reale a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Piani di grado subordinato (Piani di Lottizzazione).
 - c) **Superficie Fondiaria:** è la superficie reale, a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, successivo o meno ad un Piano esecutivo di grado subordinato.
 - d) Le **fasce di rispetto** stradali e dei corsi d'acqua comprese all'interno di un lotto edificabile o contiguo al lotto stesso concorrono al raggiungimento della superficie minima e del rapporto superficie/volume edificabile.
 - e) L'uso edilizio dei **lotti irregolari** non modificabili esistente alla data di entrata in vigore delle presenti Norme potrà essere consentito purché la superficie a

disposizione non sia inferiore del 20% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone.

f) Il lotto si intende **non modificabile** quando esso sia circondato da strade pubbliche, rii, porzioni di lotti già urbanisticamente saturi o lotti in cui sia in corso la procedura espropriativa di porzioni allo scopo di migliorare la viabilità o comunque per pubblica utilità.

g) **Superficie coperta:** è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato.

Gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i poggiali, le scale esterne a giorno e gli elementi decorativi che non costituiscono volume non vengono computati ai fini della superficie coperta e quindi non fanno distanza, per una sporgenza fino a ml. 1,50.

h) **Altezza del fabbricato:** le altezze vengono misurate sul piano verticale dal piano di campagna fino alla metà del timpano o delle falde di copertura, con esclusione della gronda misurata all'estradosso del tetto, a meno del pacchetto di copertura, oppure all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani; deve essere in ogni punto contenuta fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad esso parallelo, portato, sulla verticale, all'altezza consentita dalle Norme riferite alle singole zone. Per pacchetto di copertura s'intende l'insieme di elementi composti dal tavolato applicato sull'orditura secondaria del tetto (canteri), l'isolazione termica, il tetto freddo dello spessore massimo di cm. 10,00 e il manto di copertura.

Per tetti a falde composite la misura dell'altezza va riferita ad 1/2 di ciascuna falda.

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

Per la determinazione dell'altezza non si computano il pacchetto di copertura o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, sia per edifici esistenti sia per i nuovi, e i volumi tecnici.

Il piano di campagna è definito dal livello naturale del terreno o, in caso di abbassamenti artificiali, dal nuovo livello così ottenuto.

L'altezza definita dalla distanza verticale tra il piano di campagna ed il punto più alto dell'edificio calcolato come ai commi che precedono, non potrà essere superata in nessun punto del perimetro dell'edificio.

Non sono computabili agli effetti della misura dell'altezza gli abbassamenti dei fronti relativi alle porte d'ingresso agli interrati o seminterrati che interpongono lo spiccatto dell'edificio per una lunghezza non superiore ad 1/4 della facciata nella quale si inseriscono e comunque per una larghezza fino a mt. 3,00.

i) **Volume fuori terra del fabbricato:** è il volume dell'edificio emergente dal terreno considerato allo stato naturale o dal piano di spiccatto in caso di abbassamento artificiale, comprendente il tetto con esclusione del pacchetto di copertura.

Nel volume sono compresi le logge rientranti e i balconi chiusi su cinque facce; i porticati liberi a piano terreno se chiusi su quattro facce.

j) **Volume interrato:** è il volume del fabbricato sottostante il livello naturale del

terreno o il piano di spiccato in caso di abbassamento artificiale.

Sono definiti totalmente interrati i garage e i locali che non presentino nessuna struttura sporgente se non la porta e i fori di ventilazione che dovranno essere del tipo bocca di lupo.

Il volume interrato, non costituendo volume urbanistico, è ammesso previo conseguimento delle autorizzazioni di competenza (forestale, bacini montani, etc.) nelle zone espressamente indicate dal P.R.G.

È facoltà comunque del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre arretramenti nella realizzazione dei volumi interrati, qualora questi possano pregiudicare eventuali allargamenti della sede stradale pubblica o realizzazione di arterie previste nel P.R.G.

- k) **Distacco tra le costruzioni e dai confini**: ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa puntualmente dalle presenti Norme, la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale.

Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i poggiali, le scale esterne a giorno e gli elementi decorativi che non costituiscono volume purché di aggetto non superiore a ml. 1,50. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente.

I volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato, ivi comprese anche le rampe di accesso ai garage, possono essere costruiti a distanza non inferiore a ml. 1,50 dal confine con proprietà private, mentre le strutture completamente interrate vengono computate ai fini delle distanze verso gli spazi pubblici secondo le indicazioni delle varie zone urbanistiche per i volumi fuori terra, salvo autorizzazione dell'Ente pubblico interessato.

Sarà comunque possibile costruire un manufatto interrato in appoggio, senza alcuna autorizzazione del proprietario finitimo, nell'ipotesi di una analoga costruzione esistente posta a confine.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia di distanze minime, per la determinazione delle distanze non sono computate eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastutture, rivestimenti, pareti ventilate, etc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti al 31 ottobre 2008.

Nel caso di edifici di nuova costruzione eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico sono computate ai fini della determinazione della distanza.

a) Distanze tra edifici negli insediamenti storici

1. Negli insediamenti storici, corrispondenti alle zone A del D.M. n. 1444/1968, per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, di cui all'art. 99 della L.P. n. 1/2008, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.
2. Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti al 31 ottobre 2008 per il recupero dei sottotetti, qualora ammessi, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime preesistente e delle

- distanze minime previste dal Codice Civile.
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 99 lettera g), della L.P. n. 1/2008, si applicano le seguenti disposizioni:
 - ⇒ in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario si osservano le disposizioni relative alla costruzione di nuovi edifici di cui al successivo punto b), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
 - ⇒ in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente si applicano le distanze previste di punto 1;
 - ⇒ in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
 4. Per i nuovi edifici e l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera b), punto 1.

b) Distanze tra edifici da applicare nelle altre zone

1. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente punto a) si applicano le seguenti disposizioni:
 - ⇒ per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00; in caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00 la distanza minima fra pareti antistanti è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima consentita dalle Norme eccedente i ml. 10,00; anche per corpi di fabbrica dello stesso edificio la distanza minima fra pareti fronteggianti dovrà essere non inferiore a ml. 10,00, mentre si potranno avere distanze minime di ml. 3,00 tra pareti antistanti nell'ipotesi di rientranze e/o riseghe nei seguenti casi:
 - a) pareti non finestrate;
 - b) quando la profondità della rientranza non sia superiore ad 1/3 della sua lunghezza;
 - ⇒ in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti al 31 ottobre 2008 si applicano le distanze minime previste dal Codice Civile.
2. Nei casi di nuovi edifici, ampliamento laterale di edifici esistenti e per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi 1 e 2 nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della L.P. n. 1/2008, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del Piano attuativo. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici.

c) Distanze da applicare tra manufatti accessori

1. Ai fini delle presenti disposizioni per manufatto accessorio si intende la

costruzione destinata a pertinenza di attività o di residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dalle Norme.

2. Per i manufatti accessori, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle presenti Norme.

d) Distanze degli edifici dai confini

1. Ferme restando le disposizioni di cui ai punti precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici, con un minimo di ml. 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici previste dalla lettera b) punto 1.
2. Distanze dai confini inferiori a quelle del comma 1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
 - ⇒ sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti al 31 ottobre 2008 e delle distanze minime tra costruzioni previste dal Codice Civile;
 - ⇒ sopraelevazione di edifici esistenti al 31 ottobre 2008, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici;
 - ⇒ realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
3. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dal precedente punto c) non può essere inferiore a ml. 1,50, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, salvo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml. 3,00.

ART. 79

VOLUMI TECNICI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

1. Non sono soggetti al rispetto delle Norme di zona come definite ai precedenti articoli i volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere la torretta dell'ascensore, le canne fumarie o strutture simili.
2. Sono soggetti al rispetto della sola distanza di ml. 5,00 dai confini di proprietà nel rispetto delle altezze previste dal presente Regolamento, salvo che non ostino prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario, i silos destinati allo stoccaggio di materie prime, di scarti di lavorazione, di prodotti per l'alimentazione zootecnica, che costituiscono pertinenza del rispettivo impianto produttivo.

3. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di pompaggio degli acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione di gasdotti, nonché gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriformi in emissione, non sono soggetti al rispetto delle Norme di zona, salvo che prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario o di pregiudizio dell'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici non impongano, a giudizio del Sindaco, localizzazioni diverse.
4. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

ART. 79 bis	EQUIPARAZIONE DESTINAZIONI INSEDIATIVE ALLE DISPOSIZIONI DEL D.M. N. 1444/1968
--------------------	---

1. In ottemperanza al disposto dell'art. 5, comma 3, della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2879 del 31 ottobre 2008 si riporta di seguito una tabella riportante l'equiparazione delle diverse destinazioni insediative previste dal Piano Regolatore Generale rispetto alla classificazione delle aree di cui al D.M. 02 aprile 1968, n. 1444.

Art.	Destinazione	Zona territoriale omogenea
12	Zone residenziali esistenti sature	B
13	Zone residenziali di completamento	B
14	Zone residenziali di nuova espansione	C
16	Aree per attività produttive secondarie di livello provinciale	D
17	Aree produttive secondarie di livello locale comprensoriale	D
18	Aree produttive di livello provinciale con Piano attuativo	D
19	Aree per l'uso e lo sfruttamento delle risorse naturali - Cave	D
19 bis	Aree per discariche e deposito di rifiuti solidi urbani	F
20	Aree per il centro di raccolta zonale (C.R.Z.) e del centro raccolta materiali (C.R.M.)	F
20 bis	Aree per impianti speciali	F
22	Aree commerciali	D
25	Aree agricole di pregio E1	E
26	Aree agricole E2	E
27	Aree agricole di particolare pregio urbanistico E3	E
28	Aree agricole con ambiti di protezione paesaggistica E4	E
29	Aree agricole speciali E8	E
30	Aree a bosco E5	E
31	Aree a pascolo E6	E
39	Aree per attrezzature civili, amministrative, scolastiche e culturali esistenti e di progetto	F
40	Aree per attrezzature sportive esistenti e di progetto	F
41	Aree a verde pubblico attrezzato e parcheggi	F
42	Aree per parcheggi pubblici	F
43	Aree per attrezzature di servizio alla ferrovia	F
44	Aree cimiteriali esistenti e di progetto	F
55	Centro storico	A
87 - 88	Impianti fissi di telecomunicazione	F

TITOLO 11

URBANISTICA COMMERCIALE

ART. 80

CONTENUTI

1. Il Comune, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica e con riferimento a quanto previsto dall'art. 4 della Legge Provinciale 08 maggio 2000, n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento), si conforma ai "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" di cui all'art. 3, comma 4, della Legge stessa, secondo quanto previsto dalle presenti Norme.
2. Il presente provvedimento contiene le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:
 - a) la compatibilità delle destinazioni d'uso urbanistiche con l'insediamento delle diverse tipologie di strutture commerciali per la vendita al dettaglio;
 - b) le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse tipologie delle strutture di vendita;
 - c) le condizioni minime di compatibilità urbanistica e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita.

ART. 81

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Ai fini delle presenti Norme, gli esercizi commerciali al dettaglio si articolano, in termini di classi dimensionali, nel modo seguente:
 - a) **esercizi di vicinato**: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.;
 - b) **medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie da oltre 100 mq. fino a 400 mq.;
 - c) **grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita;
 - d) **grandi strutture di vendita di livello inferiore**: gli esercizi e i centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a 1.500 mq.;
 - e) **grandi strutture di vendita di livello intermedio**: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre 1.500 mq. a 3.000 mq.;
 - f) **grandi strutture di vendita di livello superiore**: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a 3.000 mq.
2. Ai fini dell'individuazione delle caratteristiche dei centri commerciali al dettaglio si rinvia a quanto contenuto nell'art. 4, comma 4, degli "Indirizzi generali per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita". Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella definita dall'art. 14 del Regolamento della

Legge. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e altre attività paracommerciali, quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita.

3. Ai fini delle presenti Norme, sono equiparati a grandi strutture di vendita le iniziative costituite da una pluralità di esercizi inseriti in una struttura edilizia, anche fisicamente discontinua, progettata in modo unitario, nella quale sia prevista l'attivazione di due o più esercizi al dettaglio, non provvisti di infrastrutture comuni e/o di spazi di servizio gestiti unitariamente, la cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita dalla Legge per le grandi strutture di vendita. Alle predette strutture equiparate sono estesi i vincoli e condizioni stabiliti, per il loro insediamento, dagli artt. 5, 6, 10, 11, 13 e 14 della delibera della Giunta Provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2001 e successive modifiche ed integrazioni. A tal fine dette strutture sono articolate secondo le tipologie indicate nell'art. 3. L'equiparazione predetta non si applica alle iniziative destinate ad essere insediate nei centri storici.

ART. 82	ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
----------------	--

1. In attuazione di quanto previsto dall'art. 3, comma 5 lettera a), della Legge Provinciale 08 maggio 2000, n. 4, il presente provvedimento individua le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i criteri contenuti nei successivi commi. Agli effetti di quanto previsto nelle presenti Norme, per "insediamento" si intende l'attivazione mediante l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento, la concentrazione di esercizi di vicinato o di medie o di grandi strutture di vendita.
2. Gli **esercizi di vicinato** possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
 - a) nelle zone del "**centro urbano**" (Centro storico, Zone residenziali esistenti sature, Zone residenziali di completamento, Zone residenziali di nuova espansione) inteso come il complesso di zone, non necessariamente cartografate, nelle quali è prevista dagli strumenti urbanistici comunali la coesistenza di funzioni e la compresenza di attività residenziali, artigianali, commerciali, ricettive, professionali, amministrative, formative, culturali, religiose, sportive ed altre;
 - b) nelle zone "**ricettive**" (Aree per attrezzature ricettive alberghiere esistenti);
 - c) nelle zone "**commerciali al dettaglio**" (Aree commerciali di tipo A, Aree commerciali di tipo B e Aree commerciali di tipo C);
 - d) nelle zone "**produttive del settore secondario**" nelle quali è prevista l'attività di commercio all'ingrosso e, di conseguenza, anche al dettaglio limitatamente alla vendita dei prodotti elencati nell'art. 13, comma 5, del Regolamento della Legge (Vedi articolo Aree produttive del settore secondario);
 - e) nelle zone per "**insediamenti agricoli e zootecnici**" per la vendita diretta, esclusiva o prevalente, dei propri prodotti e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati, ai sensi della Legge 09 febbraio 1963, n. 59 o del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Aree agricole di

interesse secondario E2 limitatamente ai compendi rurali consolidati, Aree agricole speciali di tipo A, Aree agricole speciali di tipo B);

- f) all'interno dei "**rifugi alpini ed escursionistici**", autorizzati ai sensi dell'art. 13 della Legge Provinciale 15 marzo 1993, n. 8, per la annessa vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti.
3. Le **medie strutture di vendita** possono essere insediate, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
- a) nelle zone del "**centro urbano**" (Centro storico, Zone residenziali esistenti sature, Zone residenziali di completamento, Zone residenziali di nuova espansione) inteso come il complesso di zone, non necessariamente cartografate, nelle quali è prevista dagli strumenti urbanistici comunali la coesistenza di funzioni e la compresenza di attività residenziali, artigianali, commerciali, ricettive, professionali, amministrative, formative, culturali, religiose, sportive ed altre;
- b) nelle zone "**commerciali al dettaglio**" (Aree commerciali di tipo A, Aree commerciali di tipo B e Aree commerciali di tipo C).
4. L'ampliamento e il trasferimento di **grandi strutture di vendita di livello inferiore** è consentito:
- a) nelle zone del "**centro urbano**" (Centro storico, Zone residenziali esistenti sature, Zone residenziali di completamento, Zone residenziali di nuova espansione) inteso come il complesso di zone, non necessariamente cartografate, nelle quali è prevista dagli strumenti urbanistici comunali la coesistenza di funzioni e la compresenza di attività residenziali, artigianali, commerciali, ricettive, professionali, amministrative, formative, culturali, religiose, sportive ed altre;
- b) nelle zone "**commerciali al dettaglio**" (Aree commerciali di tipo A, Aree commerciali di tipo B);
- c) il solo ampliamento delle grandi strutture di vendita nelle Aree commerciali di tipo C;
- d) le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli, motocicli, accessori e parti di ricambio, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione ivi compreso materiali per le coperture, rivestimenti, pavimenti, materiale elettrico, idraulico e di riscaldamento, legnami sono insediabili, in deroga, anche nelle Aree commerciali di tipo C.

ART. 83 ZONE INCOMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Le **medie strutture di vendita** non possono essere insediate, né per apertura, né per ampliamento, né per trasferimento, nelle zone indicate alle lettere a), b), c) ed e) dell'art. 5, comma 3, delle delibere della G. P. n. 340 dd. 16 febbraio 2001 e n. 1528 dd. 05 luglio 2002.
2. Le **grandi strutture di vendita** di qualunque livello non possono essere insediate, né per apertura, né per ampliamento, né per trasferimento, nelle zone indicate alle

lettere a), b), c) ed e) dell'art. 5, comma 3, delle delibere della G. P. n. 340 dd. 16 febbraio 2001 e n. 1528 dd. 05 luglio 2002.

ART. 84

AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

1. Nelle **aree produttive del settore secondario** vale quanto previsto dal Piano Urbanistico Provinciale: nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti.
2. Nelle **aree produttive del settore secondario di livello locale** (Aree produttive secondarie di livello locale comprensoriale) vengono ammesse, congiuntamente alle attività produttive in genere, anche le attività di commercio all'ingrosso. Oltre a queste ultime possono essere esercitate le attività di commercio al dettaglio, limitatamente alla dimensione del vicinato, per i prodotti elencati all'art. 13, comma 5, del Regolamento della Legge (art. 5, comma 3 lettera b), della delibera della G. P. n. 340/2001 e s. m.); in tali aree, in deroga a quanto stabilito dall'art. 5, commi 4, 5 e 6, della deliberazione della Giunta Provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2001, possono essere insediate medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.
3. Nelle **aree produttive del settore secondario di livello provinciale** (Aree per attività produttive secondarie di livello provinciale, Aree produttive secondarie di livello provinciale con Piano Attuativo di Lottizzazione) vengono ammesse le attività di deposito, magazzinaggio e vendita, all'ingrosso e al dettaglio, di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni.

ART. 85

DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a mq. 12,50 al netto degli spazi di manovra.
2. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo Norme contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenze è chiusa.
3. I parcheggi pertinenziali sono di norma localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 ml.), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti

segnalati) e privo di barriere architettoniche.

4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.
5. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti stessi.
6. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto, dislocati in più gruppi con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
7. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
8. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G. Per le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore, per i centri commerciali e per le aree commerciali integrate sono da ricercare preferibilmente soluzioni di parcheggio multipiano.
9. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o multipiano, le quali rendano minima l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capacità superiore a 100 posti auto in area ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali. In linea generale, anche per i parcheggi di minori dimensioni, la pavimentazione dovrà essere preferibilmente costituita di materiali che permettano la crescita dell'erba e la permeabilità del suolo.
10. I parcheggi di superficie vanno progettati in modo da tendere ad una loro mimetizzazione mediante creazione di dune ed aiuole verdi.
11. Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, rispettando comunque i valori minimi, con esclusione degli spazi di manovra, di cui alla seguente tabella:

SPAZI MINIMI DI PARCHEGGIO (Ad esclusione degli spazi di manovra)			
	Settore alimentare o alimentare/misto	Settore non alimentare	Strutture di cui all'art. 5, commi 9 e 10, delibera G.P. n. 340/2001
Esercizi di vicinato	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
Medie strutture di vendita	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
Grandi strutture di vendita di livello inferiore	1 mq./1 mq. S.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
Grandi strutture di vendita di livello intermedio	1 mq./1 mq. S.v.	1 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.

Grandi strutture di vendita di livello superiore	1,5 mq./1 mq. s.v.	1 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
Centri commerciali al dettaglio	1,5 mq./1 mq. s.v.	1,5 mq./1 mq. s.v.	1,5 mq./1 mq. s.v.
Strutture equiparate alle grandi strutture di vendita	1,5 mq./1 mq. s.v. (1 mq./1 mq. per i primi 1.500 mq. s.v.)	1,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.

12. Gli spazi minimi di parcheggio di cui al presente articolo si applicano all'atto del rilascio della concessione edilizia o alla presentazione della denuncia di inizio attività per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamento e trasformazione d'uso di costruzioni esistenti, destinate ad ospitare gli esercizi e le strutture di vendita di cui all'art. 2, comma 1 lettere a), b), c) e d), della Legge. Gli interventi nei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi di parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i relativi spazi. Nei casi di ampliamento di esercizi esistenti che comportino l'ampliamento del fabbricato esistente o il cambio di destinazione d'uso di porzioni immobiliari attigue per destinarle a superficie di vendita al dettaglio, gli spazi minimi di parcheggio sono computati con esclusivo riferimento alla superficie di vendita aggiunta a quella preesistente. 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 concessioni edilizie o denunce di inizio attività per la ricostruzione, l'ampliamento e la trasformazione d'uso di costruzioni esistenti.
13. Le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con una 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:
- il raccordo fra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o di accesso deve essere indipendente da quelli fra viabilità pubblica e aree di carico/scarico delle merci;
 - il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale (entrata - uscita affiancati, divisi e segnalati);
 - il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale e la segnaletica stradale nonché quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
 - il sistema di orientamento deve essere efficace e pertanto progettato in modo da escludere alternative non orientate.
14. 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.

15. Nelle gradi strutture di livello superiore sono inoltre prescritti i seguenti standard obbligatori:
 - a) raccordo fra parcheggio e viabilità costituito da almeno due varchi a senso unico indipendenti fra di loro (esempio: entrata e uscita distanti fra loro insistenti sullo stesso tratto viario; entrata da una strada e uscita su un'altra);
 - b) raccordo fra parcheggio e viabilità dotato di sbarramento e segnalatore esterno di posti liberi;
 - c) realizzazione di sistema semaforizzato di immissione sulla viabilità pubblica;
 - d) realizzazione di accessi riservati ai pedoni mediante percorsi protetti;
 - e) realizzazione di fermate protette per i mezzi pubblici.
16. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con il Comune sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

ART. 86

APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 10, della Legge Provinciale, gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e trasferimento di grandi strutture di vendita sono sottoposti alla procedura di valutazione di impatto ambientale nei casi previsti dal Regolamento di esecuzione della Legge Provinciale 29 agosto 1988, n. 28 e successive modifiche.
2. Gli elementi costitutivi dello studio di impatto sono descritti agli artt. 13 e 14 dei "Criteri di programmazione urbanistica" di cui alla delibera della Giunta Provinciale n. 340/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO 12**INSEDIAMENTO DEGLI IMPIANTI FISSI DI
TELECOMUNICAZIONE****ART. 87****DIRETTIVE PER IL CORRETTO INSERIMENTO URBANISTICO**

1. Il presente Titolo si prefigge lo scopo di regolamentare il corretto inserimento urbanistico e territoriale degli impianti fissi di telecomunicazione nel rispetto dei criteri e delle indicazioni tecniche approvate dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 3260 di data 07 dicembre 2001.

Nel contempo persegue le finalità di contemperare le esigenze dei servizi pubblici di telefonia e videocomunicazione con quelle di tutela della salute pubblica della collettività e della salvaguardia ambientale.

2. Per tali fini, ai sensi dell'art. 3 bis del D.P.G.P. 29 giugno 2000, n. 13-31/leg. e successive modificazioni, l'Amministrazione Comunale approva il Regolamento concernente "Direttive per il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti fissi di telecomunicazione".

ART. 88**INDIVIDUAZIONE DEI SITI PER INSEDIAMENTO DEGLI
IMPIANTI**

1. Per il raggiungimento dei suddetti obiettivi sugli elaborati cartografici del Piano sono individuati, con opportuna simbologia, i siti ove è possibile l'insediamento degli impianti, escludendo qualsiasi altra dislocazione.
2. In dette zone potranno essere realizzati tutti quegli interventi necessari per un corretto inserimento dei volumi e delle strutture strettamente necessarie, in maniera da minimizzare l'impatto ambientale, adottando le opportune misure di mimetizzazione tenendo conto dello sfondo su cui si andranno ad attestare, utilizzando eventualmente anche colorazioni adeguate dei manufatti.
3. Le opere dovranno eseguirsi nel pieno rispetto dei diritti di terzi, con particolare riguardo alla distanza dai confini di proprietà che non potrà essere, in alcun caso, inferiore a 5,00 ml., salvo autorizzazione del confinante.

TITOLO 13**NORME PER INTERVENTI DI EDILIZIA
BIOECOLOGICA****ART. 89****GENERALITÀ**

1. L'Amministrazione Comunale intende favorire e promuovere la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale (interventi di edilizia bioecologica).
2. A tale scopo potranno essere concessi incentivi in termini di volume o superficie utile fino ad un massimo del 10% di quanto ammesso nelle singole zone urbanistiche.
3. Gli edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale dovranno soddisfare determinati requisiti, per ognuno dei quali verranno attribuiti sia il punteggio massimo disponibile, sia il punteggio minimo necessario per la concessione degli incentivi stessi.
4. In funzione del soddisfacimento dei requisiti di cui al precedente comma, verrà definito il punteggio conseguito dalla singola ipotesi progettuale e la conseguente percentuale di incentivo concessa.

ART. 90**NORMA TRANSITORIA**

1. L'entrata in vigore del seguente Titolo è subordinata alla approvazione, da parte degli Organi Comunali preposti, di un Regolamento che definisca nel dettaglio la relativa disciplina tecnica.
2. Nel contempo saranno stabiliti i criteri per lo svolgimento dell'iter procedurale, dalla presentazione delle domande alla concessione degli incentivi, ivi comprese le Norme relative alle verifiche e ai controlli.

TITOLO 14**DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A
RESIDENZA****ART. 91****GENERALITÀ**

1. Il presente Titolo ha lo scopo di disciplinare la realizzazione di nuovi alloggi destinati a residenza su tutto il territorio comunale, ai sensi dell'art. 18 sexies della Legge Provinciale 05 settembre 1991, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per il raggiungimento di tale obiettivo l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:
 - a) **alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;**
 - b) **alloggi destinati a residenza ordinaria, cioè alloggi diversi da quelli previsti dalla lettera a).**
3. Il dimensionamento volumetrico delle nuove residenze per le singole categorie d'uso avverrà inoltre in ossequio alle Deliberazioni della Giunta Provinciale n. 3015 del 30 dicembre 2005 e n. 2336 del 26 ottobre 2007.
4. In ogni caso, salvo diversa ed espressa disposizione contemplata negli articoli seguenti, non potrà essere consentito alcun trasferimento di volumetria riferita ad alloggi per il tempo libero e vacanze da un lotto ad un altro, anche aventi la medesima destinazione urbanistica.
5. Gli alloggi destinati a residenza ordinaria possono essere comunque utilizzati quali alloggi per il tempo libero e vacanze nei seguenti casi:
 - ⇒ alloggi, nel limite di tre per ciascun proprietario o usufruttuario, compresi nel medesimo edificio o in edifici contigui posti ad una distanza non superiore a 150,00 ml. dall'abitazione principale (distanza misurata in linea retta tra le parti più vicine dei due edifici), ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale e di una capacità ricettiva complessiva non superiore a dodici posti letto, a condizione che i proprietari risiedano nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui;
 - ⇒ alloggi di proprietà di emigrati trentini all'estero di cui all'art. 2 della Legge Provinciale 03 novembre 2000, n. 12; alloggi di proprietà di persone che abbiano risieduto nel Comune interessato per un periodo non inferiore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in altro Comune, ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado; questo punto si applica con riguardo ad un unico alloggio per i soggetti interessati.
6. Il presente Titolo non si applica agli alloggi destinati alle attività extra-alberghiere di cui all'art. 30, comma 1, lettere a), b), c), e) ed f) della L.P. 15 maggio 2002, n. 7, nonché agli alloggi realizzati ai sensi dell'art. 24 bis della L.P. 05 settembre 1991, n. 22 e s. m., ferma restando la possibilità di mutamento d'uso nel rispetto dei vincoli previsti dagli articoli seguenti e dalle disposizioni speciali che li concernono.
7. Per quanto non contemplato ed indicato nel presente articolo e nei seguenti si fa

espreso richiamo alle vigenti disposizioni legislative, con particolare riferimento al più volte ricordato art. 18 sexies.

ART. 92	NUOVI ALLOGGI DA REALIZZARSI NEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI
----------------	--

1. Gli insediamenti abitativi, di cui al precedente Titolo 2, si articolano nelle seguenti tipologie:
 - a) Zone residenziali esistenti sature;
 - b) Zone residenziali di completamento;
 - c) Zone residenziali di nuova espansione.
2. Nelle **Zone residenziali esistenti sature** non è prevista la costruzione di nuovi edifici, ma soltanto l'ampliamento di quelli esistenti e per tale ragione non sono praticamente soggette all'applicazione delle Norme stabilite dal presente Articolo.
Nel solo caso di ampliamenti in sopraelevazione le eventuali nuove unità abitative, realizzate superando il 15% del volume dell'edificio esistente, dovranno essere adibite esclusivamente a residenza ordinaria.
3. Nelle **Zone residenziali di completamento** ogni nuovo intervento edificatorio dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - a) la volumetria degli alloggi per il tempo libero e vacanze dovrà avere, in ogni caso, una incidenza minore o uguale al 20% del volume complessivo;
 - b) la suddetta percentuale è comprensiva della quota parte relativa agli spazi e locali comuni con le altre unità immobiliari (atrio, disimpegni, vani scale e ascensore, locali di sgombero, locali tecnici, centrali termiche, centrali tecnologiche, cantine, soffitte, etc.);
 - c) l'eventuale volumetria residenziale esistente alla data del 16 novembre 2005, inglobata nella costruzione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione, potrà anche essere interamente destinata ad alloggi per il tempo libero e vacanze.
4. Nelle **Zone residenziali di nuova espansione** ogni nuovo intervento edificatorio dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - a) la volumetria degli alloggi per il tempo libero e vacanze dovrà avere, in ogni caso, una incidenza minore o uguale al 20% del volume complessivo;
 - b) la suddetta percentuale è comprensiva della quota parte relativa agli spazi e locali comuni con le altre unità immobiliari (atrio, disimpegni, vani scale e ascensore, locali di sgombero, locali tecnici, centrali termiche, centrali tecnologiche, cantine, soffitte, etc.);
 - c) il Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata potrà eventualmente prevedere l'accorpamento, totale o parziale, del volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze in uno o più edifici, ferma restando la percentuale massima del 20% consentita per l'intera area.
5. In qualsiasi caso la parte di edificio destinata ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere realizzata disgiuntamente da quella destinata a

residenza ordinaria.

ART. 93

**NUOVI ALLOGGI DA REALIZZARSI NELLE AREE
COMMERCIALI DI TIPO A**

1. Nelle Aree commerciali di Tipo A ogni nuovo intervento di tipo edificatorio dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - a) la volumetria degli alloggi per il tempo libero e vacanze dovrà avere, in ogni caso, una incidenza minore o uguale al 20% del volume complessivo da adibirsi ad abitazioni;
 - b) la suddetta percentuale è comprensiva della quota parte relativa agli spazi e locali comuni con le altre unità immobiliari (atrio, disimpegni, vani scale e ascensore, locali di sgombero, locali tecnici, centrali termiche, centrali tecnologiche, cantine, soffitte, etc.).
2. In qualsiasi caso la parte di edificio destinata ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere realizzata disgiuntamente da quella destinata a residenza ordinaria.

ART. 94

**NUOVI ALLOGGI DA REALIZZARSI NELLE AREE
PRODUTTIVE, AGRICOLE E RICETTIVE TURISTICHE**

1. Nelle varie zone urbanistiche ove è prevista l'eventuale realizzazione di alloggi a servizio di insediamenti produttivi, agricoli o ricettivi turistici, i nuovi alloggi saranno destinati, come evidente, solamente a residenza ordinaria.

ART. 95

**NUOVI ALLOGGI OTTENUTI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE
D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Per gli edifici, o porzioni di edifici, esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. n. 16/2005 (16 novembre 2005), il cambio di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative può essere realizzato in conformità alle Norme stabilite per le singole zone urbanistiche nelle quali è suddiviso il territorio comunale.
2. La realizzazione di nuovi alloggi è in questo caso regolata dalle seguenti disposizioni valide per ogni singolo intervento:
 - a) la volumetria degli alloggi per il tempo libero e vacanze dovrà avere, in ogni caso, una incidenza minore o uguale al 50% del volume complessivo interessato, anche se il cambio di destinazione dovesse riguardare soltanto una singola unità immobiliare dell'intero edificio;
 - b) la suddetta percentuale è comprensiva della quota parte relativa agli spazi e locali comuni con le altre unità immobiliari (atrio, disimpegni, vani scale e

ascensore, locali di sgombero, locali tecnici, centrali termiche, centrali tecnologiche, cantine, soffitte, etc.);

- c) in ogni caso il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere realizzato disgiuntamente da quello destinato a residenza ordinaria, fermo restando, ovviamente, che in ogni intervento almeno una unità abitativa costituente residenza ordinaria dovrà comunque essere realizzata;
- d) nel caso in cui la costruzione di alloggi per il tempo libero e vacanze, all'interno della percentuale consentita al precedente punto a), residuasse una volumetria insufficiente alla realizzazione di un ulteriore alloggio, sarà possibile ricavare tale nuova unità abitativa fino al raggiungimento della superficie minima netta consentita dal presente Regolamento per gli alloggi (mq. 50,00), usufruendo di parte del volume che sarebbe destinato a residenza ordinaria, con un massimo di mc. 150.

Per il calcolo dell'eventuale volume residuo si dovrà tuttavia fare espresso riferimento a quello teorico risultante dalla differenza tra il 50% ammesso e il prodotto del numero degli alloggi per il tempo libero e vacanze da realizzarsi per la volumetria afferente alla superficie minima consentita e non a quello effettivo casomai derivante dall'ipotesi progettuale.

- 3. In via del tutto eccezionale sarà possibile derogare alle disposizioni del precedente comma e quindi lasciare ampia libertà di scelta nella ristrutturazione, qualora l'immobile oggetto del cambio di destinazione d'uso, ricadente in qualsiasi zona del territorio comunale con esclusione di tutti gli insediamenti abitativi di cui al Titolo 2, sia costituito da una singola particella edificiale, o porzioni della stessa se con diversi proprietari, ed abbia una volumetria complessiva, al lordo anche dell'eventuale ampliamento consentito, non superiore a 500 mc. fuori terra.

La suddetta particella dovrà essere stata eretta prima del 16 novembre 2005 ed alla stessa data dovrà, nell'evenienza, risalire la diversa proprietà delle singole porzioni materiali.

Per il medesimo fine si considerano ripartiti in "*porzioni teoriche*" quegli edifici che, dagli atti tavolari e alla stessa data, risultino materialmente indivisi fra più comproprietari (con la sola esclusione dei coniugi): in questa ipotesi la cubatura della singola porzione sarà ricavata dal rapporto tra il volume lordo complessivo dell'immobile e il numero dei comproprietari.

Sull'immobile, o parte di immobile, così come sopra individuato potrà comunque realizzarsi un'unica unità abitativa.

ART. 96

NORME FINALI

- 1. L'Amministrazione Comunale, a cadenza triennale, provvederà ad eseguire un monitoraggio completo della situazione di fatto al fine di verificare l'andamento della richiesta di nuovi alloggi, anche in relazione alle sopravvenute variazioni demografiche.
- 2. Alla medesima scadenza il Comune provvederà, se ritenuto opportuno, a ricollocare quelle volumetrie per alloggi per il tempo libero e vacanze eventualmente rimaste

inutilizzate negli interventi effettuati in questo lasso di tempo.

3. In particolare, tra l'altro, sarà possibile usufruire di questo surplus volumetrico per consentire il cambio di destinazione d'uso da alloggi per residenza ordinaria ad alloggi per il tempo libero e vacanze, stabilendone nel contempo le dovute ed indispensabili modalità.