

# COMUNE DI MASSIMENO

Comprensorio delle Giudicarie  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

## **VARIANTE 2009 ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG E ADEGUAMENTO ALLA D.G.P. 2879/2008**

**OTTOBRE 2009**

### **NORME DI ATTUAZIONE STESURA DEFINITIVA**

<b>Il Consiglio Comunale</b>	<b>Valutazione del Servizio Urbanistica</b>
<p><b>DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE</b> <b><u>n° 26 dd. 12 ottobre 2009</u></b></p> <p><b>DELIBERA DI SECONDA ADOZIONE</b> <b><u>n° 10 dd. 31 marzo 2010</u></b></p>	<p><b>PROT. 1459 – VT n. 02/10</b> <b>DD. 12 gennaio 2010</b></p> <p><b>e</b></p> <p><b>PROT. 3568 – 10-13 V MRC (1459)</b> <b>DD. 26 aprile 2010</b></p>
<b>Il Tecnico</b>	<b>La Giunta Provinciale</b>
<div><p><b>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO</b></p><p><b>dott.arch. MANFREDI TALAMO</b> <b>INSCRIZIONE ALBO N° 272</b></p></div>	<p><b>DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE</b> <b><u>n° 1168 dd. 19 maggio 2010</u></b></p>

## **TITOLO PRIMO**

### **IL PIANO REGOLATORE GENERALE E LA SUA ATTUAZIONE**

#### **Art. 1. Obiettivi generali del Piano**

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Massimeno prefigura, in un disegno unitario e coerente, l'assetto dell'intero territorio comunale. Il P.R.G. definisce le operazioni e gli interventi pubblici e privati atti a conseguire:
  - a) il recupero sistematico e organizzativo del patrimonio edilizio dei centri di antica formazione con l'attuazione della pianificazione comunale specifica sui centri storici stessi;
  - b) il contenimento e la ridefinizione qualitativa delle espansioni urbane;
  - c) la conferma e l'ampliamento delle aree produttive esistenti e la loro infrastrutturazione al fine di garantire le migliori condizioni di produttività;
  - d) il riordino del sistema viabilistico di interesse extracomunale e locale;
  - e) la ridefinizione dei perimetri delle aree agricole e delle aree a bosco e la formazione di una normativa che privilegi in tali aree le attività agricole o di forestazione e non permetta usi impropri del territorio;
  - f) la valorizzazione dell'ambiente, sia di quello naturale sia di quello urbano, al fine della massima elevazione della qualità della vita.

#### **Art. 2 . Documenti di Piano**

1. Il P.R.G. di Massimeno è costituito dai seguenti elaborati e tavole grafiche<sup>1</sup>:

##### ***Relazione della presente Variante***

***Tav.A                                      Quadro d'unione 1:25.000 (Massimeno 1^ e 2^ parte);***

***Tav.B1                                     Sistema Ambientale 1:5.000 Massimeno 1^ parte;***

***Tav.B2                                     Sistema Ambientale 1:10.000 Massimeno 2^ parte;***

***Tav.C                                       Simbologie di Piano Regolatore;***

***Tav.1                                       Prescrizioni urbanistiche 1:2.000;***

***Tav.2                                       Prescrizioni urbanistiche 1:5.000 del territorio  
urbanizzato e del territorio aperto Massimeno 1^ parte;***

---

<sup>1</sup> Gli elaborati sottolineati sono stati oggetto di adeguamento alla L.P. 11 dicembre 2005, n.16 "Disciplina della residenza ordinaria e per vacanze", approvati con deliberazione della Giunta provinciale n° 2774 del 24 ottobre 2008.

**Tav.3** *Prescrizioni urbanistiche 1:10.000 del territorio urbanizzato e del territorio aperto Massimeno 2<sup>a</sup> parte;*

**Tav.IS.1** *Insedimenti storici : numerazione catastale di edifici e aree e individuazione edifici vincolati 1:1000;*

**Tav.IS.2** *Insedimenti storici : numerazione edifici schedati 1:1000;*

**Tav.IS.3** *Insedimenti storici : zonizzazione 1:1000;*

**Tav.IS.4** *Insedimenti storici : tipi di intervento 1:1000;*

- **Norme di attuazione di P.R.G.;**

- *Norme di attuazione insediamenti storici;*

- *Criteri per l'esercizio della tutela ambientale;*

- *Schema tipologico di volume accessorio;*

- *Schedatura degli edifici situati entro il perimetro degli insediamenti storici e dei manufatti accessori;*

2. La Variante al P.R.G. di Massimeno per il recupero e la valorizzazione dell'edilizia tradizionale di montagna è costituita dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

**Tav. 4** *Individuazione case da monte su base PRG, 1:2500;*

**Tav. 5** *Individuazione patrimonio edilizio montano su base catastale, 1:2000;*

**Tav. 6** *Individuazione patrimonio edilizio montano su carta tecnica PAT, 1:5000;*

- *Relazione illustrativa relativa al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente sul territorio di Massimeno, con le tipologie di riferimento, la normativa di attuazione (guida agli interventi) ed il manuale di intervento;*

- *Schedatura dell'edilizia tradizionale di montagna oggetto di recupero e valorizzazione.*

### **Art. 3. Attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti e attraverso i piani attuativi (PA) previsti dall'art.43 della L.P. 5 settembre 1991, n.22 e s.m.

#### **Art. 4. Piani attuativi**

1. Nelle zone ove è prescritto il piano attuativo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le norme stabilite dalla L.P. 22/91.
2. I PA previsti dal P.R.G. sono i seguenti:  
**PA n.1**  
*Piano attuativo di recupero ambientale corrispondente all'area degradata dall'attività estrattiva della cava Maffei;*  
**PL1 e PL2**  
*Aree residenziali C soggette a piano di lottizzazione.*
3. I vincoli di piano attuativo hanno una durata di **anni 5** entro i quali i PA devono essere progettati, adottati, pubblicati e approvati, pena la loro decadenza.

#### **Art. 4bis. Invarianti del PUP**

1. Sono invarianti 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. Tali elementi sono ricompresi nell'allegato D del nuovo PUP.
2. Costituiscono invarianti i seguenti elementi:
  - a) i principali elementi geologici e geomorfologici, quali morfosculture, morfologie carsiche, morfologie glaciali, aree d'interesse paleontologico, mineralogico e stratigrafico, da tutelare e valorizzare secondo le specifiche disposizioni di legge;
  - b) i beni del patrimonio dolomitico;
  - c) la rete idrografica, costituita da tutto il sistema delle acque superficiali e sotterranee, cioè laghi, fiumi e torrenti, pozzi e sorgenti selezionati, nonché dai ghiacciai;
  - d) le foreste demaniali, come definite e individuate ai sensi delle disposizioni provinciali in materia di foreste, e i boschi di pregio per la particolare funzione di protezione e valenza paesaggistico-ambientale, specificamente individuati mediante i piani forestali e montani, le aree a elevata naturalità, cioè parchi naturali, siti e zone della rete "Natura 2000", riserve naturali provinciali, da tutelare e valorizzare secondo specifiche disposizioni di legge;
  - e) le aree agricole di pregio del PUP da riconoscere e tutelare ai fini della valorizzazione produttiva e paesaggistica nonché dell'attrattività complessiva del territorio;
  - f) i paesaggi rappresentativi, cioè beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico-artistici rappresentativi, in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale.
3. Nel Comune di Massimeno sono presenti le seguenti Invarianti:
  - a) Morfologie glaciali e periglaciali Rock Glacier n.186 e 187, denominate "Coel 1" e "Coel 2";
  - b) Ghiacciaio Adamello (n.14 allegato D);

- c) Bene ambientale n.124 in Località Val Genova Fontanabona, “Cascate del Lares”;
- d) Siti e zone della rete europea “Natura 2000”: Sito di importanza comunitaria SIC IT3120004 “Val Genova” nel Parco naturale Adamello-Brenta;
- e) Siti e zone della rete europea “Natura 2000”: Sito di importanza comunitaria SIC IT3120009 “Dolomiti di Brenta” nel Parco naturale Adamello-Brenta;
- f) Siti e zone della rete europea “Natura 2000”: Sito di importanza comunitaria SIC IT3120158 “Adamello Presanella” nel Parco naturale Adamello-Brenta;
- g) Siti e zone della rete europea “Natura 2000”: Sito di importanza comunitaria SIC IT3120159 “Brenta” nel Parco naturale Adamello-Brenta.

## **TITOLO SECONDO**

### **DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANIZZATO, URBANIZZABILE ED EXTRAURBANO**

#### **NORME DI ZONA**

##### **Art. 5. Prescrizioni generali**

1. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal Piano Regolatore Generale, conformemente alla destinazione e con le caratteristiche delle regole stabilite dalle presenti Norme di Attuazione.
2. I **criteri di tutela paesaggistico-ambientale**, descritti nell'apposito elaborato, sono da considerarsi parte integrante delle presenti Norme, e pertanto vanno scrupolosamente osservati ogni qualvolta si intenda intervenire per modificare, a qualsiasi titolo, il territorio.
3. Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti Norme, limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.
4. Particolare attenzione si dovrà porre alla sistemazione e al decoro esterni agli edifici; sono vietati gli accumuli di materiale accatastato alla rinfusa.
5. In tutto il territorio comunale è comunque ammessa la ristrutturazione degli accessori quali legnaie e garages, legittimamente realizzati anche se eventualmente non individuati in cartografia.  
In particolare le legnaie fatiscenti dovranno essere ricostruite esclusivamente in legno, secondo lo **schema tipologico allegato**, senza che ciò comporti aumento di volume.
6. In tutto il territorio comunale è altresì ammessa la ristrutturazione di magazzini e di volumi legittimamente realizzati ed eventualmente non individuati in cartografia.
7. I volumi interrati non costituiscono volume ai fini urbanistici; la loro realizzazione a scopo di servizio è ammessa, nel rispetto delle norme di zona, previa acquisizione delle autorizzazioni di competenza eventualmente necessarie, rilasciate dagli organi preposti (Tutela Ambientale, Forestale, Bacini Montani, ecc.).

##### **Art. 6. Destinazione e caratteristiche edilizie delle zone**

1. Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse zone in rapporto alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la grafia del Piano Regolatore Generale:
2. In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici facenti parte del Piano Regolatore Generale, prevalgono le indicazioni contenute nelle tavole a scala catastale, mentre in caso di divergenza fra le Norme di Attuazione e la tabella riassuntiva delle norme urbanistiche, prevalgono le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione.

## **Art. 7. Zone territoriali omogenee**

1. Il territorio Comunale, secondo la grafia del P.R.G., è suddiviso in:

1.1 Territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale:

**- zone di conservazione:**

A - di recupero e tutela degli insediamenti storici;

**- zone residenziali:**

B - di completamento totalmente e/o parzialmente edificate;

C - zone di nuovo sviluppo;

1.2 Insediamenti produttivi:

**- zone per attività produttive D:**

D1 - area estrattiva (cava Maffei);

1.3 Territorio extraurbano:

**- zone di protezione E:**

E2 - zone agricole secondarie;

E3 - zone a bosco;

E4 - zone a prato e pascolo;

E5 - zone improduttive;

E6 - Parco Naturale "Adamello-Brenta";

1.4 Servizi:

**- zone per attrezzature ed impianti F:**

F1 - attrezzature pubbliche ed impianti;

F2 - verde pubblico;

F3 - verde sportivo;

1.5 Salvaguardia ambientale:

**- zone di rispetto G:**

G1 - cimiteriale;

G2 - stradale;

G3 - fluviale;

G4 - sorgenti captate (\*\*)

G5 - aree a rischio geologico ed idrologico (\*\*);

G6 - verde di protezione;

G7 - aree di Tutela Ambientale del P.U.P. (\*);

G8 - manufatti e siti di rilevanza culturale (\*);

G9 - area di recupero ambientale (cava Maffei) (\*);

G10-biotopi (\*).

1.6 Infrastrutture viarie:

**- viabilità ed infrastrutture (esistenti, da potenziare e di progetto):**

- strada di 3<sup>a</sup> categoria da potenziare (previsione P.U.P.);

- strada di 4<sup>a</sup> categoria esistente (strada di collegamento con Giustino);

- altre strade esistenti, da potenziare, di progetto (viabilità comunale);

- percorsi pedonali e ciclopeditoni esistenti e di progetto;

- viabilità agricola e forestale;

- viabilità storica (collegamento con Malga Plan);

- parcheggi superficiali esistenti e di progetto.

(\*) : indicazioni riportate sulle cartografie del sistema ambientale.

(\*\*) : indicazioni stralciate dalle cartografie di PRG in quanto si rimanda direttamente alla specifica cartografia di sintesi geologica provinciale e alle relative norme di attuazione, approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 2813 dd. 23 ottobre 2003 e s.m.

## **Art. 8. Norme generali per la dotazione di parcheggi**

1. Su **tutto** il territorio comunale si applicano le Norme di cui al Testo unico approvato con deliberazione della Giunta provinciale n° 1241 dd. 16 giugno 2006 e successivamente modificato con deliberazione della Giunta provinciale n° 2100 dd. 22 agosto 2008, aggiornato al 15 settembre 2008).
2. In particolare, per i **nuovi edifici a destinazione residenziale**, si prevedono posti macchina effettivi, con esclusione degli spazi di accesso e di manovra, nel rispetto minimo del rapporto di **1 mq. di parcheggio ogni 15 mc. di costruzione**. Ove ne siano accertate le condizioni tecniche, almeno il 30% dei posti macchina effettivi dovrà essere previsto sottoterra.
3. Per ogni **nuovo alloggio realizzato all'interno di edifici esistenti**, dovrà invece essere ricavato e vincolato almeno **1 nuovo posto macchina** sul lotto della costruzione stessa. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purchè individuate nell'ambito delle zone residenziali A, B o C definite dal P.R.G., o nelle immediate vicinanze; la distanza massima del posto macchina dal lotto edificando non potrà essere comunque superiore a 200 m.

## **Art. 9. Norme generali per le zone residenziali**

1. Esse comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate non aventi le caratteristiche di cui alle zone di conservazione, o quelle destinate ai nuovi complessi insediativi.
2. In queste zone sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti.
3. Il volume esistente può essere utilizzato con destinazione residenziale, anche qualora superi gli indici di zona. Sono anche consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la prevalente destinazione residenziale:
  - a. studi professionali e commerciali;
  - b. laboratori artigianali e magazzini, officine meccaniche, depositi lavorazioni ferrose e depositi di modeste dimensioni (qualora non molesti o nocivi per rumori o fumi), esclusi i magazzini di materiali per l'edilizia, le stalle e le concimaie ecc..;
  - c. negozi, bar, ristoranti, rivendite di giornali e tabacchi, ecc. e tutte quelle attività di servizio che sono compatibili con carattere residenziale della zona;
  - d. strutture ricettive alberghiere;
4. E' sempre possibile il mantenimento delle coperture degli edifici esistenti anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria delle stesse;
5. Per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per i distacchi tra i fabbricati, salvo diverse prescrizioni dei singoli articoli e salvo quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale, valgono le seguenti norme:
  - a. distanza minima dal confine per i volumi fuori terra:  
vedi Titolo Quarto;
  - b. distacco minimo tra i fabbricati:  
vedi Titolo Quarto.



6. Sono consentite modeste costruzioni in legno, come pertinenza-accessorio al fabbricato principale e nella quantità massima di una per alloggio, ad uso ricovero attrezzi o legnaia per un volume massimo di mc 40, da realizzarsi secondo lo **schema tipologico allegato** al PRG; tale volume accessorio, che riveste permanentemente carattere di precarietà, potrà essere realizzato anche in Centro Storico e nelle pertinenze degli edifici residenziali principali, pre-esistenti anche in altre zone urbanistiche. Per gli edifici residenziali che risultano invece sprovvisti di idonee aree pertinenziali, il volume accessorio potrà essere eventualmente realizzato nelle zone **E2 o G6** (agricole secondarie o verde di protezione) più prossime agli edifici stessi, purchè ricomprese all'interno della tavola urbanistica n.1 alla scala 1:2.000. Per le distanze valgono le norme del Codice Civile.

#### **Art. 10. Tipologie edilizie nelle zone residenziali**

1. Il P.R.G. distingue nelle zone residenziali B e C due tipologie edilizie:
  - a) **a blocco** (tipologia prevalente);
  - b) **in linea o a schiera** (tipologia ammessa).

#### **Art. 10 bis. Interventi di recupero dei sottotetti nelle zone B di completamento.**

1. Per tutti gli edifici esistenti nelle zone B, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti, è ammessa, per quanto strettamente necessario al raggiungimento delle dimensioni minime dei locali stabilite dal Regolamento Edilizio, la sopraelevazione delle murature perimetrali. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti può avvenire anche con modificazione delle altezze di colmo nonché delle linee di pendenza delle falde nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - pendenza minima delle falde: 35%;
  - vietate le coperture piane.
1. Gli interventi potranno essere effettuati nel solo rispetto dell'altezza massima di zona e dovranno comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio.
2. Ove la parte sopraelevata non presenti pareti finestrate, la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze minime tra gli edifici previste dal Codice Civile. Qualora le pareti siano finestrate, la distanza tra le stesse non deve essere inferiore a metri 10.
3. Gli interventi di cui al comma 1. sono subordinati all'obbligo del recepimento degli spazi per parcheggi pertinenziali.

## **Art. 10 ter Disciplina degli alloggi destinati a residenza.**

### **A. Definizioni.**

1. Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

#### **1) - Edificio residenziale.**

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, 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.).

#### **2) - Alloggi per il 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 il tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categorie sono definite dalla legge sopracitata.

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, di studio, di salute ecc..

#### **3) - Edificio residenziale esistente.**

Ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della legge (16 novembre 2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). 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.

#### **4) - Volume.**

Per volume s'intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai, ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

### **B. Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.**

1. Nel rispetto del PRG, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata alla notazione di tale destinazione al libro fondiario salvo i casi di cui al successivo **punto C.** comma 1.

2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare sul territorio comunale entro la data di validità del dimensionamento residenziale 2013, la dimensione massima di **mc. 1.000, nonché il n. massimo di 3 alloggi**. Tale quantità viene riservata dal Comune di Massimeno ad uso compensazione per finalità pubbliche, da definirsi con specifica variante al Piano Regolatore Generale.

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.

4. I nuovi alloggi destinati a residenza per il tempo libero e vacanze possono essere realizzati esclusivamente nelle aree residenziali.

### **C. 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 notazione al libro fondiario 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 (notazione al libro fondiario della residenza ordinaria – utilizzo del contingente per la residenza per il 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.

### **D. Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.**

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre consentite nel rispetto del PRG.

2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per li tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:

a) il volume destinato ad alloggi per li 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 al comune, ai sensi dell'art.18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n. 22, salvo quanto specificato nelle eccezioni regolate dai criteri della Giunta provinciale di cui al provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007 richiamato al seguente **punto E.**;

b) in caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22.

### **E. Eccezioni.**

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione degli edifici esistenti individuati in cartografia, in caso di 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.”

## ***Territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale***

### **Art. 11. Zone di conservazione**

#### **A - di recupero e tutela degli insediamenti storici**

1. Sono zone per il recupero e la tutela degli insediamenti storici comprendenti anche il sistema degli insediamenti sparsi, di cui sia documentata l'esistenza (o la preesistenza nel caso di ruderi) antecedente il 1945;
2. Al loro interno sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di consolidamento, di restauro, di risanamento, di ristrutturazione, con possibilità anche di sopraelevazione qualora previsto in cartografia, di demolizione, di ricostruzione, in conformità a quanto prescritto dalle specifiche Norme di Attuazione degli Insediamenti Storici e dalle Cartografie I.S. 1:1000 facenti parte del P.R.G.

### **Art. 12. Zone residenziali**

1. Sono le zone a prevalenza residenziale, dotate di urbanizzazione primaria.

#### **B - di completamento totalmente e/o parzialmente edificate**

Per le nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA	mc/mq 1.50
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	30%
ALTEZZA MASSIMA	ml 9.00
VOLUME MINIMO	mc 600
VOLUME MASSIMO PER SINGOLO EDIFICIO	mc 1.500
TIPOLOGIA PREVALENTE	A BLOCCO
TIPOLOGIA AMMESSA	IN LINEA O A SCHIERA
NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA	2 + mansarda
MANTO DI COPERTURA	TEGOLE IN COTTO O TIPO COTTO

#### **C: insediamenti nuovi**

1. Sono zone insediative residenziali nuove nelle quali si procede per interventi diretti.
2. Valgono le seguenti norme:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA	mc/mq 1.50
LOTTO MINIMO	mq 500
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	30%
ALTEZZA MASSIMA	ml 9.00
VOLUME MINIMO	mc 600
VOLUME MASSIMO PER SINGOLO EDIFICIO	mc 1.500
TIPOLOGIA PREVALENTE	A BLOCCO
TIPOLOGIA AMMESSA	IN LINEA O A SCHIERA
NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA	2 + mansarda
MANTO DI COPERTURA	TEGOLE IN COTTO O TIPO COTTO

## ***Insedimenti produttivi***

### **Art. 13. Norme generali per le zone produttive**

1. Le zone produttive del settore secondario di interesse locale sono destinate alle seguenti attività:
  - a) produzione industriale e artigianale di beni;
  - b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
  - c) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
  - d) impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti;
  - e) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
  - f) 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 nelle aree produttive;
  - g) impianti e depositi per l'autotrasporto;
  - h) funzioni del settore secondario che richiedono, per qualsiasi ragione, spazi attrezzati e fabbricati che non siano compatibili con lo svolgimento delle funzioni residenziali, turistiche e agricole sotto il profilo dell'igiene, del traffico, degli odori, dei fumi e dei rumori che generano.
2. Per edifici produttivi si intendono: capannoni industriali e artigianali, depositi di materiali edili, ricoveri per macchinari, tettoie, parcheggi per autotrasporti e mezzi speciali, silos e in generale tutte le strutture e gli spazi destinati allo svolgimento di attività produttive e del settore secondario, con accessori e servizi.
3. 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.
4. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente, e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (D.P.G.P. 26/1/1987, n° 1-41/Legisl.) e s.m.i..
5. Non sono consentiti, nelle zone per attività produttive del settore secondario, insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di un solo alloggio per il custode o il titolare dell'azienda, per ogni unità produttiva, non eccedente i 400 mc. netti; l'unità residenziale deve necessariamente essere accorpata nell'ambito della struttura produttiva, non potendo in alcun caso costituire un corpo edilizio autonomo.
6. Per esigenze igienico-funzionali è ammesso, per una sola volta, l'ampliamento degli edifici esistenti, per una quota non superiore al 15% del volume esistente.

#### **Art. 14. Tipologie edilizie nelle zone produttive**

1. Il P.R.G. distingue nelle zone produttive due tipi di tipologie edilizie:
  - a) **tradizionale**: si tratta di edifici compatti con coperture a più falde dove viene integrata la residenza dell'imprenditore con la sede produttiva dell'azienda;
  - b) **a capannone**: si tratta di edifici realizzati normalmente in prefabbricato con elementi seriali caratterizzati dalla aggregazione di elementi di semplice geometria.

#### **Art. 15. Zone D: per attività produttive**

1. Sono le zone estrattive destinate alle attività di coltivazione e lavorazione:

##### **D1 - area estrattiva (cava Maffei)**

In questa zona è possibile il deposito degli scarti di lavorazione derivanti dalle attività estrattive e/o di coltivazione.

Oltre a questo è consentito il riporto di materiali inerti non inquinanti, rientranti nell'elenco di cui all'art.79 del T.U.L.L.P.P. in materia di tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

In queste zone è consentita l'edificazione di: capannoni e manufatti per la lavorazione dei minerali, le reti tecnologiche e gli impianti in genere necessari per la lavorazione (compresa la frantumazione dei minerali), la realizzazione di edifici da adibire ad uffici, servizi di interesse collettivo quali mense, officine di riparazione e servizi aziendali, oltre ai servizi igienico-sanitari ed ai ripari per i mezzi meccanici utilizzati per le attività estrattive, **nella misura strettamente necessaria ad assicurare il funzionamento delle attività insediate** ed in ogni caso senza mai superare il 10% della superficie coperta;

E' vietata l'edificazione destinata alla civile abitazione anche se con manufatti di tipo precario.

In queste aree del P.R.G. l'edificazione si attua con intervento edilizio diretto soggetto alla sola autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 83 della L.P. 22/91 e con i seguenti indici e prescrizioni:

RAPPORTO DI COPERTURA	max 10%.
DISTANZA DAI CONFINI	vedi Titolo Quarto
DISTANZA DALLE STRADE DI CANTIERE	ml. 5.00 (salvo diversa indicazione del Regolamento Edilizio Comunale).
DISTANZA FRA LE COSTRUZIONI	vedi Titolo Quarto

E' consentita l'edificazione di opere interrato a distanza inferiore dai confini in deroga a quanto sopra previsto per la realizzazione di vasche per la raccolta dell'acqua, posa di cisterne, costruzione di fosse per pesi, nel rispetto però delle distanze previste dall'art. 889 del Codice Civile.

## ***Territorio extraurbano***

### **Art. 16. Zone E: di protezione**

1. Sono zone la cui funzione fondamentale è quella produttiva primaria ma sono valutate anche per gli aspetti naturalistici e per il possibile interesse turistico di tipo agriturismo.
2. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, del verde privato, dei muri, delle recinzioni e delle pavimentazioni pre-esistenti all'entrata in vigore del P.R.G.
3. Nelle aree specificamente destinate all'agricoltura dal P.R.G., con esclusione delle aree boschive, aree a prati e pascoli e delle aree improduttive, la densità fondiaria può essere calcolata utilizzando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzati o utilizzabili, purchè ricadenti in ambito comunale.
4. Per le zone E che ricadono all'interno delle zone agricole e delle zone agricole di pregio del PUP, valgono le indicazioni degli artt. 37 e 38 delle Norme di attuazione del PUP stesso, che prevalgono sulle norme di PRG.

### **E2 - zone agricole secondarie**

1. In tali aree non è ammessa nuova residenza stabile. Per i volumi edilizi esistenti, oltre a quanto stabilito dal precedente comma 2 dell'art.16, sono ammesse le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del P.R.G.;
2. Solo eccezionalmente è possibile ampliare edifici esistenti, da utilizzarsi ai fini della conduzione del fondo, per una quota non superiore al 15% del volume esistente, nel rispetto delle seguenti caratteristiche e modalità:
  - la costruzione sia utilizzata solo per stalla, fienile o magazzino per i prodotti agricoli e strumenti della produzione e comunque per la conduzione del fondo;
  - l'altezza massima consentita è di ml.8.00;
  - la dimensione minima del lotto facente corpo unico è di mq. 2.500;
  - le distanze dalle strade non saranno minori di quanto prescritto dal D.P.G.P. 03/02/95 n° 909 (modificato con successive Delibere n. 10778/1998, n. 1606/2001 e n. 890/2006).
3. E' consentita l'attività agriturismo.
4. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le tipologie rurali, i materiali e gli elementi architettonici e costruttivi originari della zona; andrà altresì privilegiato l'uso della pietra locale e del legno, evitando di porre in vista eventuali strutture prefabbricate.

### **E3 - zone a bosco**

1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, 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.

2. Le aree a bosco sono riportate sulle cartografie di PRG 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 invariante ai sensi dell'articolo 8.
3. 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.
4. Salvo quanto specificamente stabilito dal Piano di recupero e valorizzazione dell'edilizia tradizionale di montagna (facente parte a tutti gli effetti del Piano Regolatore Generale di Massimeno), nelle zone a bosco:
  - sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, anche interrati;
  - gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento statico ed igienico, senza alcun aumento di volume.

#### **E4 - zone a prato e pascolo**

1. Sono zone occupate da pascoli da riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia. Possono essere ammessi interventi di nuova realizzazione di manufatti destinati ad attività zootecniche e all'alloggio degli addetti. E' consentita l'attività agrituristica.

DENSITA' EDILIZIA MASSIMA:        mc./mq. 0.001.  
ALTEZZA MASSIMA:                    ml. 7.50.  
DISTANZA DAI CONFINI LOTTO:    vedi Titolo Quarto
2. Sono ammesse le opere di miglioria e risanamento degli edifici di proprietà comunale che costituiscono il complesso di "Malga Plan" nonché l'eventuale ampliamento, in ragione del 30% del volume esistente, solo nel caso che questi siano destinati a scopi produttivi e agroturistici, alla residenza temporanea degli addetti.
3. Gli edifici di cui al comma precedente potranno anche svolgere funzioni di rifugio e di posti di ristoro: per tali funzioni non potrà essere destinato un volume superiore al 20% dell'intero complesso; essi dovranno comunque essere realizzati secondo la tipologia, le tecniche costruttive tradizionali e i materiali locali.
4. Valgono le specifiche indicazioni del Piano di recupero e valorizzazione dell'edilizia tradizionale di montagna (facente parte a tutti gli effetti del Piano Regolatore Generale di Massimeno).



### **E5 - zone improduttive**

1. Comprendono le aree in cui, per ragioni altimetriche, topografiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono essere svolte attività che comportino insediamenti stabili.
2. Per i volumi edilizi esistenti (rifugi), fatte salve le eventuali previsioni del Piano specifico per il Centro Storico, sono ammessi, per una sola volta, interventi di recupero con aumenti di volume non superiore al 30%.

### **E6 - Parco naturale "ADAMELLO BRENTA"**

1. Sono aree a parco naturale provinciale i territori costituiti da aree terrestri, fluviali e lacuali, di valore naturalistico e ambientale, organizzate in modo unitario, con particolare riguardo alle esigenze di protezione della natura e dell'ambiente, nonché d'uso culturale e ricreativo, tenuto conto dello sviluppo sostenibile delle attività agro-silvo-pastorali e delle altre attività tradizionali o comunque sostenibili atte a favorire la crescita economica, sociale, culturale e identitaria delle popolazioni residenti.
2. Il P.R.G. individua con apposita simbologia, sulle tavole del Sistema Ambientale, l'area a Parco Naturale "Adamello-Brenta" interessante il territorio comunale di Massimeno; all'interno di tale area valgono le specifiche indicazioni e norme stabilite dal vigente "Piano del Parco Adamello-Brenta".

## ***Servizi***

### **Art. 17. Zone F: zone per attrezzature ed impianti**

#### **F1 - Attrezzature pubbliche ed impianti**

1. Tali zone sono destinate alle attrezzature urbane, cioè agli edifici sociali, per il culto, la sanità, la pubblica Amministrazione, nonché per la costruzione degli impianti tecnologici pubblici (mercati, macelli, impianti di depurazione, impianti sportivi al coperto, ecc.) e di interesse generale.

INDICE DI COPERTURA	max 50%
DIST. MIN. DAI CONFINI	vedi Titolo Quarto
DIST. MIN. TRA I FABBRICATI	vedi Titolo Quarto
ALTEZZA MASSIMA	ml 10.50.

#### **F2 - verde pubblico**

1. Queste sono zone destinate al verde pubblico ed alle attrezzature di gioco e ricreative e per lo sport all'aperto.

DENSITA' EDIL. MAX.	mc/mq 0.1.
ALTEZZA MASSIMA	ml 5.00.
DIST. MIN. DALLA STRADA	ml 10.00.
DIST. MIN. DAI CONFINI	vedi Titolo Quarto
VERDE ALBERATO	Almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze d'alto fusto nella quantità minima di una ogni 250 mq.

#### **F3- verde sportivo**

1. Sono aree destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico-sportive nel significato più ampio del termine.
2. Esse verranno attrezzate secondo specifiche esigenze riscontrate; di norma non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino 500 mc. per ogni singola attività sportiva, e con un'altezza max di ml 4.00.

## ***Salvaguardia ambientale***

### **Art. 18. Zone G di rispetto**

#### **G1 - cimiteriale**

1. Sono aree di rispetto e protezione del cimitero nelle quali il P.R.G. pone un assoluto vincolo di inedificabilità.
2. Sono ammesse le attività colturali e di manutenzione di giardini e strutture esistenti.  
La zona di rispetto si estende fino a 50 metri di distanza dai muri perimetrali del cimitero.

#### **G2 - stradale**

1. Le fasce di rispetto stradali non possono essere utilizzate per l'edificazione compresa l'edificazione interrata; in tali fasce, nel rispetto di tali norme, sono ammesse le seguenti realizzazioni:
  - a) cabine di distribuzione dell'energia elettrica;
  - b) reti tecniche di interesse pubblico (fognature, canalizzazioni, pozzi, metanodotti);
  - c) parcheggi come disposto dal D.G.P. n° 1559 dd. 17.2.1992 e n° 12258 dd. 03.09.1993.
2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradali è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento, nei limiti e con le modalità consentite dal D.P.G.P. 03/02/95 n° 909 (modificato con successive Delibere n. 10778/1998, n. 1606/2001 e n. 890/2006), sempre nel rispetto della destinazione urbanistica di zona.
3. Le zone indicate nelle fasce di rispetto possono essere computate ai fini della determinazione della volumetria edificabile e della superficie fondiaria sf, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nelle zone contigue.
4. Per la definizione della distanza minima da mantenere tra le costruzioni e le strade di progetto e/o da potenziare (se non indicata graficamente in cartografia con apposita fascia di rispetto), valgono le seguenti indicazioni:
  - per le strade di 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> categoria valgono le larghezze fissate nella tabella "B" del D.P.G.P. 03/02/95 n° 909 e successive modifiche ed integrazioni.
  - per le "altre strade" esistenti e/o da potenziare (viabilità comunale) le distanze minime dal ciglio stradale sono le seguenti:
    - ml 5.00 per strade di larghezza inferiore ai ml 7.00;
    - ml 7.50 per strade di larghezza compresa fra i 7 ed i 15 ml;
    - ml 10.00 per strade di larghezza superiore a ml 15.00.Tali distanze hanno valore salvo il rispetto di preesistenti allineamenti.
5. All'interno delle fasce di rispetto stradale come previste nelle cartografie o come derivanti dalle norme di attuazione, potranno essere realizzati piccoli potenziamenti delle strade stesse e tutte quelle opere e servizi pubblici ad esse attinenti, quali marciapiedi, piccole piazzole R.S.U. e di sosta dei mezzi pubblici, piste ciclabili, aree di sosta e ristoro, canalizzazioni e quanto di pubblica utilità.

### **G3 - fluviale**

1. Sono le fasce, larghe ml. 10, di rispetto dei fiumi e torrenti; in esse è vietata l'edificazione e qualsiasi manomissione dei caratteri fisici del suolo se non preventivamente autorizzata dagli Organi Competenti.
2. Gli interventi in tali aree sono regolamentati dalla L.P. 8 luglio 1976 n° 18 "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e successive modifiche ed integrazioni e dalla L.P. 27 febbraio 1986, n° 4 "Piano provinciale di risanamento delle acque".
3. Le opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, sbarramento e simili, sono sempre ammesse ma devono essere costruite per le parti a vista con tecniche e materiali tradizionali, mirando a conseguire la minima alterazione dello stato di fatto e il massimo inserimento ambientale e sempre nel rispetto dei criteri ambientali contenuti nella relazione illustrativa al P.U.P. " Appendice 2 ".
4. Eventuali torrenti non riportati in cartografia sono comunque assoggettati alla presente normativa.
5. In fregio al torrente Sarca è possibile realizzare piste ciclabili e percorsi pedonali.

### **G4 - sorgenti captate**

Per quanto riguarda la protezione di pozzi e sorgenti si rimanda alla Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 2248 del 5 settembre 2008, in attuazione dell'articolo 21 delle norme di attuazione del nuovo PUP.

### **G5 - aree a rischio geologico ed idrologico**

Si rimanda direttamente alla specifica cartografia di sintesi geologica provinciale e alle relative norme di attuazione, approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 2813 dd. 23 ottobre 2003 e s.m..

### **G6 - verde di protezione**

1. Sono aree agricole, a prato, orto e giardino nelle quali il P.R.G. pone un vincolo di inedificabilità, salvo quanto consentito dal precedente art.5 comma 7 in merito alla realizzazione di volumi interrati a scopo di servizio alla residenza e dal precedente art.9 comma 6 in merito alla localizzazione di volumi accessori-legnaie.
2. Sono ammesse le attività colturali e di manutenzione dei giardini.
3. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, è previsto l'ampliamento, per una sola volta, nella misura del 20% del volume in essere alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.

### **G7 - Aree di Tutela Ambientale del P.U.P.**

1. Nelle Tavole B1 e B2 di P.R.G., realizzate su base catastale alle scale 1:5.000 e 1:10.000, sono riportate con apposita simbologia le aree dove la tutela ambientale è esercitata dalla Provincia Autonoma di Trento a norma della legislazione vigente in materia.
2. Si tratta di aree naturali o trasformate dall'opera dell'uomo caratterizzate da singolarità geologica, florifaunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio e per il loro significato formale e culturale o per il loro valore di civiltà.
3. Nelle aree predette la tutela si attua oltre che secondo gli usi del suolo e parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti norme, secondo quanto previsto dalla legislazione provinciale (L.P. 26/1987) da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nella relazione illustrativa del P.U.P. (appendici volume 2 dd. 24 febbraio 1987).
4. Ulteriori criteri potranno essere definiti con deliberazione della Giunta Provinciale.

### **G8 - Edifici, manufatti o siti tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 “Codice dei beni culturali”**

1. Gli interventi sugli immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta ed indiretta in base al D.Lgs. n.42/2004 “Codice dei beni culturali”, sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento. Nelle tavole urbanistiche di PRG sono riportati con apposita grafia gli edifici tutelati.
2. Sono altresì sottoposti a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del suddetto D.Lgs. n.42/2004, le cose immobili la cui esecuzione risalga a più di cinquant'anni di proprietà di Enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, e ai sensi dell'art.11 dello stesso Decreto, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.
3. Ai sensi della Legge 7 marzo 2001, n.78 “Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale”, qualsiasi intervento su manufatti attribuibili al primo conflitto deve essere comunicato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici almeno due mesi prima dell'inizio delle opere.

### **G9 - area di recupero ambientale (cava Maffei)**

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia l' area di recupero ambientale corrispondente alle zone degradate dall'attività estrattiva.
2. In tale zona il Piano si attua attraverso uno specifico progetto di recupero ambientale (Piano Attuativo n.1) che dovrà definire gli interventi diretti al recupero delle aree degradate e alla loro integrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

3. L'area individuata dal P.R.G. è indicativa e il progetto di recupero potrà motivatamente discostarsene estendendo o restringendo la superficie a seconda delle necessità progettuali, sempre e comunque nel limite delle tematiche affrontate nel progetto di recupero ambientale stesso.
4. In quest'area, una volta recuperata, sono ammessi interventi finalizzati solo alla coltivazione agricola o boschiva della stessa.

#### **G10 –Siti di Interesse Comunitario (SIC)**

1. Nei siti di Interesse Comunitario, riportati sulle tavole del Sistema Ambientale in scala 1:10000, si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE “Habitat” e 409/79/CEE, nonché al DPR 357/97.
2. Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa sui Siti di Importanza Comunitaria, 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 di incidenza** secondo le procedure previste dalla normativa provinciale vigente.

## ***Infrastrutture viarie***

### **Art. 19. Viabilità ed infrastrutture**

1. Il P.R.G. individua la viabilità che viene classificata secondo le indicazioni del Sistema infrastrutturale del P.U.P. ed in funzione della larghezza della piattaforma stradale.
2. Oltre alle zone destinate alla viabilità, il P.R.G. individua le zone per parcheggi sia esistenti che di progetto.
3. Nel caso della viabilità di progetto, la prescrizione cartografica deve intendersi come indicativa.
4. In altre parole per evidenti difficoltà di costruzione in sede esecutiva, potranno essere introdotte variazioni ai tracciati delle infrastrutture, purché non venga alterato l'assetto urbanistico complessivo previsto dal P.R.G.
5. In dette zone è ammessa l'installazione dei soli impianti relativi all'esercizio diretto dell'infrastruttura.
6. La cartografia di Piano definisce se si tratta di strade esistenti o da potenziare o di progetto;
7. Per le strade di progetto deve essere soddisfatta, qualora dovuta, la procedura di Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.).

#### **a. Strada di 3<sup>a</sup> categoria (S.S. 239 per Campiglio), esistente e da potenziare**

Questa strada, che interessa solo marginalmente il territorio comunale di Massimeno, deve essere intesa come asse fondamentale di collegamento intra ed extracomprenditoriale e come strada di scorrimento. Su di essa non è ammesso di norma alcun inserimento privato.

#### **b. Strada di 4<sup>a</sup> categoria (esistente)**

Questa è la viabilità rotabile di allacciamento al nucleo insediativo di Giustino; essa è altresì collegata alle altre strade interne delle diverse zone dell'abitato di Massimeno;

#### **c. Altre strade (esistenti, da potenziare, di progetto)**

Queste sono le viabilità comunali urbane (locali).

#### **d. Viabilità agricola e forestale**

Questa viabilità è destinata al trasporto relativo alla produzione agricola, zootecnica e forestale e al transito nei parchi;

Essa ricalca la viabilità in campagna od in montagna e deve preferibilmente mantenere le attuali caratteristiche geometriche, fisiche e le opere d'arte quali muri di sostegno a monte ed a valle, ecc.

Si potranno predisporre piazzole di scambio per l'incrocio dei mezzi e parcheggi di servizio, nel rispetto degli elementi fisici esistenti.

La viabilità agricola e forestale avente larghezza inferiore ai 3.00 metri complessivi, può essere sempre realizzata indipendentemente dalle tavole di Piano.

In caso di ampliamenti, resi necessari da problemi di scorrimento, la larghezza della sede stradale non potrà comunque mai superare i 3.00 ml.

**e. Percorsi pedonali e ciclopedonali**

I tracciati dei percorsi pedonali e ciclopedonali individuati dal P.R.G. hanno valore orientativo e dovranno essere rispettati per il loro andamento generale, ma saranno specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote e arredo, ai sensi dell'art. 3 L.P. 49/88.

I percorsi pedonali e ciclopedonali aventi larghezza inferiore ai 3.00 metri complessivi o ricompresi nella sede stradale, possono essere sempre realizzati indipendentemente dall'indicazione delle tavole di Piano.

Nella loro realizzazione dovrà essere salvaguardata l'attività agricola e dovrà essere garantito l'accesso ai fondi.

**f. viabilità storica**

E' costituita dal vecchio collegamento del tessuto insediativo (centro storico) con la località "Malga Plan". I residui materiali di tale tracciato (muri di sostegno e pavimentazione stradale selciata) pur non evidenziati nelle carte di piano vanno tutelati e conservati al fine del mantenimento della testimonianza storica.

**g. Parcheggi superficiali**

Sono zone attrezzate per la sosta ed il parcheggio dei mezzi di trasporto.

Esse devono essere realizzate in superficie ed a cielo libero.

In tutte le zone insediative gli edifici dovranno rispettare dai parcheggi previsti dal P.R.G. una distanza pari a quella dei confini del lotto.

In queste zone è possibile realizzare parcheggi sotterranei, per non più di due piani, qualora essi siano pubblici o di uso pubblico, nel rispetto del D.P.G.P. 03/02/95 n° 909 (modificato con successive Delibere n. 10778/1998 e n. 1606/2001), per quanto riguarda la distanza dalle strade.

**Art. 20. Lotti privi di accesso da spazi pubblici**

1. Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze pubbliche deve richiedere l'approvazione di un conveniente accesso al costruendo edificio, da spazio pubblico esistente, o da strada privata.

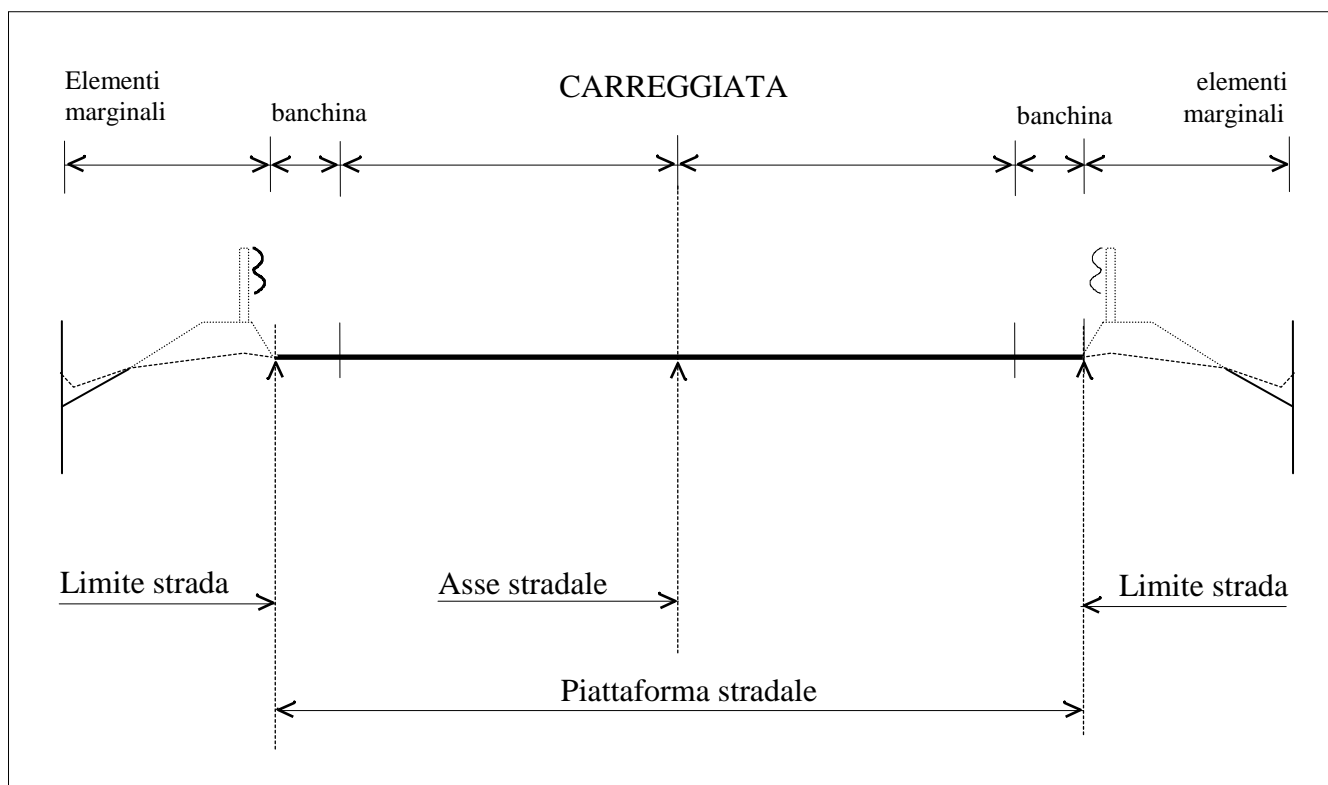
**Art. 21. Norme di carattere geologico**

1. Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetto al rispetto di quanto definito dall'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica provinciale (approvata con D.G.P. n. 2813 dd. 23.10.2003 e s.m.) e del PGUAP.



**TABELLA A**

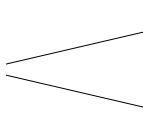


DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO		
CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt)	
	MINIMA	MASSIMA
AUTOSTRADA		
I CATEGORIA		
II CATEGORIA		
<b>III CATEGORIA</b>	<b>7,00</b>	<b>9,50</b>
<b>IV CATEGORIA</b>	<b>4,50</b>	<b>7,00</b>
STRADE RURALI E BOSCHIVE	-----	3,00



**TABELLA B**

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)</b>				
<b>Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento</b>				
<b>CATEGORIA</b>	<b>STRADE ESISTENTI</b>	<b>STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE</b>	<b>STRADE DI PROGETTO</b>	<b>RACCORDI E/O SVINCOLI</b>
<b>AUTOSTRADA</b>				
<b>I CATEGORIA</b>				
<b>II CATEGORIA</b>				
<b>III CATEGORIA</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>-----</b>
<b>IV CATEGORIA</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>-----</b>
<b>ALTRE STRADE</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>-----</b>

LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :

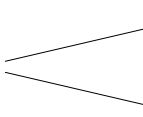
- DAL LIMITE STRADALE PER 
  - STRADE ESISTENTI
  - STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER 
  - STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER 
  - RACCORDI E/O SVINCOLI

**TABELLA C**

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)</b>  <b>All'interno dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate all'insediamento</b>				
CATEGORIA	STRADE ESISTENTI	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE	STRADE DI PROGETTO	RACCORDI E/O SVINCOLI
AUTOSTRADA				
I CATEGORIA				
II CATEGORIA				
<b>III CATEGORIA</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	vedi prg
<b>IV CATEGORIA</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	vedi prg
<b>ALTRE STRADE</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>

- (\*) per le “altre strade” esistenti e/o da potenziare (viabilità comunale) le distanze minime dal ciglio stradale sono le seguenti:  
 ml 5.00 per strade di larghezza inferiore ai ml 7.00;  
 ml 7.50 per strade di larghezza compresa fra i 7 ed i 15 ml;  
 ml 10.00 per strade di larghezza superiore a ml 15.00.

**LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :**

- DAL LIMITE STRADALE PER 
  - STRADE ESISTENTI
  - STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER RACCORDI E/O SVINCOLI

## **TITOLO TERZO**

### **PRESCRIZIONI FINALI**

#### **Art. 22. Utilizzazione provvisoria delle aree**

1. Fino a quando le zone individuate come aree produttive, aree per attrezzature pubbliche ed impianti, zone destinate alla viabilità, zone di protezione, zone di salvaguardia ambientale, zone soggette a piani attuativi, non siano state utilizzate secondo le previsioni del P.R.G., è consentito il mantenimento della destinazione agricola in atto e la realizzazione degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura.

#### **Art. 23. Contenuti del piano attuativo PA1**

##### **PA1:**

**PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO AMBIENTALE CORRISPONDENTE ALL'AREA DEGRADATA DALL' ATTIVITA' ESTRATTIVA DELLA CAVA MAFFEI.**

Vale quanto previsto dal progetto esecutivo n. 17/91 "Ampliamento e coltivazione della miniera di Giustino" nei comuni di Giustino e Massimeno (già sottoposto a procedura di VIA), secondo la deliberazione della Giunta Provinciale n. 18319 di data 30 dicembre 1991 e secondo l'allegato A alla deliberazione del Comitato Provinciale per l'Ambiente n. 44 di data 17 dicembre 1991 che raccomanda (punto d.) "Piena attuazione delle fasi progettuali per attivare le mitigazioni degli impatti e la riqualificazione del sito come previsto nello Studio di impatto ambientale capitolo 3.9 "Progetto di riqualificazione ambientale".

Vale inoltre quanto disposto dall'art. 18 - G9 delle presenti Norme.

#### **Art. 23bis. Contenuti dei piani di lottizzazione PL1 e PL2 per residenza ordinaria**

1. Fermi restando sia i parametri urbanistico-edilizi fissati dall'art.12 C (insediamenti nuovi) nelle presenti Norme di attuazione, che le norme generali per le zone residenziali determinate dal precedente art.9, i **Piani di Lottizzazione PL1 e PL2 per residenza ordinaria**, dovranno in particolare prevedere gli accessi rotabili, i percorsi pedonali e adeguate zone di verde di arredo, nonché le disposizioni dei nuovi fabbricati i quali si inseriranno nell'andamento naturale del terreno evitando il più possibile gli sbancamenti e i riporti nonché l'esecuzione di opere di sostegno eccessive. I manti di copertura saranno di tegole in cotto o tipo cotto e i tetti a due falde con il minor numero possibile di movimenti o tagli delle gronde. Le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni dovranno privilegiare l'adozione di morfologie e di materiali tradizionali della zona.

Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni dovranno essere oggetto di una progettazione accurata e valorizzati da una attenta sistemazione delle pertinenze a verde.

Le pavimentazioni impermeabili saranno limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali. Le recinzioni dovranno essere oggetto di progettazione dettagliata ed eseguite con materiali e tecniche tradizionali.

2. I **Piani di Lottizzazione PL1 e PL2 per residenza ordinaria**, saranno redatti in sintonia con le disposizioni degli Artt. 42, 43, 44 e 50 della L.P. 4 marzo 2008, n.1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”. In particolare le richieste di approvazione dei singoli PL, potranno essere presentate dai proprietari che rappresentino almeno il 60 per cento degli indici edilizi ammessi dal PRG su ciascuna area. Il Comune potrà espropriare gli immobili dei proprietari che non hanno accettato la lottizzazione o, in alternativa, il Consiglio comunale potrà deliberare di ridurre l’ambito della lottizzazione ai soli immobili dei proprietari che l’hanno accettata, anche disponendo solamente l’espropriazione degli immobili necessari all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l’accollo dei relativi oneri ai lottizzanti. In tal caso l’edificazione delle aree escluse dal piano di lottizzazione resta subordinata all’approvazione di un piano di lottizzazione integrativo e al pagamento del contributo di concessione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie.

#### **Art. 24. Manufatti esistenti nelle zone soggette a piano attuativo**

1. Fino alla approvazione dei piani attuativi che disciplineranno gli utilizzi ammessi nelle singole zone, sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti, senza aumento di volume.

#### **Art. 25. Edifici, manufatti o siti tutelati ai sensi della ex Legge n. 1089 del 1939**

1. Gli interventi sugli immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta ed indiretta in base alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento.
2. Nella tavola IS.1 degli insediamenti storici, sono riportati gli edifici tutelati ai sensi della L. 364/1909.
3. Gli altri manufatti storici non vincolati direttamente o indirettamente, ma aventi le caratteristiche di cui all’art. 4 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, sono altresì soggetti a preventiva autorizzazione provinciale.

#### **Art. 26. Varianti periodiche al P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale può essere variato se ragioni sopravvenute lo rendano necessario e opportuno, secondo le disposizioni dell’art.33 della L.P. 4 marzo 2008 n.1.

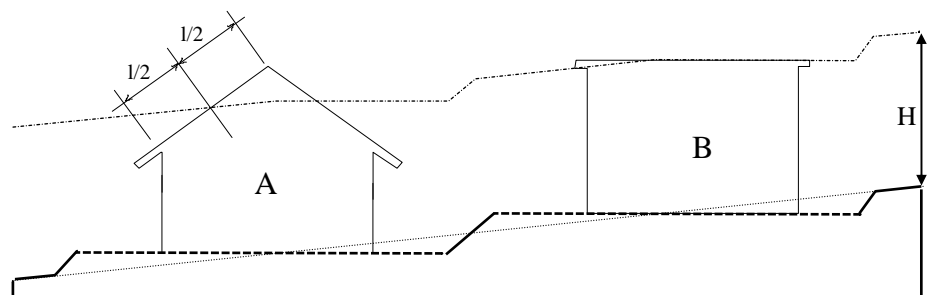
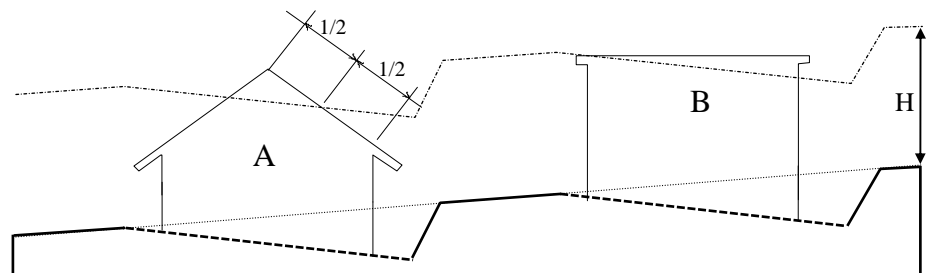
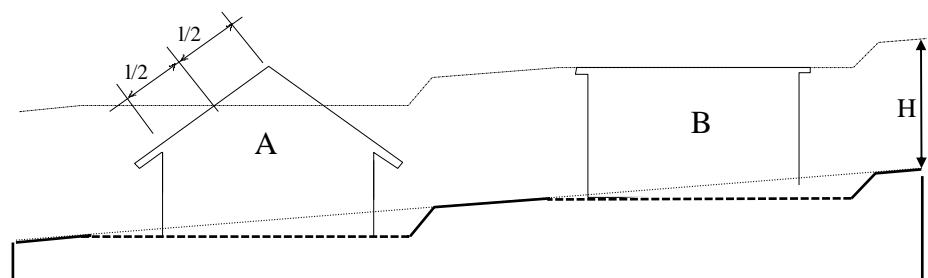
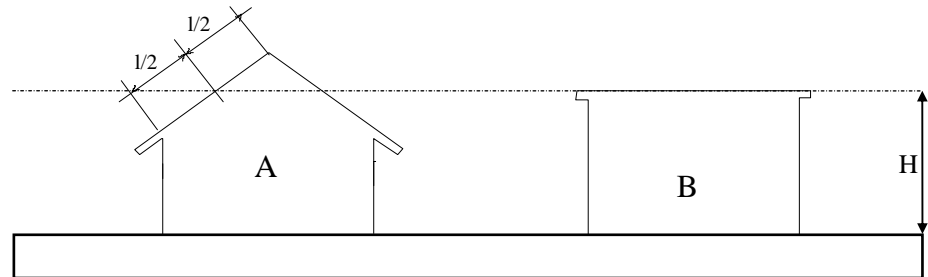
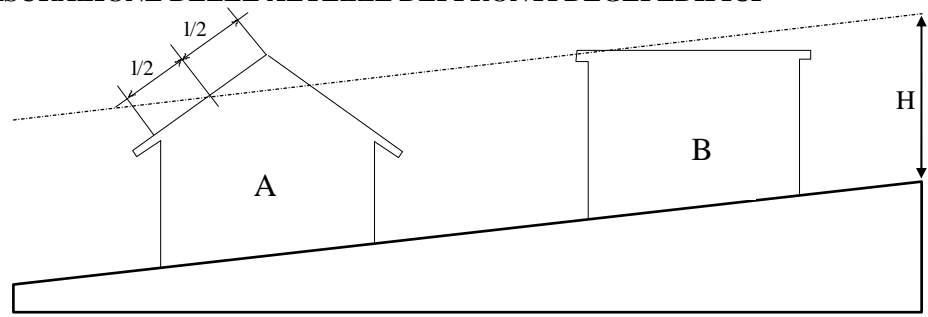
**Art. 27. Deroghe**

1. Alle norme del P.R.G. potrà essere derogato nelle forme di legge per gli edifici e le opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico.

**Art. 28. Norme transitorie e finali**

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica vigente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme del P.R.G.
2. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

**TABELLA 1**  
**MISURAZIONE DELLE ALTEZZE DEI FRONTI DEGLI EDIFICI**



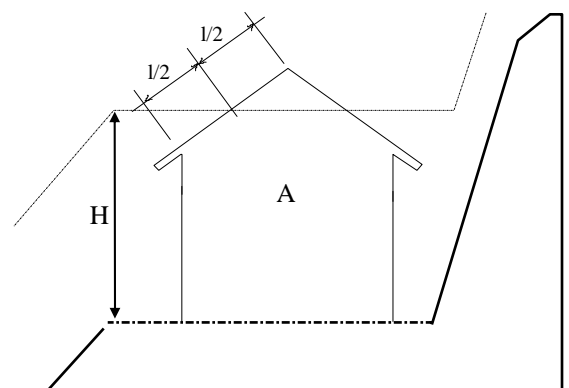
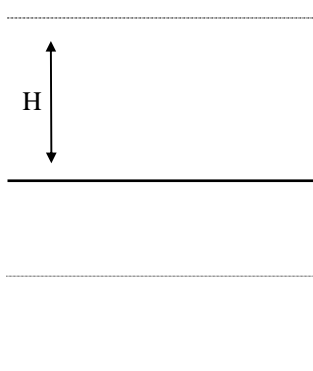
Piano virtuale

Altezza di fronte  
consentita

Livello naturale  
del terreno

Ex livello naturale  
del terreno

Piano di spiccatto



## TITOLO QUARTO

### *Disposizioni provinciali in materia di distanze*

#### **Art. 1. Disposizioni generali**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del Piano regolatore generale di Massimeno e delle disposizioni provinciali in materia di distanze, si assumono le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2879, di data 31 ottobre 2008 e relativo allegato parte integrante, avente ad oggetto "art. 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio): **disciplina in materia di distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà<sup>1</sup>**".
2. Ai medesimi fini di cui al comma 1 si definiscono inoltre i principali elementi di riferimento.

#### **Art. 2. Definizioni e criteri di misurazione delle distanze**

1. Fermo restando quanto disposto dalla deliberazione della Giunta provinciale richiamata al comma 1 dell'art. 1 si definiscono i seguenti elementi:
  - a) **sedime o superficie coperta**: è la proiezione sul piano orizzontale di un edificio, compresi i corpi di fabbrica a sbalzo, i porticati e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume. Sono esclusi altresì i volumi totalmente interrati;
  - b) **volumi tecnici**: sono i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e/o tecnologiche, di norma non costituiscono volume urbanistico (es.: serbatoi, torrette esterne al tetto di canne fumarie e di ventilazione, torrette di ascensori e scale esterne al tetto);
  - c) **manto e pavimento di copertura**: ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per manto di copertura s'intende l'elemento impermeabile esterno (di norma tegole, lamiera, scandole,) compresi i listelli di ancoraggio. Per pavimento di copertura s'intende l'elemento esterno impermeabile calpestabile (piastrelle guaine calpestabili) compresi gli elementi di appoggio;
  - d) **edifici o pareti antistanti**: due edifici o pareti si dicono antistanti quando, proiettando ortogonalmente i rispettivi fronti, uno si sovrappone all'altro anche per un segmento parziale;
  - e) **fabbricato**: per fabbricato si intende qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio e/o a superficie coperta come definiti dalle presenti norme. In generale l'edificio o fabbricato corrisponde ad un'unità immobiliare dotata di autonomia funzionale;
  - f) **altezza del fabbricato**: l'altezza è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di campagna ovvero dal piano di spiccato, in caso di sbancamento, o da una quota eventualmente prestabilita da piani attuativi convenzionati o da concessioni edilizie convenzionate, e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico e i volumi tecnici. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrive totalmente.



### **Art. 3. Schema di equiparazione delle destinazioni insediative previste dal piano regolatore generale rispetto al d.m. n. 1444, di data 2 aprile 1968**

1. Nelle zone omogenee individuate dal d.m. n.1444/1968 sono comprese le seguenti destinazioni urbanistiche del Piano regolatore generale di Massimeno:
  - **zone A** di recupero e tutela degli insediamenti storici:  
art. 11 (zone di conservazione);
  - **zone B** aree residenziali di completamento totalmente e/o parzialmente edificate:  
art. 12 (zone residenziali);
  - **zone C** insediamenti nuovi:  
art. 12 (zone residenziali);
  - **zone D** per attività produttive:  
art 15 (zone per attività produttive);
  - **zone E** zone agricole secondarie:  
art. 16 (zone di protezione);
  - **zone F** zone per attrezzature pubbliche ed impianti:  
art 17 (zone per attrezzature e impianti).

### **Art. 4. Distanze tra edifici da applicare nelle aree produttive**

1. Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, o ad essi assimilati, – corrispondenti alle zone D del d.m. n. 1444 del 1968 – la distanza di cui all’art. 4 dell’allegato alla deliberazione della Giunta provinciale, richiamata al comma 1 dell’art. 1, è stabilita in **ml 10,00** ferme restando le modalità applicative di cui al medesimo articolo.

### **Art. 5. Distanze tra edifici da applicare nelle aree omogenee C, E, ed F**

1. Nelle aree omogenee C, E, ed F di cui all’art. 3, la distanza di cui all’art. 5, comma 1, lett. a) dell’allegato alla deliberazione della Giunta provinciale, richiamata al comma 1 dell’art.1, è stabilita in **ml 10,00** ferme restando le modalità applicative di cui al medesimo articolo. In caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10 è aumentata in misura pari al 50 per cento dell’altezza massima consentita eccedente i ml. 10,00.
2. Nelle medesime aree di cui al comma 1, la distanza di cui all’art. 5, comma 2 dell’allegato alla deliberazione della Giunta provinciale, richiamata al comma 1 dell’art. 1 (distanza tra pareti non antistanti) è stabilita in **ml 6,00** ferme restando le modalità applicative di cui al medesimo articolo.

### **Art. 6. Distanze tra manufatti accessori**

1. Per i manufatti accessori realizzati secondo le previsioni tipologiche e dimensionali fissate dal PRG, la distanza di cui all’art. 6, comma 2 dell’allegato alla deliberazione della Giunta provinciale, richiamata al comma 1 dell’art. 1, è stabilita in **ml 3,00** ferme restando le modalità applicative di cui al medesimo articolo.

### **Art. 7. Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e nelle aree residenziali di completamento**

1. Negli insediamenti storici e nelle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate, per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza 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 (data di approvazione della Deliberazione della Giunta Provinciale n.2879) per il recupero dei sottotetti, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal Codice civile.
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni del successivo art.8, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
  - b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio pre-esistente, si applicano le distanze previste dal comma 1;
  - c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio pre-esistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.
4. Negli insediamenti storici e nelle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, si applicano le disposizioni del successivo art.8

### **Art. 8. Distanze tra edifici da applicare in altre aree**

1. Nelle aree diverse dagli insediamenti storici, dalle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate e dalle aree destinate ad insediamenti produttivi, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) 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 tra pareti antistanti di ml. 10 è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita eccedente i ml. 10,00.
  - b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti al 31 ottobre 2008 (data di approvazione della Deliberazione della Giunta Provinciale n.2879), si applicano le distanze minime previste dal Codice civile.
2. Nei casi di cui al comma 1, lettera a), 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 dai commi 1 e 2, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, purchè 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 specificamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

## **Art. 9. Distanze degli edifici dai confini**

1. Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 del precedente art.8, 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, purchè siano rispettate le distanze minime tra edifici.
2. Distanze dai confini inferiori a quelle di cui al comma 1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
  - a) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti al 31 ottobre 2008 (data di approvazione della Deliberazione della Giunta Provinciale n.2879), ai sensi del precedente art.8, comma 1, lettera b);
  - b) sopraelevazione di edifici esistenti al 31 ottobre 2008 (data di approvazione della Deliberazione della Giunta Provinciale n.2879), in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime tra edifici di cui al precedente art.8, comma 1, lettera a);
  - c) la realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
3. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dal precedente art. 6, non può essere inferiore a ml. 1,50, salvo consenso debitamente intavolato del proprietario finitimo, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml. 3,00.

---

### **<sup>i</sup> ALLEGATO DISPOSIZIONI PROVINCIALI IN MATERIA DI DISTANZE.**

#### **Art. 1**

##### *Disposizioni generali*

1. La presente deliberazione, a termini dell'articolo 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), detta, per le diverse zone territoriali omogenee, la disciplina in materia di:
  - a) distanze minime tra edifici;
  - b) distanze minime degli edifici dai confini;
2. Per i fini di cui al comma 1, la presente deliberazione definisce altresì il concetto di altezza ed i criteri di misurazione delle distanze.
3. Le disposizioni della presente deliberazione sostituiscono le corrispondenti disposizioni di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, emanato ai sensi dell'articolo 17, nono comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765.

#### **Art. 2**

##### *Definizioni e criteri di misurazione delle distanze*

1. Per i fini di cui alla presente deliberazione, l'altezza è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di campagna ovvero dal piano di spiccato, in caso di sbancamento, o da una quota eventualmente prestabilita da piani attuativi convenzionati o da concessioni edilizie convenzionate, e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico e i volumi tecnici. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le iscrive totalmente.
2. Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa dagli strumenti urbanistici comunali, la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale.

3. Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume, purché di oggetto non superiore a ml 1,50. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente. Sono esclusi altresì i volumi interrati.

4. 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, ecc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente deliberazione. Nel caso di edifici di nuova costruzione, eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico sono computate ai fini della determinazione della distanza ma non per la determinazione dell'altezza.

5. Per i fini di cui alla presente deliberazione, il sedime è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti di cui al comma 3, indipendentemente dalle loro dimensioni.

6. Per i fini di cui ai commi 1 e 4, con successivo provvedimento della Giunta provinciale possono essere stabiliti eventuali indirizzi e criteri per l'individuazione delle caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere volte a favorire il risparmio energetico.

### Art. 3

#### *Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e aree edificate*

1. Negli insediamenti storici e nelle aree totalmente o parzialmente edificate – corrispondenti alle zone A e B del d.m. n. 1444 del 1968 – per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui all'articolo 99 della l.p. n. 1 del 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 alla data di approvazione della presente deliberazione per il recupero dei sottotetti, qualora ammessi dagli strumenti urbanistici, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal Codice civile.

3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della l.p. n. 1 del 2008, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni dell'articolo 5, comma 1, lettera a), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
- b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze previste dal comma 1;
- c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

4. Nelle zone di questo articolo, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a).

### Art. 4

#### *Distanze tra edifici da applicare nelle aree produttive.*

1. Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, o ad essi assimilati – corrispondenti alle zone D del d.m. n. 1444 del 1968 – tra edifici produttivi è prescritta una distanza minima di ml 6,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive, si applica l'articolo 5, comma 1, lettera a).

2. Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 5.

### Art. 5

#### *Distanze tra edifici da applicare in altre aree.*

1. Nelle aree diverse da quelle di cui agli articoli 3 e 4 si applicano le seguenti disposizioni:

- a) 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 di ml 10 è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i ml 10,00;
- b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione si applicano le distanze minime previste dal Codice civile.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettera a), 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 dai 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 del 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 o di interesse pubblico.

Art. 6

*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 dagli strumenti urbanistici comunali.

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

Art. 7

*Distanze degli edifici dai confini.*

1. Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 5, 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.

2. Distanze dai confini inferiori a quelle di cui al comma 1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:

a) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b);

b) sopraelevazione di edifici esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a);

c) la realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.

3. Nelle aree produttive di cui all'articolo 4 si applica la distanza minima dai confini di ml 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo articolo 4.

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

5. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dall'articolo 6 non può essere inferiore a m 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di m 3,00.

Art. 8

*Norme finali.*

1. Le presenti disposizioni entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

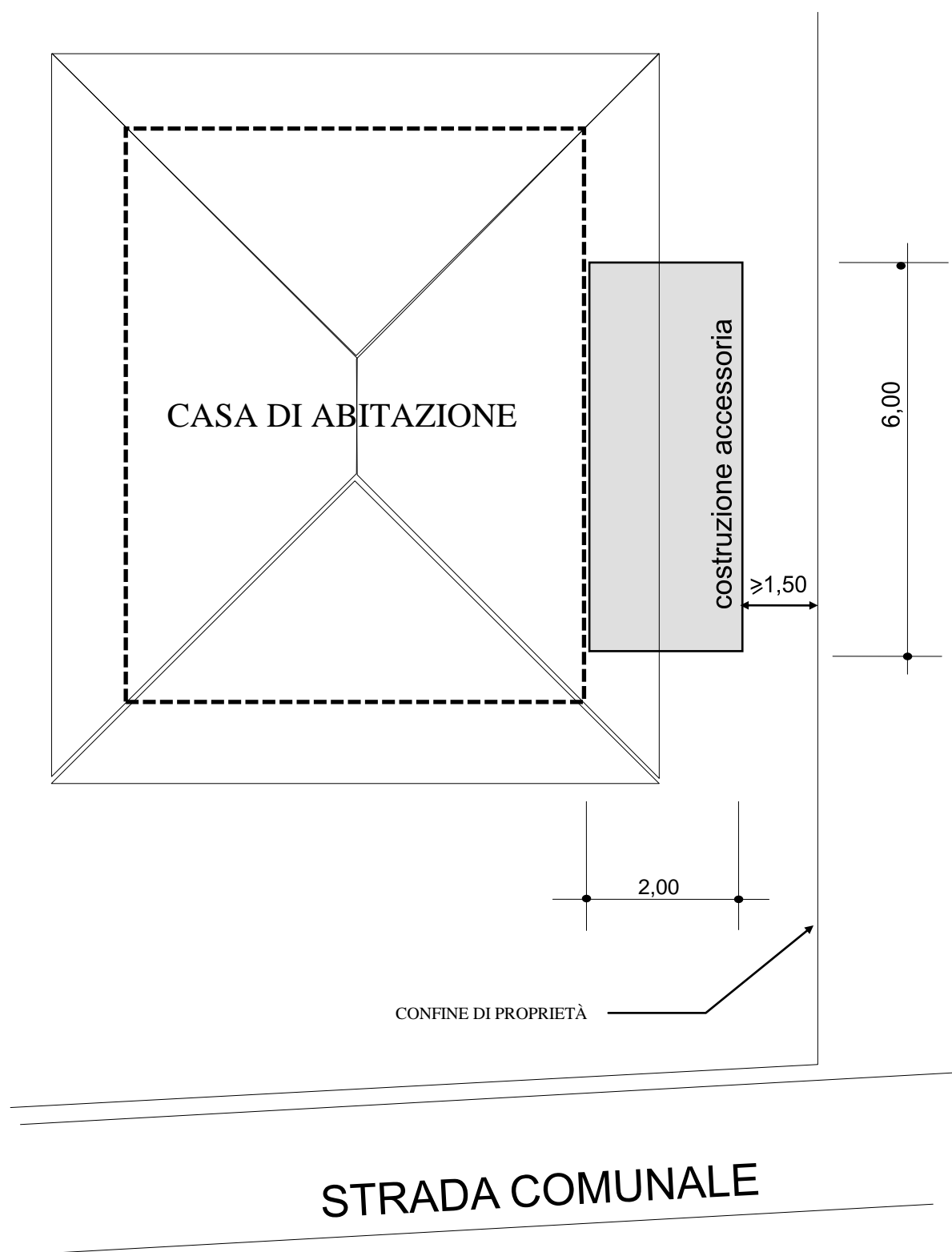
2. A decorrere dall'entrata in vigore della presente deliberazione cessano di applicarsi le corrispondenti disposizioni di cui al d.m. n. 1444 del 1968.

3. I comuni provvedono all'adeguamento dei piani regolatori generali e dei regolamenti edilizi alle presenti disposizioni contestualmente alla prima variante al piano regolatore adottata successivamente all'entrata in vigore di questa deliberazione, fatte salve le varianti per opere pubbliche. Con i provvedimenti di adeguamento a questa deliberazione i comuni approvano uno schema di equiparazione delle diverse destinazioni insediative previste dal piano regolatore generale rispetto alla classificazione delle aree del d.m. n. 1444 del 1968 richiamate dagli articoli 3 e 4 del presente provvedimento.

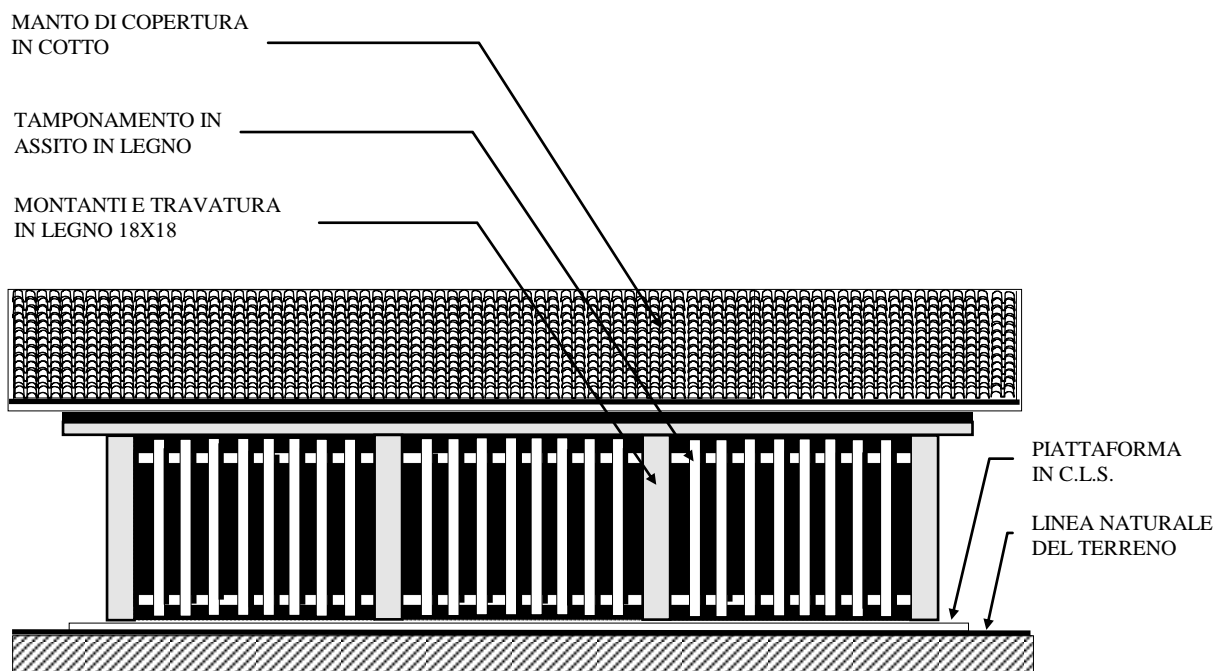
4. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle presenti disposizioni continuano ad applicarsi le norme vigenti degli strumenti urbanistici medesimi.

SCHEMA TIPOLOGICO DEL VOLUME ACCESSORIO (artt. 5 e 9 Na)  
CHE E' POSSIBILE REALIZZARE  
IN ADERENZA ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

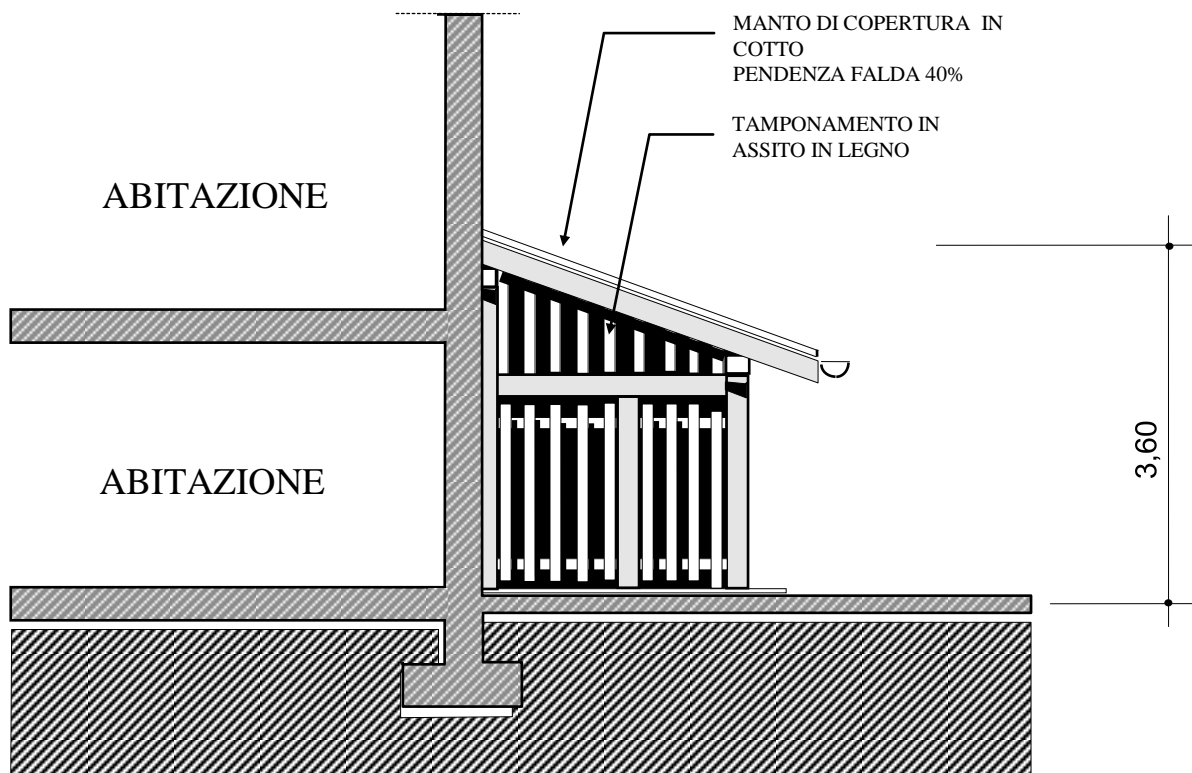
Dimensione massima ml. 2,00 x 6,00



## PROSPETTO LATERALE

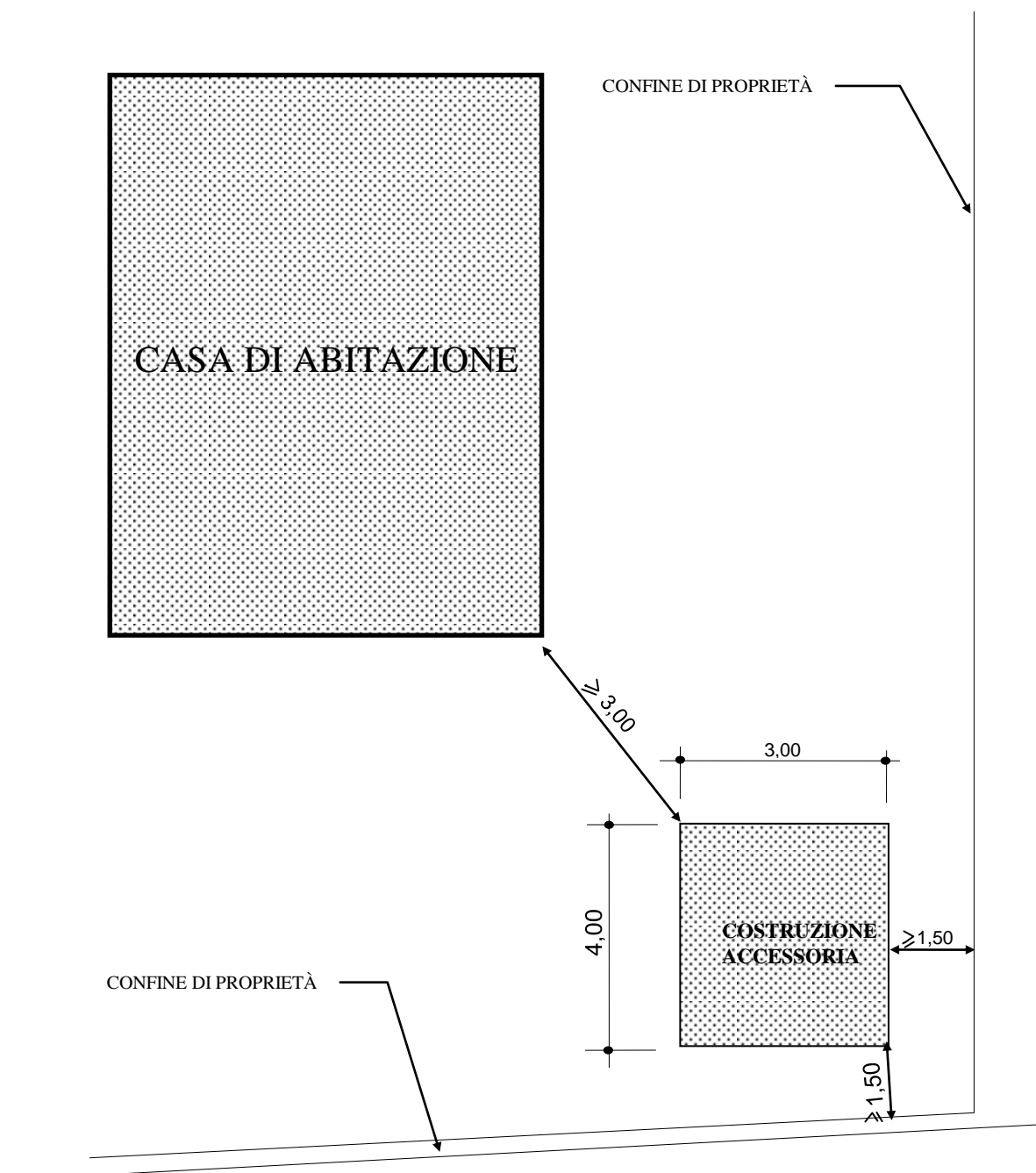


## PROSPETTO PRINCIPALE



SCHEMA TIPOLOGICO DEL VOLUME ACCESSORIO (artt. 5 e 9 Na)  
CHE E' POSSIBILE REALIZZARE  
SEPARATAMENTE DALL'EDIFICIO PRINCIPALE

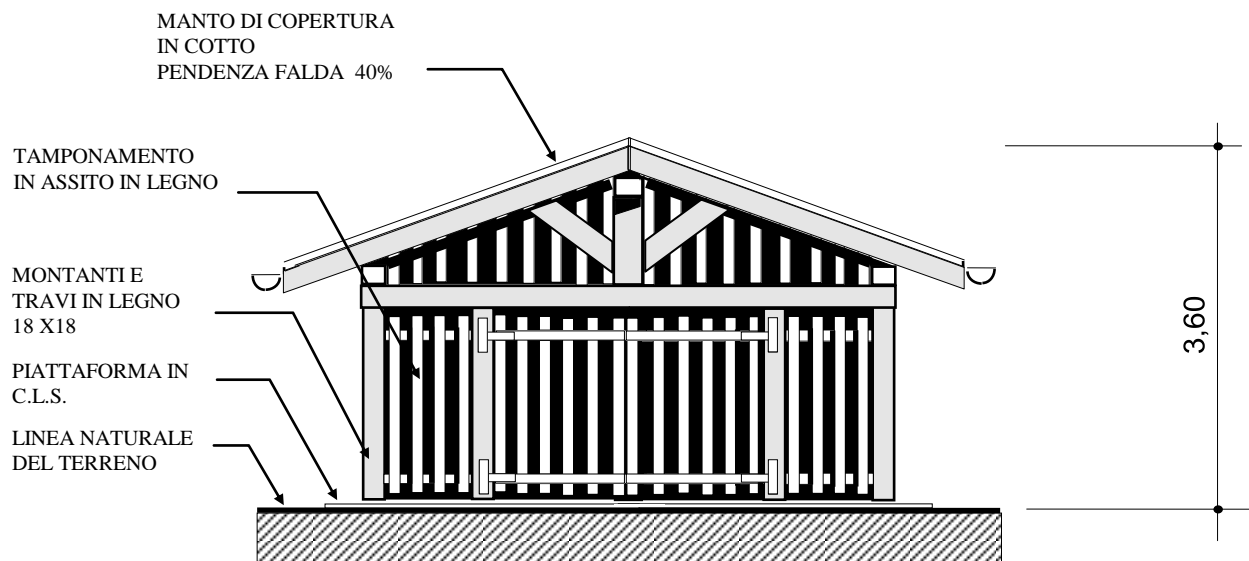
Dimensione massima ml. 3,00 x 4,00



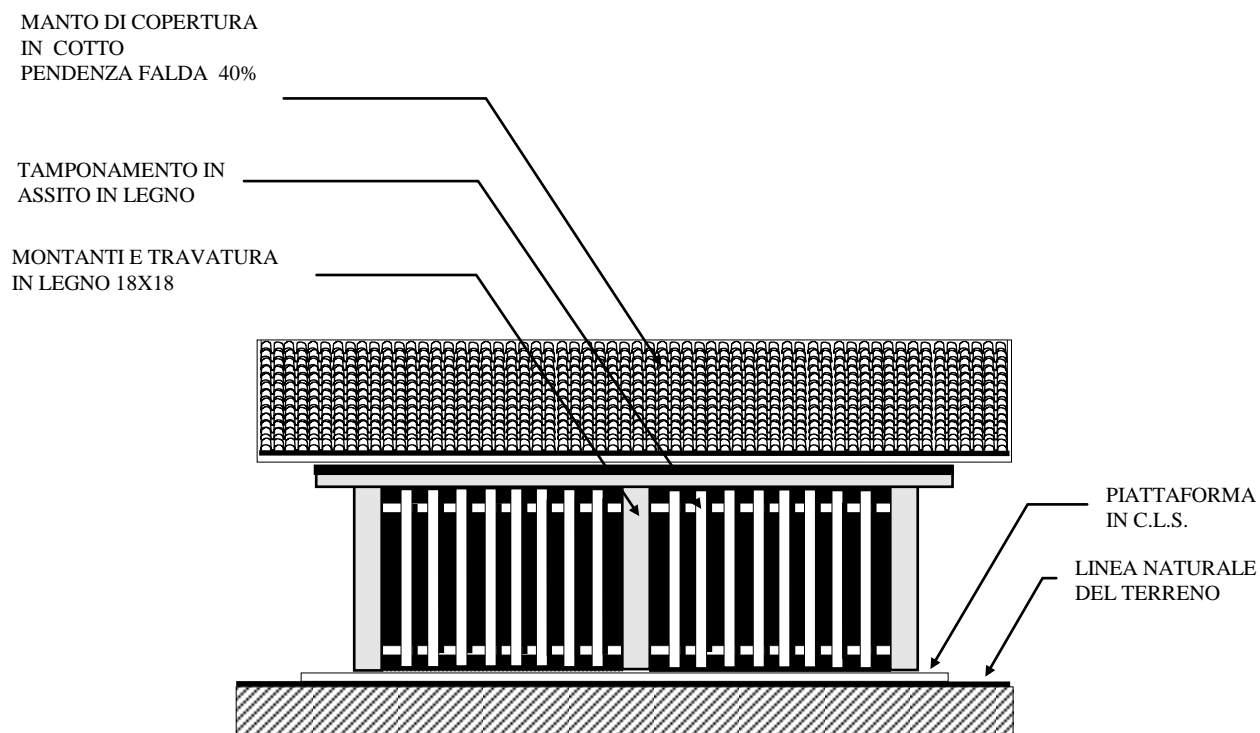
Distanza minima dalla casa d'abitazione ml.3,00



## PROSPETTO PRINCIPALE



## PROSPETTO LATERALE



## **TITOLO QUINTO**

# **VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO DEL COMUNE DI MASSIMENO**

## **NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE 2007**

### **(GUIDA AGLI INTERVENTI)**

## **Art. 1 . Documenti di Piano**

La Variante al P.R.G. di Massimeno per il recupero e la valorizzazione dell'edilizia tradizionale di montagna è costituita dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

**Tav. 4            Individuazione case da monte su base PRG, 1:2500;**

**Tav. 5            Individuazione patrimonio edilizio montano su base  
catastale, 1:2000;**

**Tav. 6            Individuazione patrimonio edilizio montano su carta  
tecnica PAT, 1:5000;**

- **Relazione illustrativa relativa al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente sul territorio di Massimeno, con le tipologie di riferimento ed il manuale di intervento, le presenti norme di attuazione (guida agli interventi) allegate al fascicolo delle Norme di attuazione del PRG.**
- **Schedatura dell'edilizia tradizionale di montagna oggetto di recupero e valorizzazione.**

## **Art. 2. Attuazione della variante al P.R.G.**

La variante al PRG del Comune di Massimeno, per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano (esistente e da recuperare), si attua attraverso gli interventi edilizi diretti stabiliti, edificio per edificio, dall'elaborato denominato **Schedatura del patrimonio edilizio montano e repertorio fotografico.**

### **Art. 3. Norme di zona**

Il patrimonio edilizio montano del Comune di Massimeno è, generalmente, distribuito sul territorio extraurbano, nelle seguenti zone urbanistiche di P.R.G.:

#### **zone di protezione E:**

E2 - zone agricole secondarie;

E3 - zone a bosco;

E4 - zone a prato e pascolo;

E5 - zone improduttive;

E6 - Parco Naturale "Adamello-Brenta".

I tipi di intervento sul patrimonio edilizio montano da conservare e valorizzare, stabiliti specificamente edificio per edificio nell'ambito della presente variante al PRG del Comune di Massimeno, prevalgono rispetto alle indicazioni delle norme di zona del PRG in vigore.

Dalle operazioni di ripristino di cui al successivo art. 4., sono escluse le preesistenze edilizie localizzate nell'ambito delle aree a rischio geologico ed idrologico, come individuate dalla cartografia di sintesi geologica provinciale, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2813 dd. 23 ottobre 2003, salvo quanto diversamente valutato dalla Commissione Edilizia Comunale, sulla base di una perizia idrogeologica e geotecnica e, qualora necessario, sulla scorta del parere della ASL competente.

### **Art. 4. Categorie generali degli interventi**

Per gli interventi edilizi sulle architetture rurali, così come schedate ed individuate sulla apposita cartografia, si considerano le seguenti tipologie di intervento in conformità al disposto dell'art. 77 bis L.P.5.9.1991 n 22:

- 1. la manutenzione ordinaria;**
- 2. la manutenzione straordinaria;**
- 3. il restauro (R1);**
- 4. il risanamento conservativo (R2);**
- 5. la ristrutturazione edilizia (R3);**
- 6. la demolizione definitiva (R4).**

**1. Per manutenzione ordinaria** si intendono gli interventi di rinnovo ricorrente e periodico delle rifiniture, della funzionalità e dell'efficienza dell'edificio e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli eventuali impianti tecnologici esistenti.

**2. Per manutenzione straordinaria** si intendono le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per consolidarli, migliorarne la stabilità, rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi e strutturali degradati, senza però modificare l'impianto distributivo degli organismi edilizi o delle singole unità funzionali che li compongono; le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, al solo fine di adeguarli alle odierne esigenze funzionali in materia di igiene e salubrità e sempre che non si alterino i volumi o si aumentino le superfici utili dei singoli edifici e non avvengano modifiche delle destinazioni d'uso.

**3. Per restauro (R1)** si intende un insieme sistematico di opere rivolte alla conservazione o al ripristino dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dei suoi caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali,

assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile.

L'intervento deve conservare l'organismo su cui si interviene ed assicurarne la funzionalità per usi compatibili, nel rispetto di tutti i suoi elementi tipologici, formali o strutturali, ed ammette i lavori di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Esso contempla in generale le opere dirette non solo alla conservazione dei manufatti edilizi con tutti i loro caratteri plani volumetrici, formali e strutturali, ma anche alla valorizzazione di quelli architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate o distrutte ed all'eliminazione di aggiunte degradanti.

**4. Per risanamento conservativo (R2)** si intende un insieme sistematico di opere che mira al recupero funzionale mantenendo la configurazione d'assieme ed i caratteri costitutivi principali degli organismi edilizi, ed in particolare tutti gli elementi esterni che sono testimonianze della cultura edilizia locale (elementi lignei, pietre, balconi, cornici, affreschi, ecc.). In casi particolari può comportare modeste modifiche conservando o ripristinando gli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnica edificatoria nonché adeguando all'uso moderno l'organismo edilizio, migliorandone le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie. In ogni caso è vincolante il ricorso alle tecniche, ai materiali in vista ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

**5. Per ristrutturazione edilizia (R3)** si intende un insieme di opere rivolte ad adeguare un immobile a nuove e diverse esigenze, con la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'organismo edilizio e di cambiare il suo aspetto architettonico, i tipi ed il modo d'uso dei materiali impiegati, purché le murature perimetrali non vengano demolite. La ristrutturazione edilizia deve comunque sempre riproporre negli immobili oggetto d'intervento i caratteri tradizionali perduti, documentati o desumibili dal contesto esistente o da tipologie simili, oppure apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale nel quadro del valore storico dell'abitato.

**6. Per demolizione definitiva (R4)** si intende quell'intervento che ha per conseguenza la sistemazione degli spazi risultanti per usi che non contemplino l'esistenza di fabbricati fuori terra.

## **Art. 5. Tipologie architettoniche**

Le tipologie architettoniche di riferimento, più ricorrenti sul territorio del Comune di Massimeno, sono le seguenti:

### **Tipologia A**

Casa da monte con zoccolo in muratura e struttura lignea tipo “blockbau”, con una o due stalle a piano terra e soprastante fienile.

### **Tipologia B**

Casa da monte in muratura con fronte aperto in legno, con una o due stalle a piano terra e soprastante fienile.

### **Tipologia A2**

Casa da monte con struttura in “blockbau”, con stalla singola o doppia a pianoterra, soprastante fienile e annesso cascino.

### **Tipologia B2**

Casa da monte in muratura e fronte aperto in legno, con stalla singola o doppia a pianoterra, soprastante fienile e annesso cascino.



### **Tipologia C**

Cascinello in struttura lignea a “blockbau”.

### **Tipologia D**

Cascinello in muratura.

### **Tipologia E**

“Bait del lat”

### **Basamenti “blockbau”**

Sono gli edifici che presentano ancora pressoché intatta la parte basamentale in pietra mentre la parte lignea (sovrastuttura) è andata perduta; si tratta infatti delle innumerevoli situazioni di edifici con tipologia originaria a “blockbau” (tipologia di riferimento A, A2 o C), dei quali solo il basamento risulta ancora perfettamente leggibile.

## **Art. 6. Interventi vincolanti**

- Conservazione degli elementi particolari individuati all’interno delle schede di analisi e nel repertorio fotografico.
- Mantenimento delle pendenze tradizionali della copertura.
- Mantenimento degli originari intonaci quando in malta di calce coprente o a raso sasso.
- Mantenimento della composizione di facciata del fronte principale verso valle (forometria, rapporto vuoti/pieni, ecc.).
- Conservazione della posizione e della dimensione di eventuali graticci esterni.
- Conservazione degli stipiti in pietra.

## **Art. 7. Interventi ammessi:**

- Cambio di destinazione d'uso da rurale a residenza abitativa stagionale non continuativa<sup>1</sup>.
- Ampliamento di volume ammesso solo se specificatamente indicato all'interno delle schede di progetto.
- Interventi di restauro e risanamento con conservazione delle strutture principali e del sistema della forometria.
- Sostituzione delle aperture finestrate realizzate in legno in stato di avanzato degrado.
- Realizzazione di nuove aperture sui prospetti laterali di forma e dimensioni tradizionali.
- Leggere modifiche delle aperture esistenti al solo fine di rialzare l'architrave d'ingresso quando questo si presenta al di sotto del 1,80 m. Tale operazione potrà realizzarsi mantenendo in sede gli stipiti in pietra originari, o abbassando la soglia aggiungendo un basamento nuovo in pietra, o sopraelevando l'architrave quando questo non interferisce con le quote dei solai interni e di eventuali graticci esterni.
- Realizzazione di contromurazioni e sottomurazioni interrato. In caso di presenza di infiltrazioni d'acqua è ammessa la realizzazione di cavedi areati che non potranno comunque alterare il profilo naturale del terreno.

Tali cavedi dovranno essere ricoperti con terreno naturale sciolto e dovranno presentare delle fessure aperte per garantire l'aerazione e protette da grigliati anch'essi allineati alla livelletta naturale del terreno. E' vietato l'uso di vetrocemento o materiali non tradizionali.

- Realizzazione di un bagno interrato di superficie massima pari a 4 mq, da ubicarsi completamente al di sotto del livello del terreno naturale.

Tale intervento deve essere accompagnato da una perizia geologica che

---

<sup>1</sup> Per residenza abitativa stagionale non continuativa si intende l'uso abitativo occasionale dell'immobile che non comporta l'accesso ai servizi comunali quali viabilità, sgombero neve, allacciamenti alle reti, ecc.

illustri anche le modalità di approvvigionamento delle acque e modalità di trattamento dei reflui. Il volume per realizzare tale bagno e la sua necessaria anticamera non rientrano in ogni caso nel volume urbanistico esistente o nell'ampliamento volumetrico concesso.

- I solai interni vanno ricostruiti di norma nella stessa posizione originaria, utilizzando le tecniche tradizionali, evitando opere in cemento armato, salvaguardando le parti lignee di collegamento con i graticci esterni quando queste presentano ancora un buon grado di conservazione. L'utilizzo di solai in laterocemento deve limitarsi alle porzioni in cui si rende necessario un consolidamento strutturale inevitabile o nel caso di divisione di proprietà fra i diversi piani dell'edificio.
- Per quanto attiene la quota di imposta è necessario mantenere i livelli originali sia per non alterare i rapporti con le strutture di collegamento esterno, sia per mantenere altezze sufficienti in entrambi i livelli della struttura edilizia.

E' ammessa l'applicazione del Decreto Ministeriale 9 giugno 1999 (G.U. n. 148 del 26.06.1999) il quale prevede la possibilità di deroga delle altezze minime interne nette abitabili per tutti gli *“edifici situati in ambiti montani sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando questi presentano caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione”*.

- Non si considera cambio di destinazione d'uso il recupero che non preveda la realizzazione di locali con specifiche funzioni abitative e che proponga la semplice sostituzione del focolare aperto con una più conveniente stufa a legna. L'eventuale dotazione interna di servizi igienici o acquai, collegati ad acquedotti o a derivazioni private,

determina la riqualificazione dell'immobile a **residenza abitativa stagionale non continuativa**.

**Art. 8. Interventi vietati:**

- Utilizzo esterno di materiali non tradizionali.
- Nuovi serramenti in laminati plastici o ferrosi.
- Uso di vetrocemento o materiali non tradizionali.
- Inserimento di nuovi poggiali.
- Inserimento di nuovi abbaini.
- Apertura di vetrate sostitutive dei tamponamenti lignei.

**Art. 9. Interventi ammessi per i manufatti di servizio:**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti anche con sostituzione delle strutture portanti purché si mantenga il carattere di precarietà del manufatto e vengano utilizzati materiali tradizionali.
- E' altresì ammessa la ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.

**Art. 10. Recupero delle preesistenze edilizie:**

La legge provinciale considera:

- **esistente** l'edificio montano individuato catastalmente ed avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto;
- **edifici da recuperare** quelli individuati catastalmente aventi elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione delle forme e dei volumi originali dei fabbricati, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca, e purché il recupero medesimo sia significativo ai fini della salvaguardia del contesto ambientale.

Per le vere e proprie **preesistenze edilizie** che non presentano le caratteristiche precedentemente descritte, il P.R.G. di Massimeno prevede due possibilità di recupero:

- **il ripristino filologico;**
- **il ripristino tipologico.**

L'intervento di **ripristino (R5)** è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibile altri tipi di interventi conservativi.

Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:

- **Ripristino filologico:** riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc..

Quando essi sono in stato di rovina completa o avanzata l'intervento si configura come una ricostruzione filologica anziché un restauro, in quanto la quota di ripristino filologico diventa preponderante.

- **Ripristino tipologico:** riguarda gli edifici per cui la documentazione esistente è limitata al sedime (rilevato o accertato catastalmente) alle fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti. In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata - oltre che dai suddetti elementi - dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia edilizia di appartenenza; essa differisce dalla ristrutturazione totale in quanto la quota di ripristino tipologico diventa preponderante. **Gli interventi ammessi dovranno rispettare la tipologia, la volumetria e gli elementi architettonici e costruttivi originali.**

## **Art. 11. Guida agli interventi edilizi**

1. Tutti gli interventi vanno rivolti al mantenimento e al recupero dei **caratteri tradizionali** anche attraverso la sostituzione di elementi specifici incongrui o la rimozione di modifiche di facciata, nonché la demolizione di superfetazioni e aggiunte.
2. Il **volume** originario fuori-terra va mantenuto, salvo che nei casi di comprovata necessità di adeguamento tecnologico, secondo le indicazioni eventualmente riportate nelle singole schede di progetto.
3. Negli interventi edilizi devono essere rispettati i **rapporti formali e dimensionali** tra elementi in muratura, elementi lignei e forature nonché tra pieni e vuoti, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali.
4. Per gli **intonaci**, le **rasature** e le **fugature**, si deve usare solo malta di calce.
5. Per le **parti lignee esterne** vanno evitate vernici colorate o tinte di altre essenze. Vanno messi in opera solo tavolati e travi lavorati in modo tradizionale, evitando superfici lisce e tornite, perlinature o sciaveri (scorzi).
6. E' ammesso il solo ripristino dei **balconi** esistenti originariamente, in legno e con tipologia tradizionale.
7. La struttura del **tetto**, il numero delle falde, la pendenza e l'orientamento vanno mantenuti come in origine.
8. Per il **manto di copertura** va privilegiato l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale (come le scàndole in legno di larice preferibilmente spaccate e non segate). A seconda della zona, sono ritenute anche ammissibili le tegole in cemento tipo "wierer" colore antracite, la lamiera zincata e le tegole marsigliesi in cotto.

9. La **coibentazione** del tetto deve applicarsi all'intradosso della struttura, al fine di conservare lo spessore delle falde di copertura come in origine.
10. I **canali di gronda**, se necessari, vanno riproposti di larice o di lamiera zincata, a seconda del tipo di copertura.
11. Vanno evitati gli inserimenti di **abbaini** e di **finestre in falda**.
12. I **comignoli** devono essere nel numero minimo e vanno realizzati preferibilmente in pietra locale.
13. I **fori** tradizionali esistenti vanno conservati con la loro posizione, forma, dimensione e materiali.
14. Va evitato l'ampliamento dei fori tradizionali esistenti sul fronte principale (prospetto verso valle) maggiormente esposto alle visuali panoramiche, a favore dell'apertura di **nuovi fori** aventi forme, dimensioni e materiali tradizionali, posizionati nelle facciate laterali o posteriore.
15. Eventuali **nuovi fori** nelle pareti lignee laterali o posteriori possono essere realizzati con la sostituzione di moduli lignei (es. assito verticale o orizzontale, travi a incastro) anziché con l'inserimento di vani finestra.
16. I **sistemi di oscuramento** possono essere ammessi per motivi funzionali, con tipologia tradizionale.
17. Le eventuali **inferriate** possono essere realizzate senza decorazioni e vanno posizionate interne al foro.
18. Eventuali interventi sul **basamento dell'edificio**, vanno realizzati attraverso sottofondazioni senza demolizioni.
19. Gli **elementi strutturali interni** verticali e orizzontali esistenti (travi e solai in legno, avvolti in pietra, ecc.) vanno conservati o ripristinati in termini di sistemi costruttivi e materiali tradizionali nonché di

mantenimento della quota di imposta dei solai e della relativa altezza interna dei locali.

20. L'eventuale modifica della **quota di imposta** dei solai, se necessaria, non può comportare variazioni formali di facciata.

21. Eventuali **elementi architettonici** di rilievo, strutturali o decorativi (sia esterni che interni all'edificio), quali travi lignee, porte e finestre con cornici e serramenti, balconi, ballatoi, scale, forni da pane, camini, focolari, affreschi, iscrizioni, intagli, ecc., devono essere preservati.

## **Art. 12. Guida agli interventi sulle pertinenze:**

1. Il rapporto esistente tra l'edificio montano e il sito naturale circostante deve essere mantenuto, evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio.
2. La realizzazione di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni in materiali cementizi, sintetici o ceramici e lapidei segati deve essere evitata.
3. E' ammesso il ripristino di staccionate, steccati e muretti tradizionali esistenti originariamente.
4. La realizzazione di recinzioni non tradizionali e barriere verdi (siepi) a delimitazione delle pertinenze della singola proprietà deve essere evitata.
5. Deve essere evitata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali parche o tavoli in cemento, tettoie, pergolati, verande, gazebo, tendoni, caminetti, statue, piscine, ecc.
6. Le modalità di sfalcio dei prati e di manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati sono stabilite in apposita convenzione tra il



Comune di Massimeno ed i proprietari, a termini del comma 6 dell'articolo 24 bis della L.P. 22/1991.

### **Art. 13. Requisiti igienico sanitari**

1. I presenti requisiti trovano applicazione nelle operazioni di recupero ai fini abitativi, non permanenti, degli edifici destinati originariamente ad attività agricole silvo-pastorali.
2. Qualora l'abitazione abbia carattere di permanenza si applicano i requisiti delle abitazioni a fini residenziali.
3. L'approvvigionamento idrico può avvenire da sorgenti integre, da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile, da acque superficiali purchè raccolte in idonei depositi e rese potabili con opportuni trattamenti, da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione e rese potabili con opportuni trattamenti. E' altresì ammesso l'approvvigionamento idrico previo trasporto in loco mediante opportuni contenitori.
4. Nella effettuazione di opere di recupero a fini abitativi, non permanenti, dei manufatti edilizi, è consentito derogare alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente in tema di altezze interne, rapporti di aerazione e illuminazione, dimensioni minime dei vani e dell'alloggio, secondo le seguenti dimensioni minime:
  - a) altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m.;
  - b) altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto: 1,80 m.;
  - c) rapporto di illuminazione e areazione: 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;

- d) locale igienico di almeno 2,00 mq., con wc e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di apertura esterna diretta o di ventilazione diretta sull'esterno.
5. Sono ammessi, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente, altezze interne minori di quelle di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 4. e rapporti di illuminazione e areazione inferiori a quelli di cui alla lettera c), dove la specifica categoria di intervento imponga il mantenimento della attuale posizione dei solai esistenti ovvero il rispetto della partitura e delle dimensioni delle aperture esistenti.
6. Lo smaltimento dei reflui può avvenire tramite allacciamento alla rete fognaria esistente (ove possibile), tramite collettore comune e realizzazione consorziale di depuratore biologico, tramite dispersione diretta in terreni poco o nulla permeabili, ovvero con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto o in parte permeabili (previa perizia geologica predisposta per aree omogenee e relativa verifica della posizione delle opere di presa captate e delle sorgenti non captate), tramite vasche di decantazione e successiva fitodepurazione.

#### **Art. 14. Infrastrutture viarie**

1. Gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale sono effettuati, di norma, senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione.
2. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici montani, a residenza abitativa stagionale non continuativa, non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato.

## **Art. 15. Manuale di intervento**

Il **Manuale** è parte integrante del Piano di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio montano di Massimeno. Esso è stato approntato in riferimento ai principali elementi costruttivi, agli interventi e ai materiali ammessi nell'ambito delle operazioni di conservazione e valorizzazione delle "case da monte", come previsto dall'art. 15 degli *"Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano"* di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 611 dd. 22 marzo 2002.

Esso ha la finalità di **indirizzare** gli interventi di recupero edilizio verso soluzioni, elementi architettonici e materiali coerenti e compatibili con le caratteristiche tradizionali del patrimonio edilizio montano.

Il Manuale mette infatti in evidenza le presenze più significative di elementi costruttivi e materiali impiegati nell'edilizia montana tradizionale di carattere spontaneo.

Per ogni elemento è stata redatta una scheda ed un dettaglio tecnico con particolare riguardo agli elementi costitutivi, alle loro caratteristiche e ai materiali costruttivi.

Nell'ordine gli elementi trattati sono i seguenti:

1. elementi strutturali in legno: solai;
2. elementi strutturali in legno: capriate;
3. elementi strutturali in legno: travi di copertura;
4. elementi lignei: travi di banchina;
5. elementi lignei: assito di sottogronda;
6. coperture: in scàndole di larice;
7. coperture: in lamiera zincata;
8. comignoli;
9. facciate: sassi in vista e intonaco grezzo;

10. sistema costruttivo con struttura a “blockbau” su basamento in pietra;
11. sistema costruttivo in muratura con struttura a telaio e rivestimento in tavole;
12. aperture nel sottotetto: fori ampi;
13. contorni finestre: in pietra;
14. contorni finestre: in legno;
15. contorni finestre al piano terra;
16. contorni porte e portoni: rettangolari in legno;
17. contorni porte e portoni: rettangolari in pietra;
18. contorni porte e portoni: rettangolari in muratura;
19. contorni porte e portoni: ad arco in muratura;
20. imposte esterne ad ante cieche;
21. porte e portoni d'ingresso con assito orizzontale;
22. apertura di nuovi fori: indicazioni generali;
23. apertura di nuovi fori: finestre con stipiti in legno e in pietra;
24. apertura di nuovi fori: feritoia per areazione e finestra inserita nei tamponamenti;
25. apertura di nuovi fori: porte;
26. esempi di apertura nuovi fori negli edifici con tipologia a blockbau;
27. esempi di apertura nuovi fori negli edifici in muratura con rivestimenti in tavole;
28. schema di inserimento nuovi fori nei tronchi ad incastro (blockbau);
29. schema di inserimento nuovi fori nei tamponamenti lignei.

**Art. 16. Precisazioni relative alla schedatura del patrimonio edilizio**

Nelle sezioni **2b** e **2c** della **schedatura** (indicazioni di progetto per ciascun edificio) come esemplificato nel seguente stralcio:

<b>2</b>	<b>PROGETTO</b>
a	Interventi ammessi
b	Cambio d'uso abitativo in %
c	Numero massimo di unità abitative
d	Aumento volume in %

il **cambio d'uso abitativo in %** e il **numero massimo di unità abitative**, sono da intendersi rispettivamente:

2b: cambio d'uso in % a residenza abitativa stagionale non continuativa

2c: numero massimo di unità abitative stagionali non continuative

## INDICE

### TITOLO PRIMO

#### IL PIANO REGOLATORE GENERALE E LA SUA ATTUAZIONE

Art. 1. Obiettivi generali del Piano .....	p. 1
Art. 2. Documenti di Piano .....	p. 1
Art. 3. Attuazione del P.R.G. ....	p. 2
Art. 4. Piani attuativi .....	p. 3
Art. 4bis. Invarianti del PUP .....	p. 3

### TITOLO SECONDO

#### DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANIZZATO, URBANIZZABILE ED EXTRAURBANO

#### NORME DI ZONA

Art. 5. Prescrizioni generali .....	p. 5
Art. 6. Destinazione e caratteristiche edilizie delle zone .....	p. 5
Art. 7. Zone territoriali omogenee .....	p. 6
Art. 8. Norme generali per la dotazione di parcheggi .....	p. 7
Art. 9. Norme generali per le zone residenziali .....	p. 7
Art. 10. Tipologie edilizie nelle zone residenziali .....	p. 8
Art. 10bis Interventi di recupero dei sottotetti nelle zone B di completamento .....	p. 8
Art. 10ter Disciplina degli alloggi destinati a residenza .....	p. 9

#### *Territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale*

Art. 11. Zone di conservazione .....	p. 11
Art. 12. Zone residenziali .....	p. 11

#### *Insedimenti produttivi*

Art. 13. Norme generali per le zone produttive .....	p. 12
Art. 14. Tipologie edilizie nelle zone produttive .....	p. 13
Art. 15. Zone D: per attività produttive .....	p. 13

***Territorio extraurbano***

Art. 16. Zone E: di protezione .....	p. 14
E2 zone agricole secondarie .....	p. 14
E3 zone a bosco .....	p. 14
E4 zone a prato e pscolo .....	p. 15
E5 zone improduttive .....	p. 16
E6 Parco naturale “Adamello Brenta” .....	p. 16

***Servizi***

Art. 17. Zone F: zone per attrezzature ed impianti .....	p. 17
--	-------

***Salvaguardia ambientale***

Art. 18. Zone G di rispetto.....	p. 18
G1 cimiteriale .....	p. 18
G2 stradale .....	p. 18
G3 fluviale .....	p. 19
G4 sorgenti captate .....	p. 19
G5 aree a rischio geologico ed idrologico .....	p. 19
G6 verde di protezione .....	p. 19
G7 aree di tutela ambientale del PUP .....	p. 20
G8 edifici, manufatti o siti tutelati ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 Codice BBCC. ....	p. 20
G9 area di recupero ambientale (Cava Maffei) .....	p. 20
G10 siti di interesse comunitario (SIC) .....	p. 21

***Infrastrutture viarie***

Art. 19. Viabilità ed infrastrutture .....	p. 22
Art. 20. Lotti privi di accesso da spazi pubblici .....	p. 23
Art. 21. Norme di carattere geologico .....	p. 23
Allegati al D.P.G.P. n. 909/1995 e ss.mm. - Tab.A.....	p. 24
Allegati al D.P.G.P. n. 909/1995 e ss.mm. - Tab.B.....	p. 25
Allegati al D.P.G.P. n. 909/1995 e ss.mm. - Tab.C.....	p. 26

## **TITOLO TERZO**

### **PRESCRIZIONI FINALI**

Art. 22. Utilizzazione provvisoria delle aree .....	p. 27
Art. 23. Contenuti del piano attuativo PA1 .....	p. 27
Art. 23bis. Contenuti dei piani di lottizzazione per residenza ordinaria PL1 e PL2 .....	p. 27
Art. 24. Manufatti esistenti nelle zone soggette a piano attuativo.....	p. 28
Art. 25. Edifici, manufatti o siti tutelati ai sensi della ex Legge n. 1089/1939 .....	p. 28
Art. 26. Varianti periodiche al P.R.G. ....	p. 28
Art. 27. Derghe .....	p. 29
Art. 28. Norme transitorie e finali .....	p. 29
Tabella 1. Misurazione delle altezze dei fronti degli edifici .....	p. 30

## **TITOLO QUARTO**

### **DISPOSIZIONI PROVINCIALI IN MATERIA DI DISTANZE**

Art. 1 Disposizioni generali.....	p. 31
Art. 2 Definizioni e criteri di misurazione delle distanze.....	p. 31
Art. 3 Schema di equiparazione delle destinazioni insediative al d.m. 1444/1968 .....	p. 32
Art. 4 Distanze tra edifici da applicare nelle aree produttive .....	p. 32
Art. 5 Distanze tra edifici da applicare nelle aree omogenee C, E ed F .....	p. 32
Art. 6 Distanze tra manufatti accessori.....	p. 32
Art. 7 Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e nelle aree residenziali di completamento .....	p. 33
Art. 8 Distanze tra edifici da applicare in altre aree .....	p. 33
Art. 9 Distanze degli edifici dai confini .....	p. 34
Allegato: Disposizioni provinciali in materia di distanze .....	p. 34
Schemi tipologici di volume accessorio .....	p. 37

## **TITOLO QUINTO**

### **VALORIZZAZIONE E RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO DEL COMUNE DI MASSIMENO**

NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE 2007 .....	p. 47
---	-------

Indice .....	p. 61
--------------	-------