



**Comune di Villa Lagarina  
Provincia Autonoma di Trento**

**P.R.G.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE PUNTUALE**

**2015**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Adozione del Consiglio Comunale: delibera n. 38 di data 19.11.2015

Adozione Definitiva del Consiglio Comunale: delibera n. 19 di data 21.06.2016

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d.18.10.2016

Villa Lagarina , giugno 2016

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

<b>TITOLO I.....</b>	<b>7</b>
Capitolo I.....	7
Definizioni e prescrizioni generali.....	7
Art. 1 Finalità ed effetti del Piano Regolatore Generale.....	7
Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.....	7
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	7
Art. 4 - Indici urbanistici-edilizi e definizioni.....	8
Art. 5 Definizione delle categorie d'intervento.....	12
Art. 5.bis – Vincoli di inedificabilità .....	14
Capitolo II.....	15
Disposizioni provinciali in materia di distanze.....	15
Art. 6 - Disposizioni generali.....	15
Art. 7 - Definizioni e criteri di misurazione delle distanze .....	16
Art. 8 - Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici (A e A1), nelle aree edificate consolidate B1 e nelle aree edificate di integrazione e completamento B2, B3, B4, B5.....	17
Art. 9 - Distanze tra edifici da applicare nelle aree destinate ad insediamenti per attività produttive e del settore commerciale D1, D2, D2a, D3, D4, D4a.....	17
Art. 10 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree.....	17
Art. 11 - Distanze da applicare tra manufatti accessori.....	18
Art. 12 Distanze da applicare per gli interventi di demolizione e ricostruzione .....	18
Art. 12bis Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico .....	19
Art. 13 - Distanze degli edifici dai confini.....	19
<b>TITOLO II.....</b>	<b>20</b>
Capitolo I.....	20
Attuazione del P.R.G.....	20
Art. 14 Attuazione del P.R.G.....	20
Art. 15 Piani attuativi .....	20
Art. 16 – Progetti convenzionati .....	21
Art. 17 - Intervento edilizio diretto:.....	21
Art. 18 - Opere di urbanizzazione.....	21
Art. 19- Dotazione di parcheggi di pertinenza.....	22
Art. 20 - Interventi di infrastrutturazione ed uso del territorio.....	22
Art. 21 Aree, edifici e manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione ....	22
Capitolo II.....	23
La perequazione urbanistica.....	23
Art. 22 Ambiti di perequazione .....	23
<b>TITOLO III.....</b>	<b>24</b>
Art. 23 Disciplina del settore commerciale .....	24
Art. 24.1 Tipologie commerciali e definizioni .....	24

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

Art. 24.2 Localizzazione delle strutture commerciali .....	25
Art. 24.3 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario .....	26
Art. 24.4 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli ....	26
Art. 24.5 Attività commerciali all'ingrosso .....	26
Art. 24.6 Spazi di parcheggio .....	26
Art. 24.7 Altre disposizioni.....	27
Art.24.8 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti .....	27
Art. 24.9 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima.....	27
Art. 24.10 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti.....	28
Art. 24.11 Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici esistenti e in aree da bonificare .....	28
Art. 24.12 Valutazione di impatto ambientale.....	28
 TITOLO IV .....	29
Disciplina delle singole zone.....	29
Capitolo I.....	29
Definizioni e prescrizioni generali. ....	29
Art. 25 - Organizzazione del territorio. Prescrizioni generali di zona.....	29
Capitolo II.....	32
Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale.....	32
Art. 26 - Generalità.....	32
Art. 27 – Categorie operative di intervento .....	32
Art. 28 – Sopraelevazione degli edifici esistenti .....	33
Art. 29 – Manutenzione ordinaria – M1 .....	33
Art. 30 - Manutenzione Straordinaria - M2 .....	34
Art. 31 - Restauro - R1 .....	35
Art. 32 - Risanamento Conservativo - R2.....	36
Art. 33 - Ristrutturazione Edilizia – R3 .....	37
Art. 34 - Omissis.....	38
Art. 35 - Demolizione - R6 .....	38
Art. 36 - Spazio privato degli edifici .....	38
Art. 37 - Verde privato in Centro Storico .....	39
Art. 38 - Fronti da riqualificare unitariamente. ....	40
Art. 39 - Fronte di pregio e vincoli puntuali.....	40
Art. 40 – Manufatti, spazi aperti e beni storico artistici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42 d.d. 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” .....	40
Art. 41 - Singoli elementi storici culturali non vincolati.....	40
Art. 42 - Beni Ambientali del PUP .....	41
Art. 43 - Aree a parco o giardino storico.....	41
Art. 44 - Nuovi annessi non residenziali: ricovero attrezzi e legnaie .....	42
Capitolo III .....	43
Aree ad uso prevalentemente residenziale o destinate ai nuovi insediamenti.....	43
Art. 45 --Generalità.....	43

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

Art. 46 - B1 - Zone edificate consolidate .....	43
Art. 47 - B2, B3, B4, B5 - Zone edificate di integrazione e completamento.....	44
Art. 48 - C - Zona di espansione di nuovo impianto .....	45
Art. 49 - C1 - Zone di espansione in corso di attuazione.....	45
Art. 50 - C2, C3, C4, C5 - Zone di nuova espansione .....	45
Art. 51 Aree di riqualificazione urbana e territoriale.....	46
Art. 52 Verde privato .....	47
Art. 53 - Parcheggi Privati .....	47
Art. 54 – Interventi di recupero dei sottotetti.....	47
Art. 55 - Nuovi annessi non residenziali nei centri abitati: ricovero attrezzi, legnaie e tettoie.....	48
Capitolo IV.....	49
Aree destinate prevalentemente ad attività economica.....	49
Art. 56 – Generalità .....	49
Art. 57 - D1 - Aree produttive del settore secondario di livello provinciale .....	49
Art. 58 D2 - Aree produttive del settore secondario di livello locale .....	50
Art.59 D2a - Aree produttive del settore secondario di livello comprensoriale o locale in corso di attuazione .....	52
Art. 60 D3 Aree per attività ricettive.....	52
Art.61 D4 Area mista terziaria e direzionale .....	52
Art.62 D4a- Area mista terziaria direzionale in corso di attuazione .....	53
Art. 63 –Aree commerciali normali .....	53
Art. 64 –Omissis.....	54
Art. 65 –Omissis.....	54
Capitolo V.....	55
Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali .....	55
Art. 66 Generalità .....	55
Art. 67 E1 Area agricola di pregio .....	57
Art. 68 E2 Area agricola .....	58
Art. 69 E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale.....	58
Art. 70 E5 Area a bosco .....	59
Art. 71 E6 Area a pascolo .....	60
Art.72 E7 Area ad elevata integrità .....	60
Capitolo VI.....	62
Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale e locale .....	62
Art. 73 Generalità .....	62
Art. 74 - F1 / F2 Zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale .....	62
Art. 75- F3 - Zone a verde pubblico.....	63
Art. 76 - F4 – Verde di protezione .....	63
Art. 77 – F5 - Parcheggi pubblici .....	63
Art. 78 - F6 – Spazio pubblico .....	64
Art. 79 - F7 - Spazio pubblico da riqualificare .....	64
Capitolo VI.....	65
Aree per infrastrutture e servizi.....	65
Art. 80 Generalità .....	65

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

Art. 81 F8 - Aree Cimiteriali .....	65
Art. 82 F9 - Impianti tecnologici / F10 Centro di Raccolta Materiali.....	65
Art. 83 F11- Parco Fluviale .....	66
Art. 84 F12 – Spazi a servizio della mobilità .....	66
Art. 85 F13 - Zone destinate alla viabilità .....	67
Art. 86 Percorsi pedonali e/o ciclabili .....	68
Art. 87 Elettrodotti .....	68
Art. 88 Impianti per la radiofrequenza .....	69
Art. 88bis Discariche inerti .....	69
<b>TITOLO V .....</b>	<b>70</b>
Aree di rispetto tutela e protezione .....	70
Art. 89 Aree di tutela ambientale .....	70
Art. 90 RNP, RL: Riserve naturali provinciali e riserve locali.....	70
Art. 91 SIC - Siti di Interesse Comunitario.....	70
Art. 92 Aree di protezione fluviale .....	71
Art. 92bis Aree di difesa paesaggistica .....	71
Art. 93 Aree di protezione de laghi .....	72
Art. 94 Aree di interesse archeologico .....	72
Art. 95 Protezione dei pozzi e sorgentii.....	73
Art. 95bis - Siti bonificati ex discariche.....	74
Art. 95ter- Tutela dall'inquinamento acustico .....	74
Art. 96 - Fasce di rispetto .....	75
Art. 97 - Fasce di rispetto stradali.....	75
Art. 98 - Fasce di rispetto cimiteriali .....	76
Art. 99 - Fasce di rispetto dei depuratori .....	76
Art. 100 - Norme generali di carattere geologico-geotecnico e idrogeologico, e di protezione dei pozzi e delle sorgenti.....	77
Art. 101 - Difesa delle aree agro-silvo-pastorali e ad elevata integrità .....	77
Art. 102 - Difesa dei corsi d'acqua .....	78
Art. 103 - Cautele per l'esecuzione delle infrastrutture.....	79
Art. 104 - Raccomandazioni per la buona tenuta dei luoghi.....	79
<b>TITOLO VI .....</b>	<b>81</b>
Norme finali e transitorie.....	81
Art. 105 - Utilizzazione della zona del Lago di Cei e di Cimana .....	81
Art. 106 – Deroga.....	82
Art. 107 - Norme Transitorie.....	82
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>84</b>

**TITOLO I**  
**Capitolo I**  
**Definizioni e prescrizioni generali.**

**Art. 1 Finalità ed effetti del Piano Regolatore Generale.**

1. Il territorio comunale è un bene non riproducibile da valorizzare nella qualità dell'ambiente, sia nel suo aspetto naturalistico che architettonico, a cui sono finalizzate l'attività degli organismi Comunali preposti ed il presente Piano Regolatore Generale.
2. Il presente Piano Regolatore Generale detta la disciplina urbanistica ed edilizia nell'ambito dell'intero territorio comunale di Villa Lagarina.

**Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.**

1. Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati di Progetto:
  - Le presenti Norme di Attuazione;
  - Tav. n° 1 VILLA LAGARINA - PIAZZO – PEDERSANO – CASTELLANO - (scala 1:5.000)
  - Tav. n° 2 CEI - CIMANA - (scala 1:5.000)
  - Tav. n° 3 BELLARIA - - (scala 1:5.000)
  - Tav. n° 4 - VILLA LAGARINA (scala 1:2.000)
  - Tav. n° 5 - PIAZZO (scala 1:2.000)
  - Tav. n° 6 - PEDERSANO – CASTELLANO (scala 1:2.000)
  - Tav. n° 7 - LAGO DI CEI (scala 1:2.000)
  - Tav. n° CS1 - Insediamenti Storici di Villa Lagarina e Piazzo (scala 1:1.000)
  - Tav. n° CS2 - Insediamenti Storici di Castellano e Pedersano (scala 1:1.000)
  - Tav. n° CS3 - Insediamenti isolati (scala 1:1.000)
  - Tav. n° SA.01 - Aree di tutela Ambientale (scala 1:5.000)
  - Tav. n° SA.02 - Aree di tutela Ambientale (scala 1:5.000)
  - Tav. n° SA.03 - Aree di tutela Ambientale (scala 1:5.000)
  - Relazione Illustrativa

**Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivante ed è subordinata al rilascio-del permesso di costruire o alla presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi della LP 4 agosto 2015 n.15 e nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.

2. Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino a raggiungere i valori dei parametri edificatori prescritti di caso in caso. L'edificazione di un determinato suolo fa sorgere un vincolo di inedificabilità sullo stesso per l'estensione necessaria al rispetto dei medesimi parametri edificatori. Ai fini del calcolo dei parametri edificatori di successivi edifici è consentito enucleare parte della superficie di un lotto già edificato solo per la quota eventualmente eccedente quella in tal modo vincolata.

#### Art. 4 - Indici urbanistici-edilizi e definizioni

##### 1. Definizioni generali:

- **Costruzione:** è qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono quindi costruzione, oltre ai "Edifici o fabbricati" e i "Fabbricati pertinenziali" i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.

**Destinazione d'uso:** è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano regolatore generale per l'area o per l'edificio. Rimane ferma la disciplina speciale dei cambi d'uso per la determinazione dello standard di parcheggio e per il calcolo del contributo di concessione. Si considerano rilevanti a fini urbanistici, e richiedono conseguentemente un titolo edilizio, i seguenti cambi d'uso d'immobili o di singole unità immobiliari:

- a) fra le categorie funzionali di cui alle disposizioni dell'articolo 58 della legge in materia di zone territoriali omogenee;
- b) nelle aree residenziali o miste, tutti i cambi da una destinazione d'uso ad un'altra (residenza, uffici, servizi, esercizi pubblici, attività commerciale, artigianato, da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e vacanze, alberghiero, extraalberghiero e ricettivo in genere, ecc.)

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

- **Fabbricato pertinenziale:** è il manufatto accessorio al servizio durevole di un edificio principale, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, e comunque avente un volume non superiore al 20 per cento del predetto edificio;

- **Fronte o facciata:** è la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse la parti arretrate;

- **Lotto:** è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli (lotto edificatorio). Esso può essere costituito anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo o massimo l'area minima o massima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio. Non possono essere computate, ai fini della individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima

particella catastale che risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.

- **Piano di spiccato:** E' la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato (se a quota inferiore) o la superficie del terreno risultante dall'attuazione degli strumenti attuativi del PRG o da concessioni edilizie o permessi di costruire in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato;
- **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 che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni;
- **Volumi tecnici:** sono i volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

## 2. Grandezze, simboli e misure:

- **Altezza dell'edificio/corpo di fabbrica (H) [m]:** è la distanza misurata fra il piano di spiccato 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, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative dell'articolo 86, comma 3, lettera a), della legge provinciale n.1/2008, i volumi tecnici nonché le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente;
- **Altezza di interpiano (h) [m]:** è la differenza tra le quote di calpestio di due solai misurata sulla medesima verticale;
- **Distanze tra gli edifici o dai confini (De, Dc) [m]:** è il distacco tra due costruzioni o tra una costruzione e il confine. Si applicano le disposizioni del successivo Capitolo II
- **Superficie coperta (Sc) [m<sup>2</sup>]:** E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.
- **Superficie fondiaria (Sf) [m<sup>2</sup>]:** è la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito e comprende invece le strade private e gli spazi di uso privato;
- **Superficie permeabile (Sp) [m<sup>2</sup>]:** è la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità;
- **Superficie territoriale (St) [m<sup>2</sup>]:** è un ambito territoriale suscettibile di trasformazione urbanistica sulla base di una progettazione unitaria. Costituisce la superficie totale reale dell'ambito, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Superficie utile lorda (Sul) [m<sup>2</sup>]:** è la somma delle superfici di tutti i piani, con esclusione dei piani totalmente interrati, dei sottotetti privi dei requisiti di altezza richiesti per l'abitabilità, dei porticati al piano terreno e dei balconi - anche se rientranti purché aperti su almeno un lato nonché dei vani scala esterni aperti;

- **Superficie utile residenziale / edificabile (Sur) [m<sup>2</sup>]:** E' la somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale interne) con esclusione:
  - delle murature perimetrali per tutto il perimetro;
  - della superficie netta del vano scala (rampe e pianerottoli) solo se di servizio di più unità immobiliari;
  - dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza;
  - dei balconi e delle terrazze scoperti;
  - dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano profondità non superiore a m. 2,50 misurata dal filo esterno dell'edificio;
  - dei piani totalmente interrati (purché non abbiano altezza interna netta non superiore a m. 2,80 ovvero quando facciano parte di edifici pubblici, ovvero quando siano destinati a deposito e lavorazione di prodotti del settore primario nell'ambito di aziende operanti nel settore);
  - dei piani seminterrati a condizione che abbiano un'altezza, misurata dal piano di campagna al piano finito di calpestio del primo solaio inferiore ai parametri stabiliti nel comma relativo al numero dei piani (Np), e che abbiano destinazione non accessibile al pubblico quali garage, cantine, depositi e magazzini in genere;
  - del piano sottotetto nella porzione di altezza media ponderale minore o uguale a m. 1,90 calcolata su tutta la superficie del piano, escluse le murature perimetrali, ed un'altezza minima utile minore o uguale m. 1,20.
- **Superficie utile netta (Sun) [m<sup>2</sup>]:** è la superficie utile linda diminuita della superficie dei muri perimetrali e divisorii dell'edificio, dei vani scala, vani ascensore e relativi muri, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, nonché degli ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni;
- **Volume edilizio (Ve) [m<sup>3</sup>]:** è il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra. Ai fini urbanistici un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio; non costituiscono volume le rientranze degli edifici nonché i balconi sostenuti da pilastri o tiranti
- **Volume entro terra o interrato (Vi) [m<sup>3</sup>]:** è il volume completamente interrato.
- **Volume fuori terra (Vft) [m<sup>3</sup>]:** è il volume emergente dal piano di spiccato.

### 1) Volume tecnico

E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda) e a consentirne l'accesso.

### 2) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]

E' il rapporto Sur/Sf fra la massima superficie utile residenziale (Sur edificabile), e la superficie fondiaria (Sf), entrambe espresse in metri quadrati.

### 3) Rc - Rapporto di copertura[mq/mq]

E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf),

### 4) P - Piano

E' la superficie orizzontale calpestabile dell'immobile con le seguenti specificazioni:

- la distanza tra due piani sovrapposti dovrà essere inferiore alla luce netta da pavimento a soffitto variabile da 2,60 m. a 2,90 m. più lo spessore del solaio (esclusi eventuali controsoffitti);
- sono ammesse per i soli piano terra con esclusiva destinazione commerciale, artigianale e terziaria altezze interne nette variabili da 3,00 a 3,40 misurata da pavimento a estradosso solaio ad esclusione di controsoffitti;
- nel caso di altezze nette interne superiori alle misure dei precedenti comma si considera piano, ogni divisione interna dell'altezza per 2,90 m. o sua frazione di resto. Tale disposizione non si applica ai piani totalmente interrati e nei casi di cui alla lettera a) del comma successivo *Np – Numero di piani*.

### 5) Np - Numero di piani

E' il numero di piani orizzontali che compongono l'edificio con le seguenti specificazioni:

- a) il primo piano conteggiato deve avere il piano finito di calpestio in ogni suo punto a quota:
  - non superiore a m. 1,20 misurati dal piano di campagna, nel caso di terreni con pendenza minore o uguale al 20%;
  - non superiore a m. 1,40 misurati dal piano di campagna, nel caso di terreni con pendenza maggiore del 20% e minore o uguale al 25%;
  - non superiore a m. 1,60 misurati dal piano di campagna, nel caso di terreni con pendenza maggiore del 25% e minore o uguale al 30%;
  - non superiore a m. 1,80 misurati dal piano di campagna, nel caso di terreni con pendenza maggiore al 30%.

Nel caso di variazioni dell'inclinazione del piano di campagna contenute all'interno del sedime dell'edificio di progetto, la pendenza da considerare al fine di determinare la quota del piano finito di calpestio del primo solaio è determinata dalla linea che unisce i punti di intersezione tra il piano di campagna e l'estradosso dei muri perimetrali dell'edificio. (VEDI TABELLA 5A parte IV°).

- b) il numero dei piani orizzontali si calcolano su porzioni verticali di edificio ed ammettendo pertanto la formazione di piani con punti di imposta sfalsati a condizione che siano ripetuti su porzioni verticali;
- c) si computano quale piano anche i sottotetti che presentino una altezza media ponderale maggiore o uguale a m. **1,90** calcolata su tutta la superficie del piano, escluse le murature perimetrali, ed un'altezza minima utile **maggior o uguale m. 1,20**

### 6) Corpo di fabbrica

Con tale termine si definiscono le parti, una o più dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili intendendosi come tali quelle individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

### 7) Distanza di zona

Le distanze dai confini di zona, pari a 5 metri, devono essere rispettate per tutte quelle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le zone confinanti siano d'uso privato.

### 8) Allineamenti

Essi sono quelli indicati dalla cartografia del P.R.G. o, in assenza di tale indicazione, quelli esistenti sui fronti strada. Si intendono per allineamenti esistenti quelli prevalenti sui fronti strada, ricompreso tra due incroci, entro cui si colloca l'edificio. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze previste per le singole zone.

## Art. 5 Definizione delle categorie d'intervento

1. Le categorie di intervento previste dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelle definite **dall'art. 77 della LP 4 agosto 2015** e sono così definite:
  - a) **interventi di manutenzione ordinaria M1**, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'unità edilizia o di una sua parte e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) **interventi di manutenzione straordinaria M2**, le opere e le modifiche sull'unità edilizia o su una sua parte necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza modifiche delle destinazioni d'uso. Comprendono gli interventi consistenti nell'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, quando non è modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantiene l'originaria destinazione d'uso;
  - c) **interventi di restauro R1**: quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione dell'unità edilizia o di una sua parte e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, che al tempo stesso assicurano la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. Comprendono gli interventi di consolidamento, di ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) **interventi di risanamento conservativo R2**: quelli diretti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia e all'adeguamento dell'unità edilizia, o di una sua parte, a una destinazione d'uso compatibile, migliorando le condizioni di funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere volte al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale;
  - e) **interventi di ristrutturazione edilizia R3**: quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso con o senza opere. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti alla demolizione, anche parziale, dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume originario e anche su diverso sedime. Nel caso di ricostruzione su diverso sedime è assicurato il rispetto della destinazione di zona, della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati. Sono interventi di ristrutturazione edilizia anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti da questa legge o consentiti dal PRG nel limite del 20 per cento del volume originario; dove è ammesso il cambio della destinazione d'uso esso è riferito alla superficie utile lorda originaria;
  - f) interventi di demolizione quelli volti alla sola demolizione dei manufatti esistenti anche incongrui sotto il profilo paesaggistico o statico;

- g) interventi di nuova costruzione: quelli di trasformazione edilizia del territorio non rientranti nelle categorie definite nelle lettere da a) a f). In particolare, sono da considerarsi tali:
- la costruzione di nuovi volumi edilizi fuori terra o interrati;
  - la costruzione di volumi edilizi nel caso di demolizione di edifici preesistenti, quando sono utilizzati indici urbanistici che determinano un volume superiore a quello originario
  - la costruzione di volumi edilizi nel caso di demolizione di edifici preesistenti su diverso sedime e con ampliamenti del volume originario superiore al 20 per cento;
  - la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporta la trasformazione edilizia del suolo inedificato;
- h) **interventi di ristrutturazione urbanistica:** quelli rivolti a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto insediativo ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
2. Gli interventi previsti dal comma 1, lettere da a) ad e), si configurano come interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
  3. Sono considerate categorie d'intervento ai sensi di quest'articolo, inoltre:
    - i) le opere di bonifica agraria, e cioè interventi di sistemazione del terreno connessi con il normale esercizio dell'attività agricola e finalizzati a migliorare le possibilità di lavorazione dei terreni;
    - j) il ripristino di aree prative e pascolive, e cioè il recupero delle condizioni morfologiche e culturali dell'attività agricola originaria attraverso interventi su aree boscate di neocolonizzazione.
  4. Agli edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 si applica quanto previsto dal medesimo decreto legislativo con riferimento alla definizione e alla disciplina degli interventi di restauro.
  5. Gli interventi di manutenzione ordinaria - M1 - sono ammessi per tutti gli edifici, al fine di consentire il mantenimento in efficienza;
  6. Gli interventi di manutenzione straordinaria - M2 - sono ammessi per tutti gli edifici eccetto per quelli per i quali è previsto il restauro R1.
  7. Gli interventi di restauro - R1 - sono individuati per edifici aventi particolare interesse storico-artistico per qualità formali, o in quanto rappresentativi di tipologie corrispondenti a funzioni pubbliche, o essenziali per definire un particolare contesto ambientale quali le piazze o le vie principali.
  8. Gli interventi di risanamento conservativo - R2 - sono individuati per edifici di notevole interesse storico-ambientale, rappresentativi di una tipologia ricorrente o facenti parte di un insieme omogeneo, urbano o rurale.
  9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia - R3 - sono previsti per edifici storici che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici e delle finiture originarie, in quanto molto manomessi da successivi interventi, o molto compromessi staticamente.
  10. Gli interventi di demolizione - R6 - sono riservati ad edifici recenti e non, che non si integrano col tessuto circostante o che non hanno alcun elemento di interesse ambientale sia per quanto riguarda il volume, gli elementi architettonici e le finiture.

### Art. 5.bis – Vincoli di inedificabilità

1. Il PRG, in applicazione dell'art. 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15, individua in cartografia le aree destinate all'insediamento che a seguito di una procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili. Il vincolo di inedificabilità ha una durata decennale a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica.
2. Di seguito sono elencate le aree nelle quali si applicano le disposizioni del presente articolo e i relativi procedimenti di variante :
  - pp.ff. 149/7, 149/3 parte, 145/2, 145/1, 169, 170, 143 parte, 142/1 parte, 142/2 parte in CC Castellano – Variante 2015 rif. Delibera della GP. n.\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_;
  - pp.ff. 894/2, 598/5, 597/1, 904/2 parte, 908/1, 899/1 parte, 899/2 parte, 897 parte in CC Pedersano - Variante 2015 rif. Delibera della GP. n.\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_;
  - pp.ff. 273/2, 217/4, 217/3, 42/8, 576 e P.ed. 308/2 in CC Villalagarina - Variante 2015 rif. Delibera della GP. n.\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_;

## Capitolo II

### Disposizioni provinciali in materia di distanze

#### **Art. 6 - Disposizioni generali.**

1. Il presente Capitolo II, in ottemperanza alle disposizioni contenute nella Delibera della G.P. n. 2879, di data 31.10.2008 e s.m. e a termini dell'articolo 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 detta, per le diverse zone territoriali omogenee del PRG, la disciplina in materia di:
  - a) distanze minime tra edifici;
  - b) distanze minime degli edifici dai confini;
2. Per quanto riguarda la disciplina in materia di distanze minime da terrapieni e murature e dei muri dai confini e dagli edifici, si applicano direttamente le disposizioni contenute agli artt. 9, 10, 11 e 12 del testo coordinato dell'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e s.m.
3. Per le modalità di applicazione delle norme contenute nel presente capitolo si rimanda agli schemi tecnici esplicativi in materia di elementi geometrici e distanze, allegati alla deliberazione di cui al comma 2.
4. Alle zone omogenee individuate dal d.m. n. 1444/1968 corrispondono le seguenti destinazioni d'uso urbanistiche previste dalle Norme di attuazione del Piano regolatore generale:

D.M- 1444/68      Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

P.R.G.      Zona A – Insediamenti storici e Zone A1 – Insediamenti storici isolati , Titolo IV – Capitolo II

D.M- 1444/68      zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

P.R.G.      Zona B1 – Zone edificate consolidate

Zona B2, B3, B4, B5, – Zone edificate di integrazione di completamento e B0 Aree residenziali a tipologia del lago di Cei;

Aree di riqualificazione urbana e territoriale

D.M- 1444/68      zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

P.R.G.      Zona C1 – Zone residenziali di nuova espansione in corso di attuazione

Zona C2, C3, C4, C5 – Zone residenziali di nuova espansione

D.M- 1444/68      zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali;

P.R.G.      Zone D1 D2, D2a, per le attività produttive del settore secondario di livello

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

provinciale e locale;

Zone D3, D4 e D4a Insediamenti di carattere terziario, direzionale e ricettivo alberghiero

Aree commerciali normali

D.M- 1444/68 zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

P.R.G. Aree E destinate alle attività agro silvo-pastorale Titolo IV – Capitolo V

D.M- 1444/68 zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

P.R.G. Aree F per attrezzature e servizi pubblici di livello locale. Titolo IV – Capitolo VI

Aree F per infrastrutture e servizi. Titolo IV – Capitolo VII

5. In materia di distanza dalle strade si osservano le disposizioni di cui all'articolo 61 della LP 4 agosto 2015 n. 15. e delle deliberazioni della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 , 840 di data 5 maggio 2006 come successivamente modificata con deliberazioni n. 1427 di data 1 luglio 2011 e n. 2088 di data 04 ottobre 2013.

### **Art. 7 - Definizioni e criteri di misurazione delle distanze**

3. Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa dal PRG, la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale. Non si considerano frontistanti le pareti che presentano una differenza di quota tra i rispettivi piani di spiccato superiore all'altezza massima ammessa dal piano regolatore generale.
4. Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume, purché di aggetto non superiore a ml 1,50. Nei limiti predetti, si considerano aggettanti anche i balconi sostenuti da pilastri o tiranti, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente. Sono esclusi altresì i volumi interrati.
5. Per gli interventi finalizzati al miglioramento della prestazioni energetiche degli edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 86 della legge urbanistica provinciale e le relative norme di attuazione.
6. Per i soli fini di cui al presente Capitolo II, 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 2, indipendentemente dalle loro dimensioni.

**Art. 8 - Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici (A e A1), nelle aree edificate consolidate B1 e nelle aree edificate di integrazione e completamento B2, B3, B4, B5**

1. Negli insediamenti storici e nelle aree totalmente o parzialmente edificate – corrispondenti alle zone A, B1, B2, B3, B4 e B5 del PRG - 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 deliberazione di cui al comma 1 dell'art. 6 per il recupero dei sottotetti, qualora ammessi dal PRG, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze.
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della L.P. n. 1 del 2008, si applica l'articolo 12.
4. Nelle zone A di cui al comma 1, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Per i nuovi edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera a) primo periodo.
5. Nelle zone B di cui al comma 1, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera a) primo periodo.

**Art. 9 - Distanze tra edifici da applicare nelle aree destinate ad insediamenti per attività produttive e del settore commerciale D1, D2, D2a, D3, D4, D4a.**

1. Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi,o ad essi assimilati – corrispondenti alle zone D1, D2, D2a, D3, D4, D4a del PRG– tra edifici produttivi è prescritta una distanza minima di ml 6,00, misurata sul piano orizzontale 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 10, 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 10.

**Art. 10 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree.**

1. Nelle aree diverse da quelle di cui agli articoli 8 e 9 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti 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. Tale criterio deve essere sempre rispettato nelle zone dove il PRG ammette altezze superiori ai ml 10,00. Le altezze massime, ai fini della disciplina delle distanze, sono

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

convenzionalmente stabilite in ml 10,00 per le zone dove sono ammessi i 2 piani, in ml 11,00 per le zone dove sono ammessi i 3 piani ed in ml 13,50 per le aree dove sono ammessi i 4 piani. In ogni caso la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10 è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima dell'edificio o dei singoli corpi di fabbrica da costruire eccedente i ml 10.

- b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della deliberazione di cui al comma 1 dell'art.6, si applicano le distanze minime previste dal Codice civile.
  - c) per gli interventi di sostituzione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 1.
  - d) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applica l'articolo 12.
2. Nei casi di cui al comma 1, lettera a) del presente articolo, 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.

#### **Art. 11 - 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 dal PRG nella successiva Tabella 6.
- 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. 12 Distanze da applicare per gli interventi di demolizione e ricostruzione**

- 1. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario nelle zone A (centro storico), è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo. Nelle altre zone, in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni dell'art. 10, comma 1, lettera a), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
  - b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza reale dell'edificio preesistente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 1;
  - c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze.
- 2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale, in quanto ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

**Art. 12bis Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico.**

1. In tutte le aree, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dagli articoli 8, 9, e 10 nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della legge urbanistica provinciale, 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. 13 - 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 10, 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 diverse da quelle di cui al comma 1 sono ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
  - a) interventi previsti all'articolo 8, commi 1 e 2, nonché all'articolo 10, comma 1, lettera c) e all'articolo 12, comma 1, lettere b) e c);
  - b) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della deliberazione di cui al comma 1 dell'art. 6, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera b);
  - c) sopraelevazione di edifici esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione, in assenza di edifici antistanti. In tal caso, per la realizzazione di nuovi edifici sui lotti antistanti, le distanze dall'edificio sopraelevato e dai confini sono determinate con riferimento all'altezza dell'edificio prima della sua sopraelevazione;
  - d) la realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
3. Nelle aree produttive di cui all'articolo 9, 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. 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'art. 11 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.
6. Per gli interventi di cui all'art. 8 comma 3 e 4 limitatamente all'ampliamento laterale degli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle zone A, la distanza dai confini è fissata in 3,00 m salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza minima di 6,00 m tra gli edifici.
7. Le distanze di cui al comma 6 sono applicabili solamente all'interno delle zone A e non nei confronti delle aree limitrofe, alle quali si applica il comma 1.

**TITOLO II**  
**Capitolo I**  
**Attuazione del P.R.G.**

**Art. 14 Attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua mediante i piani attuativi, i progetti convenzionati, gli interventi edilizi diretti secondo le modalità ed i criteri previsti dalla LP 4 agosto 2015 n. 15 e dalle presenti norme di attuazione.

**Art. 15 Piani attuativi**

1. La cartografia del PRG indica le aree nelle quali gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.
2. Nelle zone di cui al comma 1 rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo secondo le disposizioni contenute al Titolo II capo III della LP 4 agosto 2015 n. 15, al Capo IV del Decreto del Presidente della Provincia di data 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg e nelle presenti norme di attuazione.
3. I Piani Attuativi previsti dall'art. 50 della LP 4 agosto 2015 n. 15 sono i seguenti:
  - piani di riqualificazione urbana;
  - piani attuativi per specifiche finalità;
  - piani di lottizzazione;in merito alla finalità e contenuti delle singole tipologie di piano attuativo si rimanda alle disposizioni della legge provinciale.
4. Il piano attuativo come delimitato nella cartografia del PRG costituisce l'unità minima d'intervento edilizio, pertanto, fatte salve le disposizioni dell'art. 53 della LP 4 agosto 2015 n.15 e nei casi previsti dalle singole schede di piano, non è ammessa la suddivisione dell'area interessata in comparti edificatori autonomi. Il rilascio del permesso di costruire è vincolato all'approvazione del piano attuativo secondo le modalità previste dall'art. 51 della LP 4 agosto 2015 n.15.
5. Fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso qualora previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento. È ammessa inoltre la demolizione degli edifici esistenti inclusi nei predetti piani e destinati dal PRG a demolizione o a ristrutturazione edilizia.
6. Sull'area vincolata al P.L.n.23, oltre agli interventi ammessi dal comma 8, è ammesso il potenziamento degli impianti produttivi esistenti nei limiti e alla condizioni stabilite nella scheda norma PL n. 23 riportata in Tabella 7.

### **Art. 16 – Progetti convenzionati**

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree che si attuano mediante il rilascio di permessi di costruire convenzionati secondo le disposizioni dell'art. 84 della LP 4 agosto 2015 n.15.
2. Le schede riportate nell'allegata tabella 8 individuano i parametri e gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planimetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione. Tali obblighi saranno precisati in una apposita convenzione da stipularsi, prima del rilascio del titolo abilitativo, fra il Comune e i promotori delle iniziative edilizie. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi di realizzazione, delle opere di urbanizzazione e l'eventuale ripartizione dell'intervento tra l'Amministrazione e i soggetti privati.

### **Art. 17 - Intervento edilizio diretto:**

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritta la redazione degli strumenti previsti ai precedenti artt. 15 e 16, il P.R.G. si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi della LP 4 agosto 2015 n.15.

### **Art. 18 - Opere di urbanizzazione.**

1. Si intendono per opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n° 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n° b 865 e precisamente di seguito elencate.
2. Sono opere di urbanizzazione primaria:
  - le strade;
  - gli spazi sosta e di parcheggio;
  - le fognature;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - la rete telefonica fissa;
  - la pubblica illuminazione;
  - gli spazi di verde attrezzato.
3. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli edifici per servizi religiosi;

- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

#### **Art. 19- Dotazione di parcheggi di pertinenza.**

1. A prescindere dai parcheggi pubblici o di uso pubblico indicati in cartografia e regolati dall'art. 77, per tutti gli interventi edilizi o di trasformazione d'uso di organismi esistenti, di nuova costruzione o ricostruzione valgono i disposti dell'Allegato 3 della D.G.P. 3 settembre 2010 n. 2023 e s.m.
2. Per gli standard di parcheggio relativi alle attività commerciali al dettaglio disciplinate al Titolo III delle presenti norme valgono le disposizioni contenute nei richiamati "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale"

#### **Art. 20 - Interventi di infrastrutturazione ed uso del territorio.**

1. Gli interventi di infrastrutturazione del territorio sono volti alla costruzione di impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.
2. In particolare rientra tra gli interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio-televisive, delle reti ferroviarie, degli impianti funicolari e piste.
3. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.
4. Anche gli interventi di infrastrutturazione ed uso del suolo sono soggetti all'ottenimento del permesso di costruire o alla presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi della LP 4 agosto 2015 n.15 se realizzati da soggetti differenti dallo stato o istituzioni pubbliche.

#### **Art. 21 Aree, edifici e manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione**

1. Al fine di mantenere la funzionalità per gli edifici e i manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione, fino a quando l'Amministrazione competente non adirà la relativa procedura, sono ammesse oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, senza alterazione di volumi
2. E' inoltre ammessa la realizzazione di modesti manufatti al servizio della residenza e delle attività esistenti, nonché la coltivazione agricola dei terreni, inclusi eventuali movimenti di terra ad essa funzionali.
3. E' altresì ammessa la possibilità di realizzare strutture prefabbricate a carattere precario coi limiti e le modalità previste dagli artt. 19 e 20 del Decreto del Presidente della Provincia di data 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg.

## Capitolo II

### La perequazione urbanistica

#### Art. 22 Ambiti di perequazione

1. In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 26 della LP 4 agosto 2015 n.15, il PRG introduce le tecniche pianificatorie ispirate a principi della perequazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione degli spazi pubblici, delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione.
3. Il PRG individua in cartografia le aree che si attuano mediante la trasformazione perequativa. Pertanto il PRG individua:
  - a) gli ambiti territoriali entro i quali è applicata la perequazione;
  - b) gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti a partire dalla classificazione dei suoli definita in base al loro stato di fatto e di diritto;
  - c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti, da rispettare in ogni caso, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
  - d) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.
4. La perequazione si attua mediante i piani attuativi che riguardano ambiti oggetto di perequazione, anche formati da terreni non contigui. Il PRG individua le aree su cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da acquisire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali spazi pubblici, attrezzature collettive o opere pubbliche, nonché di eventuali interventi di riqualificazione ambientale.
5. Le schede riportate nell'allegata Tabella n.9, individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione.
6. Tali specifiche saranno preciseate in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. I criteri previsti in convenzione non potranno in ogni caso incidere sugli indici pianificatori. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'eventuale ripartizione dell'intervento tra l'Amministrazione e i soggetti privati.
7. Fino all'approvazione dei piani attuativi, nelle aree soggette a trasformazione perequativa, limitatamente alle zone destinate all'insediamento, è consentita l'installazione di annessi non residenziali destinati a ricovero attrezzi, legnaie e tettoie come disciplinati all'art. 52 delle NTA.

## **TITOLO III**

### **Disciplina urbanistica commerciale**

#### **Art. 23 Disciplina del settore commerciale**

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del piano regolatore generale alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della l.p. 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 e s.m. (criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e Allegato parte integrante) di seguito: criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale
2. Qualora le disposizioni normative richiamate dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

#### **Art. 24.1 Tipologie commerciali e definizioni**

1. Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono descritte nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e s.m.i.. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n. 6-108/Leg. e ss. mm.. In particolare si intende:
  - a) commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
  - b) commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque acquista professionalmente merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, a utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande;
  - c) superficie di vendita: l'area destinata all'esposizione e alla vendita delle merci al pubblico, compresa quella destinata alla sosta e al transito del pubblico all'interno dell'esercizio;
  - d) vicinato gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - e) medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 mq;
  - f) grandi strutture di vendita (GSV): gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai limiti previsti dalla lettera e)
  - g) "centro commerciale al dettaglio": una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti in una struttura, anche fisicamente discontinua, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni o spazi di servizio coperti o scoperti gestiti unitariamente; rientra in ogni caso nelle infrastrutture comuni la viabilità di accesso diversa da quella pubblica; rientrano in ogni caso negli spazi di servizio gestiti unitariamente tutti i locali e spazi coperti o scoperti destinati alla sosta o al transito del pubblico all'interno o all'esterno della struttura edilizia, compresi i parcheggi pertinenziali; in considerazione delle peculiari caratteristiche del tessuto urbano, con riferimento ai centri storici il regolamento di esecuzione può derogare alla definizione prevista da questa lettera;

2. Ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

## Art. 24.2 Localizzazione delle strutture commerciali

1. Sul territorio del comune, fermo restando quanto stabilito dai successivi commi, è ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e l'attività di commercio all'ingrosso.
2. Negli insediamenti storici, individuati nella cartografia di piano regolatore, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela dei centri storici e dei parametri edilizi contenuti al Titolo IV Capitolo 2° delle presenti norme, nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).
3. L'insediamento delle grandi strutture di vendita e di centri commerciali nell'ambito degli edifici soggetti alla categoria del restauro e di quelli vincolati ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti diretti, indiretti ed indotti, sia quelli ambientali che tecnico-realizzativi determinati dall'intervento.
4. All'esterno degli insediamenti storici, in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle disposizioni delle presenti norme di attuazione per le singole aree, nonché nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano urbanistico provinciale, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita nel rispetto delle seguenti limitazioni:

Esercizi di vicinato: in linea generale possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:

- a) nelle zone costituenti il centro urbano delle presenti norme di attuazione, negli insediamenti abitativi esistenti, di completamento, di espansione di cui agli artt. 46, 47, 48, 49, 50;
- b) nelle zone di riqualificazione urbana e territoriale di cui all'art.51;
- c) nelle zone D3 destinate ad attività ricettive di cui all'art.60
- d) nelle zone D4 e D4a miste terziarie e direzionali di cui agli artt. 61 e 62;
- e) nelle zone Commerciali di cui all'art.63
- f) nelle zone D5 alberghiere del lago di Cei di cui all'art.105
- g) nelle zone F1 e F2 per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale di cui all'art.74;
- h) nelle zone F12 spazi a servizio della mobilità;

Medie strutture di vendita possono essere insediate nelle zone indicate alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) e h);

### **Art. 24.3 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario**

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale, con l'esclusione delle aree destinate ad impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio di cui all'art. 26 delle NTA, è ammessa l'attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Piano regolatore e fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, come stabilito dall'articolo 33, comma 2 delle norme di attuazione del PUP.
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale, con l'esclusione delle aree destinate ad impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio di cui all'art. 26 delle NTA, sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:
  - a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
  - b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP.

### **Art. 24.4 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli**

1. Sul territorio comunale sono ammesse attività di vendita dei propri prodotti agricoli nel rispetto del Piano urbanistico provinciale e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001).

### **Art. 24.5 Attività commerciali all'ingrosso**

1. Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle medesime zone in cui è compatibile l'attività commerciale al dettaglio qualora esercitato congiuntamente con il commercio al dettaglio stesso.
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono ammessi esercizi al dettaglio e all'ingrosso sia congiuntamente che da solo, di qualsiasi dimensione, limitatamente alla vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP.
3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale il commercio all'ingrosso di merceologie diverse da quelle del comma 2, può essere esercitato solo singolarmente e cioè in assenza di commercio al dettaglio.

### **Art. 24.6 Spazi di parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali destinati alle attività commerciali devono possedere le caratteristiche stabilite dal punto 10 dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

2. Lo standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio è stabilito dalle disposizioni di cui ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, in particolare:
  - a) all'interno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 2.2 dei criteri.
  - b) all'esterno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 3.2 dei criteri.
3. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette permesso di costruire o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio.
4. Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dall'Allegato 3 alla deliberazione n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm. (tabella A – Categoria C1).
5. L'attività commerciale multiservizio di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.

#### **Art. 24.7 Altre disposizioni**

1. Tutti gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici come prescritto dai punti 2.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Per le grandi strutture di vendita valgono le disposizioni stabilite dal punto 6.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
2. All'esterno degli insediamenti storici, il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all' apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 500, è subordinato al rispetto dei parametri edilizi di cui al primo paragrafo del punto 3.3 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **Art.24.8 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti**

1. Al fine del risparmio di territorio e del recupero e riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura o all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita in edifici esistenti, all'esterno degli insediamenti storici, vale quanto stabilito dal punto 3.5 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **Art. 24.9 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima**

1. L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei criteri di programmazione

urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

**Art. 24.10 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti.**

1. L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita è consentito decorsi almeno cinque anni dalla data di attivazione dell'esercizio a seguito dell'apertura o dell'ultimo ampliamento ed entro il limite massimo per ciascun ampliamento del 20 per cento della superficie precedentemente autorizzata, nel rispetto delle disposizioni stabilite con il punto 6.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

**Art. 24.11 Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici esistenti e in aree da bonificare**

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici esistenti, si applica il punto 6.5, secondo capoverso, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

**Art. 24.12 Valutazione di impatto ambientale**

1. Per la Valutazione di impatto ambientale valgono le disposizioni di cui al punto 9 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## TITOLO IV

### Disciplina delle singole zone.

#### Capitolo I

##### Definizioni e prescrizioni generali.

###### **Art. 25 - Organizzazione del territorio. Prescrizioni generali di zona.**

1. Gli interventi nel territorio comunale sono regolati per "zone" e aree in ciascuna delle quali sono prescritte funzioni tipiche e specifiche norme per l'edificazione.  
*le zone A ricomprese nei perimetri degli insediamenti storici;*  
*le zone A1 ricomprese nei perimetri degli insediamenti storici isolati;*  
*Manufatti, spazi aperti e beni storico artistici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42 d.d. 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*  
*Singolo elemento storico culturale non vincolato;*  
*I beni ambientali del PUP*  
Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo II.
2. Sono considerate "Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale":  
*le zone B1 edificate consolidate;*  
*le zone B2, B3, B4, B5 edificate di integrazione e di completamento;*  
*le zone C1 residenziali di nuova espansione in corso di attuazione;*  
*le zone C2, C3, C4, C5 residenziali di nuova espansione;*  
*le aree di riqualificazione urbana e territoriale*  
*il verde privato*  
*i parcheggi privati*  
Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo III.
3. Sono considerate "Aree ad uso prevalentemente residenziale o destinate ai nuovi insediamenti":  
*le Zone D1, D2 e D2a, per insediamenti produttivi;*  
*le zone D3, D4, D4a per insediamenti di carattere terziario, direzionale e ricettivo alberghiero;*  
*le aree commerciali normali*  
Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo IV.
4. Sono considerate "Aree destinate prevalentemente ad attività economica":  
*le Zone E1 agricole di pregio*  
*le zone E2 agricole*

*le Zone E3 agricole pregiate di rilevanza locale*

*le Zone E5 a bosco;*

*le Zone E6 a pascolo;*

*le Zone E7 ad elevata naturalità;*

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate Capitolo V.

6. Sono considerate "Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale o locale":

*le Zone F1 per attrezzature di livello sovralocale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale);*

*le Zone F2 per attrezzature di livello locale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale);*

*le Zone F3 verde pubblico;*

*le Zone F4 verde di protezione;*

*le Zone F5 parcheggi pubblici*

*le Zone F6 spazio pubblico;*

*le Zone F7 spazio pubblico da riqualificare;*

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate Capitolo VI.

7. Sono considerate "Aree per infrastrutture e servizi":

*le Zone F8 area cimiteriale;*

*le Zone F9 gli impianti tecnologici;*

*le Zone F10 centro di raccolta materiali;*

*le Zone F11 parco fluviale;*

*le Zone F12 spazi a servizio della mobilità;*

*le Zone F13 viabilità:*

*i percorsi pedonali e/o ciclabili;*

*il percorso cross della Vallagarina;*

*gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto*

*gli impianti per la radiofrequenza*

*le zone F14 discariche inertie*

Le norme relative agli interventi sono riportate nel Capitolo VII.

8. Sono considerate "Aree di rispetto, di tutela e di protezione":

*le aree di tutela ambientale;*

*le riserve naturali provinciali [RP] e le riserve locali [RL];*

*i SIC – Siti di interesse comunitario appartenente alla "Rete Natura 2000";*

*le aree di protezione fluviale – ambiti fluviale di interesse ecologico del PGUAP;*

*le aree di difesa paesaggistica*

*le aree di protezione dei laghi;*

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

*le aree di interesse archeologico;*

*la protezione dei pozzi e delle sorgenti*

*Siti bonificati ex discariche RSU*

*Le norme di tutela dall'inquinamento acustico*

*le fasce di rispetto;*

*Norme generali di carattere geologico-geotecnico e idrogeologico, e di protezione dei pozzi e delle sorgenti;*

*Difesa delle aree agro-silvo-pastorali e ad elevata naturalità*

*Difesa dei corsi d'acqua;*

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Titolo V.

9. Per ciascuna zona sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici che regolano gli interventi ammessi, nonché le procedure alle quali essi sono assoggettati. Tali norme hanno validità generale, zona per zona.

## Capitolo II

### Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale.

#### Art. 26 - Generalità.

1. Le aree relative agli insediamenti storici comprendono gli immobili di interesse storico-artistico e/o ambientale e paesaggistico, isolati o riuniti in complessi, le loro pertinenze e le aree libere ad essi organicamente connesse.
2. Le aree libere di pertinenza degli edifici comprese nel perimetro degli insediamenti storici sono inedificabili, salvo quanto previsto nel capitolo relativo ai manufatti accessori. Il corretto uso degli spazi liberi qualifica e valorizza l'ambiente del centro storico; a tal fine sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. Spetta al Sindaco ordinare gli interventi diretti al recupero di situazioni degradate.
3. Gli interventi ammessi per i singoli edifici sono quelli previsti nelle singole categorie di intervento riportate nelle schede di rilevazione. Si considerano in ogni caso da eseguire con priorità gli interventi destinati all'adeguamento igienico e tecnologico, al consolidamento statico dei manufatti e dei terreni, al ripristino e riqualificazione formale dei fronti principali e secondari, alla sistemazione delle aree nude e senza destinazione specifica.
4. I progetti che riguardano interventi da realizzarsi nei perimetri degli insediamenti storici dovranno essere particolarmente curati sia per quanto riguarda il rilievo esterno ed interno degli edifici sia per quanto concerne le tecniche di risanamento statico e architettonico, e la risoluzione di particolari problemi di natura strutturale connessi con le condizioni degli edifici.
5. La progettazione dovrà illustrare compiutamente particolari costruttivi, tecniche di risanamento e procedimenti di costruzione che garantiscano il miglior risultato dell'intervento proposto. Sono fatte salve le prescrizioni particolari di cui ai successivi articoli.
6. Sarà posta cura particolare nella creazione di nuovi impianti tecnologici o la loro sostituzione integrale, quali centrali termiche, depositi carburanti, canne fumarie, canalizzazioni, collettori solari e fotovoltaici e comunque tutte le parti idonee al funzionamento di detti impianti. Tali interventi saranno se del caso oggetto di un unico progetto di massima allegato al progetto di ricupero includente l'intera unità edilizia, al fine di coordinare gli interventi ed individuare quelli da sottoporre a permesso di costruire.
7. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.
8. Le attività commerciali compatibili con le aree di antico insediamento di cui al presente capitolo sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica commerciale.

#### Art. 27 – Categorie operative di intervento

1. Le planimetrie di progetto e le schede riferite ad ogni singolo edificio provvedono ad individuare la categoria operativa di intervento attribuita ad ogni singola unità edilizia. Le categorie determinano analiticamente gli interventi ammessi sugli elementi costitutivi

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

dell'edificio. Per tali categorie, sono ammessi esclusivamente gli interventi così come di seguito riportati e normati nei rispettivi articoli quale integrazione e specificazione alla definizione delle tipologie di intervento di cui all'art. 77 della LP 4 agosto 2015 n.15 come integralmente riportate all'art.5 delle NTA . Il Manuale di intervento per gli insediamenti storici fornisce indicazioni di dettaglio sulle modalità di esecuzione di alcuni interventi in centro storico. Sono ammesse anche soluzioni diverse rispetto a quelle previste dal Manuale previo parere positivo della Commissione edilizia comunale o della Commissione per la pianificazione territoriale e del paesaggio della Comunità della Vallagarina (CPC) in funzione della competenza attribuita alle commissioni dalla LP 4 agosto 2015 n.15

2. Gli interventi di restauro - R1 - sono previsti per gli edifici aventi particolare interesse storico-artistico per qualità formali, o in quanto rappresentativi di tipologie corrispondenti a funzioni pubbliche, o essenziali per definire un particolare contesto ambientale quali le piazze o le vie principali.
3. Gli interventi di risanamento conservativo - R2 - sono previsti per gli edifici di notevole interesse storico-ambientale, rappresentativi di una tipologia ricorrente o facenti parte di un insieme omogeneo, urbano o rurale.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia - R3 - sono previsti per edifici storici che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici e delle finiture originarie, in quanto molto manomessi da successivi interventi, o molto compromessi staticamente.
5. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione - R6 - sono riservati ad edifici recenti e non, che non si integrano col tessuto circostante o che non hanno alcun elemento di interesse ambientale sia per quanto riguarda il volume, gli elementi architettonici e le finiture.

### **Art. 28 – Sopraelevazione degli edifici esistenti**

1. Le sopraelevazione degli edifici esistenti è ammessa, qualora sia espressamente prevista al punto 13 della scheda di rilevazione dell'edificio è sia finalizzata al recupero abitativo del sottotetto. La scheda di rilevazione dell'edificio riporta anche le modalità attuative consentite. La sopraelevazione deve essere intesa come traslazione della copertura esistente per l'incremento massimo previsto nella scheda o, qualora risultasse inferiore, per l'incremento che consente il raggiungimento dell'altezza minima interna ammessa dal Regolamento Edilizio Comunale. Il progetto di sopraelevazione dovrà riproporre l'articolazione, il numero di falde e la tipologia di gronda della copertura preesistente. Eventuali diverse disposizioni sono contenute nella scheda di rilevazione dell'edificio e sono riferibili unicamente all'edificio schedato.

### **Art. 29 – Manutenzione ordinaria – M1**

1. Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare periodicamente le finiture, la funzionalità e l'efficienza degli edifici, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.
3. Sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di riparazione delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari; qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati, è consentito il ripristino di quelli originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate); e cioè la pulitura delle facciate, la tinteggiatura, il rifacimento di intonaci e rivestimenti; la riparazione o sostituzione parziale degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: grondaie, pluviali, comignoli, manto di copertura, balconi, ringhiere, abbaini, scale, cornici, vetrine, porte, insegne.
  - la manutenzione periodica del verde.
  - la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di singoli elementi delle finiture come pavimenti, infissi, intonaci.
  - la riparazione o la sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
4. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture esterne.

### **Art. 30 - Manutenzione Straordinaria - M2**

1. Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:
  - il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, di impianti tecnologici, di impianti igienico-sanitari;
  - la realizzazione di chiusure o aperture interne che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo;
  - il consolidamento strutturale di parti di solai o della copertura con finalità di conservazione.
3. Sono ammessi i seguenti interventi:
  - il rifacimento di intonaci e rivestimenti e la tinteggiatura; il rifacimento di abbaini, balconi, ballatoi, ed elementi architettonici esterni quali ringhiere, infissi, porte, cornici, vetrine, ecc.; la coibentazione e il rifacimento totale del manto di copertura. Il rifacimento e le eventuali sostituzioni dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali.
  - la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza.
  - il consolidamento, il rinnovo e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati; muri principali, scale, androni, avvolti, architravi e solai, purché ne vengano mantenuti la posizione ed i caratteri originari. Eventuali modificazioni dei caratteri originali dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
  - la realizzazione di limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
  - per gli edifici a destinazione non residenziale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e alla realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normative vigenti. I volumi tecnici devono essere realizzati

per quanto possibile all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, solamente se strettamente necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuro aumento della superficie utile destinata all'attività non residenziale. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti.

### Art. 31 - Restauro - R1

1. Per interventi di restauro si intendono quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano l'introduzione di destinazioni d'uso compatibili.
2. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria, sono ammessi i seguenti interventi:
  - il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
  - l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado architettonico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà intervenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura; il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione fotografica;
  - le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali dovranno essere dimensionate nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
  - l'eventuale suddivisione in più unità immobiliari è possibile, qualora non vengano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto ecc.;
  - la ricomposizione allo stato originario sulla base di documentazione attendibile di parti dell'edificio e/o di singoli elementi architettonici;
  - il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con le esigenze di tutela dell'edificio;
  - la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza quali corti, piazzali, giardini o coltivi, mantenendone la configurazione e l'uso attuali.
  - il restauro e ripristino di tutte le finiture; solamente qualora tale ripristino non fosse possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. E' obbligatorio il restauro e il ripristino di tutti gli elementi originari di poggioli, balconi, ballatoi, abbaini; ne è ammesso il rifacimento qualora risultino irrimediabilmente degradati o crollati e purché ne siano riproposti i caratteri originari.
  - il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano irrimediabilmente degradate, purché ne siano mantenuti i caratteri originari.
  - il ripristino ed il consolidamento statico degli elementi strutturali verticali e orizzontali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome o dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle

scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Occorre procedere alla ricostruzione di parti degli elementi strutturali eventualmente crollate al fine del mantenimento e della valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali esistenti e delle parti comuni dell'edificio.

3. Per gli edifici soggetti a restauro è sempre obbligatorio il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale. Per le mutate esigenze funzionali e per i cambi d'uso compatibili, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione (o suddivisione) di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
4. Contestualmente all'intervento di restauro deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale. Gli elementi architettonici o decorativi esterni o interni di particolare interesse, quali le volte, i portali, le stufe, i dipinti, gli affreschi, ecc devono essere mantenuti e valorizzati.
5. Negli edifici soggetti a restauro non è ammessa la realizzazione di isolamento termico esterno.

### Art. 32 - Risanamento Conservativo - R2

1. Per interventi di risanamento conservativo si intendono quelli finalizzati all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità soprattutto in ordine alle esigenze igienico sanitarie; tenderanno anche alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia. E' vincolante l'impiego di materiali e tecniche locali e tradizionali per tutti gli interventi.
2. Rientrano in tale categoria, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro, i seguenti interventi:
  - la sostituzione e/o l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio e a condizione che non si determini l'impoverimento dell'apparato decorativo preesistente.
  - il rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde;
  - l'inserimento, nel numero e dimensioni compatibili con l'estensione delle falde, di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nel sottotetto finalizzati al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari e purché siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura. L'abbaino di tipo tradizionale dovrà avere una dimensione massima di m. 1,50 e non dovrà interrompere la continuità della gronda.
  - la conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
  - il ripristino ed il consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di collegamenti verticali (scale) e di parti limitate di muri portanti interni qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse lievi

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione di fori e balconi; è ammesso pure l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni a servizio degli spazi recuperati e di ascensori.

- Il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e della tipologia edilizia, in particolare a: balconi e ballatoi; portoni, finestre, portefinestre, purché i contorni originali non siano in pietra.
  - Il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi.
  - le modificazioni dell'assetto planimetrico come la formazione di soppalchi, e il recupero degli spazi inutilizzati nei sottotetti praticabili per mutate esigenze funzionali e d'uso. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio. Le sopraelevazioni ammesse sugli edifici storici sono indicate nelle singole schede degli edifici.
  - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette.
  -
3. Gli interventi sopra elencati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia esterni che interni, presenti negli edifici quali le volte, i portali, le stufe, i dipinti, gli affreschi, ecc devono essere mantenuti e valorizzati.
4. Negli edifici soggetti a risanamento conservativo non è ammessa la realizzazione di isolamento termico esterno.

### **Art. 33 - Ristrutturazione Edilizia – R3**

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a rendere razionali ed efficienti organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e avente possibile diversa destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:
  - il rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio. E' ammessa la demolizione e la nuova costruzione di collegamenti verticali (scale e rampe) e orizzontali (sporti e balconi) in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno.
  - la realizzazione di isolamento a cappotto.
  - il consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento, e la demolizione e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti (rifacimento dei solai) e delle scale al fine di raggiungere l'altezza minima interna dei piani indicata nel Regolamento Edilizio. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la

- realizzazione di nuove superfici utili. E' ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti con la tradizione.
- la demolizione parziale e rifacimento di murature portanti esterne, documentatamente non recuperabili, con tecniche e materiali diversi dagli originali, nel rispetto delle tipologie originarie.
  - la realizzazione o l'eliminazione di aperture, sporti, poggioli, nonché le modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti lignei esterni.
3. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.
4. Costituiscono interventi di ristrutturazione quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali.
5. La demolizione e ricostruzione di edifici classificati R3 è ammessa, previo parere positivo della Commissione per la pianificazione territoriale e del paesaggio della Comunità della Vallagarina (CPC) - in funzione della competenza attribuita alle commissioni dalla L.P. 4 agosto 2015 n.15., - in merito alla coerenza del progetto di ristrutturazione anche rispetto alle previsioni tipologiche e architettoniche stabilite dal PRG, con particolare riferimento alla valenza urbana dell'edificio, ai caratteri dei fronti principali e alla presenza di particolari elementi di pregio.

#### **Art. 34 - Omissis**

#### **Art. 35 - Demolizione - R6**

1. E' costituita dagli interventi più radicali che possono riguardare un edificio; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del centro. L'intervento si conclude con la demolizione, cioè con la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso.
2. Sono sottoposti a demolizione tutti i manufatti accessori ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a restauro anche se non espressamente individuati nella cartografia del P.R.G.
3. Fino a quando l'edificio non venga demolito sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria per la messa in sicurezza del fabbricato.

#### **Art. 36 - Spazio privato degli edifici**

1. Vengono così definite le aree inedificate o gli spazi scoperti che presentano caratteristiche tali da costituire bene culturale o ambientale e richiedere un certo grado di tutela in quanto elementi complementari agli edifici storici e di rilevante interesse e la cui alterazione compromette la possibilità di lettura dell'antico rapporto tra l'edificio ed il suo intorno. Tali spazi vanno conservati con adeguati interventi di manutenzione ed eventualmente ripristino di parti od elementi degradati e non recuperabili. Potranno altresì essere adibiti a parcheggio, piazze pedonali, scoperti privati, verde privato, verde pubblico o di pertinenza di edifici

pubblici. Le schede di rilevazione degli edifici riportano la categoria di intervento relativa agli spazi privati degli edifici.

2. E' opportuno che le recinzioni siano evitate, fatto salvo il caso di manifesto pericolo (fossi, salti di quota, ecc.); esse dovranno essere eventualmente prive di qualsiasi elemento contundente (filo spinato, puntoni, ecc.). Le recinzioni sono costituite di norma da siepi, steccati ecc. come previsti nel Manuale di intervento per gli insediamenti storici. È sempre vietato l'utilizzo di elementi totalmente opachi o di reti plastiche con trama fine.
3. In tali aree è privilegiata la sistemazione igienico-funzionale, mediante riqualificazione dell'arredo, manutenzione di muri di cinta o recinzioni esistenti, coltivazione di orti e giardini, conservazione e messa a dimora di piante, sistemazione a verde di aree incolte, rifinitura formale dei fronti prospicienti l'area anche previo accordo tra i proprietari finiti perseguitando l'accorpamento funzionale e culturale delle particelle catastali latitanti.
4. La superficie di usura di strade, corti, cortili ed androni dovrà essere trattata in conformità ai materiali tradizionali o attuali di pregio, con l'esclusione di altri tipi di pavimentazione che non siano il recupero delle pavimentazioni tradizionali. Tali superfici si ritengono asservite all'uso degli edifici prospicienti e se pur non espressamente individuati in cartografia, dovranno essere liberati da superfetazioni e muri di divisione per migliorarne le qualità abitative ed igienico-sanitarie.
5. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di ingiungere l'esecuzione di opere conformi a quanto sopra, ed ha altresì facoltà di intervento sostitutivo nei casi di cortili o androni visibili da luoghi aperti al pubblico, che si presentino indecorosi o contrastanti con l'intorno.
6. Le aree destinate alla sosta dei veicoli dovranno essere preferibilmente alberati e pavimentati con materiali adatti alle caratteristiche dei centri storici come riportato nel Manuale di intervento per gli insediamenti storici.

### **Art. 37 - Verde privato in Centro Storico**

1. Vengono così definite le aree inedificate che presentano caratteristiche tali da costituire bene culturale o ambientale tale da richiedere un certo grado di tutela in quanto elementi complementari agli edifici storici e di rilevante interesse e la cui alterazione compromette la possibilità di lettura dell'antico rapporto tra l'edificio ed il suo intorno. Tali spazi vanno conservati con adeguati interventi di manutenzione ed eventualmente ripristino di parti od elementi degradati e non recuperabili.
2. E' opportuno che le recinzioni siano evitate, fatto salvo il caso di manifesto pericolo (fossi, salti di quota, ecc.); esse dovranno essere eventualmente prive di qualsiasi elemento contundente (filo spinato, puntoni, ecc.). Le recinzioni sono costituite di norma da siepi, steccati ecc. come previsti nel Manuale di intervento per gli insediamenti storici. È sempre vietato l'utilizzo di elementi totalmente opachi o di reti plastiche con trama fine.
3. In tali aree è privilegiata la sistemazione igienico-funzionale, mediante la riqualificazione dell'arredo, la manutenzione di muri di cinta o delle recinzioni esistenti, la coltivazione di orti e giardini, la conservazione e la messa a dimora di piante, la realizzazione di pergolati e la coltivazione della vite, la sistemazione a verde delle aree incolte, la rifinitura formale dei fronti prospicienti l'area anche previo accordo tra i proprietari finiti.
4. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di ingiungere l'esecuzione di opere conformi a quanto sopra, ed ha altresì facoltà di intervento sostitutivo nei casi di cortili

o androni visibili da luoghi aperti al pubblico, che si presentino indecorosi o contrastanti con l'intorno.

#### **Art. 38 - Fronti da riqualificare unitariamente.**

1. Sono individuati in cartografia con apposita grafia, e finalizzati al pieno ripristino formale dei fronti compromessi da interventi incompatibili o da ricomporre e rappresentano un minimo strumento progettuale di controllo della qualità ambientale dei nuclei.
2. La progettazione corredata dall'opportuna documentazione fotografica, va estesa ad un ambito significativo, comunque non inferiore all'unità edilizia.
3. Gli interventi sui fronti da riqualificare unitariamente dovranno essere progettati e realizzati contemporaneamente agli interventi consentiti dalla categoria di intervento prevista nella scheda.

#### **Art. 39 - Fronte di pregio e vincoli puntuali.**

1. Le cartografie di piano provvedono ad indicare i fronti di pregio ed i vincoli puntuali. I fronti di pregio dovranno essere tutelati e conservati obbligatoriamente nelle dimensioni attuali o ripristinati formalmente in modo idoneo in relazione all'intervento ammesso per in singolo edificio dalla categoria operativa. Per i vincoli puntuali sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

#### **Art. 40 – Manufatti, spazi aperti e beni storico artistici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 d.d. 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”**

1. Il PRG individua con apposita simbologia i manufatti, e gli spazi aperti e i beni storico artistici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”. L'individuazione cartografica dei beni oggetto di tutela è puramente indicativa e riporta la situazione rilevata alla data di approvazione del PRG (ottobre 2007). La verifica della sussistenza del vincolo dovrà pertanto essere accertata mediante verifica tavolare.
2. Sui manufatti e negli spazi aperti vincolati direttamente o indirettamente dal D.Lgs. 42/2004 ciascun intervento è soggetto al preventivo nulla osta dell'Ufficio Beni Culturali della Provincia.

#### **Art. 41 - Singoli elementi storici culturali non vincolati**

1. La cartografia del PRG individua con apposita simbologia i siti di interesse culturale naturalistico riportati nel seguente elenco:
  - 01 – grotta “Bus de la Vecia”
  - 02 – grotta “La Zolina”
  - 03 – grotta “Busole”

- 04 – grotta “Busola”
  - 05 – grotta de l’Ortoline”
  - 06 – grotta “Bus de le Guane”
  - 07 – sito di interesse mineralogico “Rio molini Pedersano”
2. Il sito riportato al numero 07, è un’invariante del PUP (Piano Urbanistico Provinciale), in quanto bene caratterizzante l’ambiente e l’identità territoriale. La sua tutela dovrà avvenire secondo le specifiche disposizioni di legge.
3. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione, ripristino e valorizzazione, necessari per la buona conservazione dei luoghi. Sono pertanto vietate, l’edificazione e la realizzazione di infrastrutture estranee alla natura stessa del sito.

## Art. 42 - Beni Ambientali del PUP

1. Il PRG individua con apposita simbologia i seguenti beni ambientali del PUP:

**096 - CASA A MARCOIANO**

Complessi agricoli che hanno mantenuto intatti i loro caratteri paesaggistici originari.

**097 - CASA A DAIANO**

Edificio dalla volumetria massiccia con elementi di architettura rurale e nobiliare.

**169 - IL TIGLIO DI PRÀ DELL’ALBI**

Sulla strada che da Aldeno porta al lago di Cei, subito dopo il lago, si prende la strada a sinistra per Cimana e Pra’ dell’Albi. In fondo al biotopo, sulla sinistra della strada, si trova la pianta.

**171 - IL PINO STROBO DI DAIANO**

Dall’abitato di Castellano seguendo le indicazioni per Marcoiano e Daiano e percorso il viale alberato, si arriva alla villa si prosegue a piedi e scendendo nella valletta si arriva ad una opera di persa, si segue ora il rio e sulla sinistra a mezzacosta si trova la pianta.

**033 - VILLA DE PROBIZER**

Il complesso della villa con annessa cappella votiva era destinato a residenza estiva fin dall’800.

2. Ogni intervento su detti beni, tutelati ai sensi dell’art. 142 D.lgs. n.42 d.d. 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), necessita della preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai beni storico-artistici della PAT.

## Art. 43 - Aree a parco o giardino storico

1. Sono così definiti quegli spazi a parco o giardino che abbiano assunto una valenza di interesse storico, artistico, culturale. In questi spazi è vietata qualsiasi nuova costruzione e sono ammessi solo interventi di manutenzione intesi come potature o alleggerimenti della

vegetazione con particolare riguardo delle varietà messe a dimora. Per i manufatti o percorsi sono ammessi interventi di restauro conservativo.

2. Sono da tutelare in particolare l'impianto distributivo del parco, la dimora delle piante, gli elementi che caratterizzano il parco stesso.

#### **Art. 44 - Nuovi annessi non residenziali: ricovero attrezzi e legnaie**

1. Nelle aree a verde privato del centro storico è ammessa la realizzazione di costruzioni ausiliarie da destinare a legnaie o ricovero attrezzi non computabili agli effetti della determinazione degli indici urbanistici, nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive e tipologiche:
  - struttura in legno, ad eccezione delle fondazioni, secondo lo schema tipologico allegato (tabella 6: tipo 1, tipo 2), senza tramezze interne;
  - copertura ad una falda se addossata, o a due falde se isolata, con manto del tipo e del colore dell'edificio principale, o in cotto o materiale simile;
  - dimensioni planimetriche massime di 12 mq. e l'altezza massima di 3 ml. Le pareti devono essere a "listelli come da tabella 6 allegata;
2. I nuovi annessi non residenziali devono essere asserviti ad edifici destinati ad abitazione o ad attività ricettive, e realizzate preferibilmente in adiacenza ad essi o nelle immediate vicinanze. È ammessa una sola legnaia per edificio, anche se composto da più unità abitative
3. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I;
4. La realizzazione di un nuovo annesso dovrà comportare necessariamente la demolizione di eventuali manufatti accessori a carattere precario esistenti sull'area di pertinenza dell'edificio;
5. Eventuali altri manufatti quali "gazebo" o piccole strutture per giochi, sono da considerarsi manufatti da giardino di carattere provvisorio.

### Capitolo III

#### Aree ad uso prevalentemente residenziale o destinate ai nuovi insediamenti.

##### Art. 45 --Generalità

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza.
2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o inquinanti, ed in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
3. Le attività commerciali compatibili con le aree prevalentemente residenziali sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica dell'attività commerciale.
4. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si dividono in:
  - B1 - zone edificate consolidate
  - B2, B3, B4, B5: zone edificate di integrazione e completamento
  - C1: zone di espansione in corso di attuazione
  - C2,C3,C4: zone di espansione di nuovo impianto
5. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.
6. In caso di nuove costruzioni prospicienti la pubblica via, il muro di confine dovrà essere arretrato fino a raggiungere la dimensione minima della carreggiata stradale più la banchina il marciapiede e la fascia di rispetto prevista dalla relativa categoria.
7. La costruzione di nuovi edifici posti a ridosso di infrastrutture stradali è soggetta ad una valutazione preventiva del clima acustico, ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge n.447/95 e s.m e delle disposizioni contenute nel "Regolamento comunale in materia di inquinamento acustico".
8. Fatto salve le misure di salvaguardia applicate nelle aree soggette a piani attuativi e previste al comma 4 dell'art..15, per i nuovi edifici e per gli edifici esistenti alla data di prima adozione della Variante al PRG 2012, ricadenti nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 della L.P. 4 marzo 2008 n.1 volte a favorire la diffusione delle tecniche di edilizia sostenibile.

##### Art. 46 - B1 - Zone edificate consolidate

1. Le aree B1 residenziali saturate sono le zone edificate a prevalente destinazione residenziale per le quali sono previsti interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale mentre è esclusa la realizzazione di nuovi volumi autonomi. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse tutte le categorie di intervento previste dall'art. 77 della LP 4 agosto 2015 n.15, compresa la demolizione con ricostruzione. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

- gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnologici mancanti o da adeguare;
  - l'ampliamento del 20% del volume esistente alla data di approvazione della Variante al PRG 2012 per gli edifici con volumetria complessiva inferiore o pari a 1500 Mc.
  - l'ampliamento del 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante al PRG 2012 per gli edifici con volumetria complessiva superiore a 1500 mc.
2. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

**Art. 47 - B2, B3, B4, B5 - Zone edificate di integrazione e completamento**

1. Le zone edificate di integrazione sono quelle a destinazione prevalentemente residenziale e parzialmente edificate.
2. In tali zone, individuate sulla cartografia di piano in modo differenziato in relazione alla loro collocazione sul territorio, il P.R.G. si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Zone B2

- lotto minimo	Sf	700	mq.
- numero dei piani	Np	1	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	35%	
- rapporto di copertura	Rc	30%	

Zone B3

- lotto minimo	Sf	500	mq.
- numero dei piani	Np	2	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	60%	
- rapporto di copertura	Rc	40%	

Zone B4

- lotto minimo	Sf	500	mq.
- numero dei piani	Np	3	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	60%	
- rapporto di copertura	Rc	40%	

Zone B5

- lotto minimo	sf	500	mq.
- numero dei piani	Np	3	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	70%	
- rapporto di copertura	Rc	40%	

3. Nel caso di interventi che comportino un aumento volumetrico e di interventi di nuova edificazione vanno rispettati gli allineamenti previsti dal P.R.G.; ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti.
4. L'ampliamento o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti non è subordinato all'esistenza del lotto minimo previsto dalle presenti norme.
5. Il volume edificabile ammesso è riferito alle aree di pertinenza degli edifici da realizzare. Pertanto anche in riferimento agli articoli 817, 818 e 819 del Cod. Civile, ogni edificio avrà

volume pari alla superficie dell'area di pertinenza, moltiplicata per l'indice ammesso dalle norme. Tale disciplina vale anche per la determinazione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti, che sarà commisurata ai rispettivi volumi.

6. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

### **Art. 48 - C - Zona di espansione di nuovo impianto**

1. Le zone di espansione sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inidonee a consentire nuova edificazione, salvo il caso in cui esse sono in corso di realizzazione sulla base di piani attuativi; pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è prevalentemente subordinato all'esistenza di un piano di attuazione o lottizzazione.
2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 e si distinguono in:
  - C1 - Zone di espansione in corso di attuazione.
  - C2, C3, C4, C5 - Zone di espansione di nuovo impianto.
3. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

### **Art. 49 - C1 - Zone di espansione in corso di attuazione**

1. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base di piani attuativi o piani guida già approvati. Tali piani e le relative norme di attuazione conservano validità fino alla data di scadenza prevista.
2. Allo scadere degli strumenti attuativi attualmente in vigore, si applicano le disposizioni contenute all'art. 54 della LP 4 agosto 2015 n.15.

### **Art. 50 - C2, C3, C4, C5 - Zone di nuova espansione**

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inidonee a consentire nuova edificazione, pertanto l'utilizzo delle zone è vincolato dall'impegno a realizzare idonee opere infrastrutturale. La cartografia del PRG individua le zone per le quali è necessaria la redazione di un piano attuativo di cui all'art.15 delle NTA. In tali ambiti, salvo diverse specificazioni contenute nella Tabella n.7, si applicano i parametri riportati al successivo comma 3 con eccezione del lotto minimo.
2. L'indicazione cartografica della rete viaria interna all'intera zona individuata dal P.R.G. e delle aree a destinazione pubblica è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di impegno alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione, tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e la configurazione.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

3. Nell'edificazione si devono rispettare i seguenti indici:

**Zone C2**

- lotto minimo	sf	600	mq.
- numero dei piani	np	2	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	40%	
- rapporto di copertura	Rc	30%	

**Zone C3**

- lotto minimo	sf	600	mq.
- numero dei piani	np	2	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	60%	
- rapporto di copertura	Rc	35%	

**Zone C4**

- lotto minimo	sf	600	mq.
- numero dei piani	np	3	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	60%	
- rapporto di copertura	Rc	35%	

**Zone C5**

- lotto minimo	sf	600	mq.
- numero dei piani	np	3	
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	60%	
- rapporto di copertura	Rc	40%	

### **Art. 51 Aree di riqualificazione urbana e territoriale**

1. Sono aree all'interno o a margine del perimetro urbanizzato che in ragione della consistenza del degrado edilizio (fatiscenza degli edifici), urbanistico (carena di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici), ambientale (fatiscenza degli spazi pubblici, dell'arredo urbano, delle aree verdi) o del ruolo strategico rispetto al contesto urbano, sono assoggettate a progetti finalizzati alla riqualificazione delle diverse componenti territoriali (paesaggistiche e urbane ed ambientali).
2. La realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione urbana e territoriale avviene mediante l'approvazione di progetti convenzionati di cui all'art. 16 o di piani attuativi di iniziativa privata o pubblico – privata di cui all'art.15 , nel rispetto dei parametri urbanistici e delle categorie di intervento previste nelle singole schede riportate in Tabella 7 e 8.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbana e territoriale fino all'approvazione dei piani attuativi o dei progetti convenzionati sono ammessi solo gli interventi previsti all'art. 15 comma 5.
4. Le attività commerciali compatibili con le aree di riqualificazione urbana e territoriale sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica dell'attività commerciale.

## Art. 52 Verde privato

1. Le zone destinate a verde privato comprendono le aree interne all'insediamento urbano o ad esso limitrofe di particolare interesse paesaggistico per la panoramicità e per la presenza di alberatura, prati, e di verde in genere.
2. In queste aree destinate ad ospitare giardini, orti e piccole attrezzature e colture agricole rampe di accesso ai garage e strade di servizio, è vietata ogni nuova costruzione.
3. A servizio degli edifici esistenti possono essere realizzati i manufatti accessori disciplinati al successivo art. 55.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. In seguito ad interventi di demolizione con ricostruzione è inoltre ammesso l'accorpamento di volumi separati preesistenti, finalizzato ad una migliore inserimento paesaggistico.
5. Le aree a verde privato possono essere computate ai fini del lotto minimo.
6. Gli interventi previsti dai precedenti commi non sono ammessi qualora le aree a verde privato ricadano negli ambiti a pericolosità elevata o moderata, individuati dal PGUAP nella carta della Pericolosità, e per quelle ricadenti in ambiti fluviali di interesse ecologico.

## Art. 53 - Parcheggi Privati

1. Sono zone individuate dal P.R.G. destinate alla realizzazione di parcheggi privati a servizio degli edifici esistenti.
2. I parcheggi privati possono essere realizzati sia in superficie (posti-auto scoperti) che entro terra. La progettazione unitaria, estesa all'intera area individuata nel PRG, dovrà essere finalizzata alla valorizzazione degli spazi di superficie che potranno essere destinati a spazio pubblico o privato privilegiando il mantenimento degli attuali spazi a verde. La superficie destinata a parcheggi privati non viene considerata al fine della determinazione degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68.

## Art. 54 – Interventi di recupero dei sottotetti

1. Negli edifici esistenti o comunque autorizzati con atto precedente alla data di adozione della variante 2003 (d.d. 23.10.2003) ricadenti nelle zone edificate di integrazione e completamento B1, B2, B3, B4, B5 e nelle zone a destinazione agricola E2, E3, E4 limitatamente agli edifici parzialmente destinati alla residenza, è consentito rendere abitabile il sottotetto anche con eventuale sopraelevazione dell'imposta del tetto fino al raggiungimento di un'altezza minima interna pari a 1,70 m (calcolata tra piano di calpestio e intradosso dell'orditura secondaria "canteri") finalizzata ad assicurare per i locali che compongono l'unità abitativa, con l'esclusione di eventuali soppalchi, il rispetto dei parametri dimensionali stabiliti dal regolamento edilizio.

Tale operazione è consentita in deroga ai seguenti parametri di zona ammissibili:

(Np) Numero dei piani;

(Sur) Superficie utile residenziale/edificabile;

Lotto minimo

2. Gli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti per una sola volta nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - nelle le zone B1, in alternativa alle possibilità di intervento previste al precedente art.46.
  - gli edifici siano ubicati ad una quota altimetrica inferiore a m 900 s.l.m. e ricadano all'esterno del perimetro del P.d.A. n. 26 "del lago di Cei".
  - la zona sia adeguatamente urbanizzata tanto sotto il profilo della viabilità quanto sotto il profilo delle reti tecnologiche. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria risultino carenti o inadeguate è facoltà dell'Amministrazione comunale richiederne il potenziamento secondo quanto stabilito al precedente art. 3 comma 2.
  - vengano comunque rispettate le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di sopraelevazione;
  - la sopraelevazione prevista dal presente articolo deve avvenire in allineamento con le murature perimetrali del fabbricato o in arretramento rispetto alle stesse.
3. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

**Art. 55 - Nuovi annessi non residenziali nei centri abitati: ricovero attrezzi, legnaie e tettoie.**

1. All'interno delle zone destinate alla residenza disciplinate nel presente capitolo II è ammessa la realizzazione di costruzioni ausiliarie da destinare a legnaie e/o ricovero attrezzi e di tettoie a servizio delle abitazioni, non computabili agli effetti della determinazione degli indici urbanistici, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - a) Legnaie e/o ricovero attrezzi
    - la struttura sia completamente in legno, ad eccezione della struttura di fondazione, secondo lo schema tipologico allegato (tabella 6) senza tramezze interne;
    - la copertura sia ad una falda se addossata, o a due falde con manto del tipo e del colore dell'edificio principale, o in cotto o materiale simile.
    - le dimensioni planimetriche massime siano di 12 mq. e l'altezza massima di 3 ml. Le pareti devono essere a "listelli" come da tabella 6 allegata.
    - siano asservite ad edifici destinati ad abitazione o ricettive, e realizzate preferibilmente in adiacenza ad essi o nelle immediate vicinanze.
  - b) Tettoie
    - siano realizzate in aderenza all'edificio esistente
    - le dimensioni planimetriche massime siano di 12 mq. e l'altezza massima di 3 ml.
    - siano asservite ad edifici destinati a funzioni abitative o ricettive;
    - sia acquisito il parere favorevole della CEC Commissione edilizia comunale, in ordine all'inserimento architettonico e paesaggistico.
2. Gli eventuali manufatti accessori a carattere precario esistenti sull'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere demoliti qualora si intendano realizzare le opere previste dal presente articolo

## Capitolo IV

### **Arearie destinate prevalentemente ad attività economica.**

#### **Art. 56 – Generalità**

1. Sono le parti di territorio destinate in prevalenza ad attività economiche, alla ricettività turistica e alla produzioni e commercializzazione di beni. Le aree destinate ad attività economica si suddividono, anche con riferimento alle indicazioni del Piano Urbanistico Provinciale, in:
  - D1 “Area produttiva del settore secondario di livello provinciale”
  - D2 “Area produttiva del settore secondario di livello locale”
  - D2a “Area produttiva del settore secondario di livello locale in corso di attuazione”
  - D3 “Area per attività ricettive”
  - D4 Area mista terziaria direzionale
  - D4a Area mista terziaria direzionale.
2. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.
3. Per le attività esistenti all'interno delle zone D, in contrasto con le funzioni ammesse, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, senza aumento della volumetria esistente all'entrata in vigore della Variante 2012 al PRG.

#### **Art. 57 - D1 - Arearie produttive del settore secondario di livello provinciale**

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale D1, in armonia con le disposizioni contenute nel nuovo PUP approvato con L.P. n.5/2008, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica devono essere finalizzati allo sviluppo delle seguenti attività:
  - a) produzione industriale e artigianale di beni;
  - b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro- alimentari e forestali;
  - c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
  - d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
  - e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
  - f) impianti ed attrezzature per le comunicazioni e trasporti;
  - g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
  - h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.
2. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono inoltre ammesse:

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

- foresterie e altri servizi strettamente connessi alla gestione aziendale, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 2 dell'Allegato 6 della D.G.P. 3 settembre 2010 n. 2023 e s.m.
- zone per servizi e impianti d'interesse collettivo, strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi pertinenziali, zone per la logistica, mense aziendali, strutture per attività di formazione professionale , per la vendita di autoveicoli, purché essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di questo ultima attività;

Le attività commerciali compatibili con le aree produttive del settore secondario di livello provinciale sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica dell'attività commerciale.

3. Salvo quanto stabilito nei Piani attuativi, il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

**Zone D1**

- Lotto minimo		1.500 mq
- Altezza massima	H.max	9.00 m
- Rapporto di copertura	Rc	50%

4. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale le attività industriali e artigianali di cui all'articolo 33, comma 1, delle norme di attuazione del PUP, se il procedimento di valutazione di impatto ambientale si è concluso positivamente e ha accertato la necessità di superare i parametri edilizi in ragione della tipologia dei processi produttivi previsti, il comune rilascia il titolo edilizio anche in deroga ai parametri edilizi fissati dagli strumenti di pianificazione territoriale, senza ricorso alla procedura di deroga prevista dagli articoli 97 e 98 della LP 4 agosto 2015 n.15.
5. All'interno dell'edificio utilizzato dall'impresa è ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale non eccedente i 400 metri cubi, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato a residenza; la realizzazione di alloggi nei limiti predetti, in edifici in cui siano insediate più aziende produttive, può essere ammessa nel rispetto degli indirizzi e delle condizioni stabiliti all'art. 4 dell'Allegato 6 della D.G.P. 3 settembre 2010 n. 2023 e s.m. L'eventuale realizzazione di una ulteriore unità abitativa, oltre alla prima, al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, ai sensi dell'articolo 104, comma 6, della legge urbanistica provinciale, è ammessa nel limite di ulteriori 400 metri cubi massimi, sempre che sussistano congiuntamente le condizioni previste dall'art. 38 del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg.

**Art. 58 D2 - Aree produttive del settore secondario di livello locale**

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale D2 vengono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso previste nei commi 1,2 e 5 delle zone D1, le seguenti attività:
- lavorazione e trasformazione di prodotti minerali, qualora non siano collocabili nelle aree estrattive ai sensi della disciplina provinciale in materia di cave e purché la localizzazione e le modalità di gestione dell'attività siano compatibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico e con le altre attività ammesse nell'area produttiva;
  - allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale;

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

- deposito e magazzinaggio da svolgersi esclusivamente all'interno dei manufatti edili;
- impianti e depositi per l'autotrasporto;
- attività terziarie che per dimensione insediativa, infrastrutture di pertinenza e per carico urbanistico richiedono rilevanti spazi e volumi, quali attività di servizio, uffici, palestre, attività ludico-ricreative, strutture per manifestazioni musicali, sportive ed espositive.

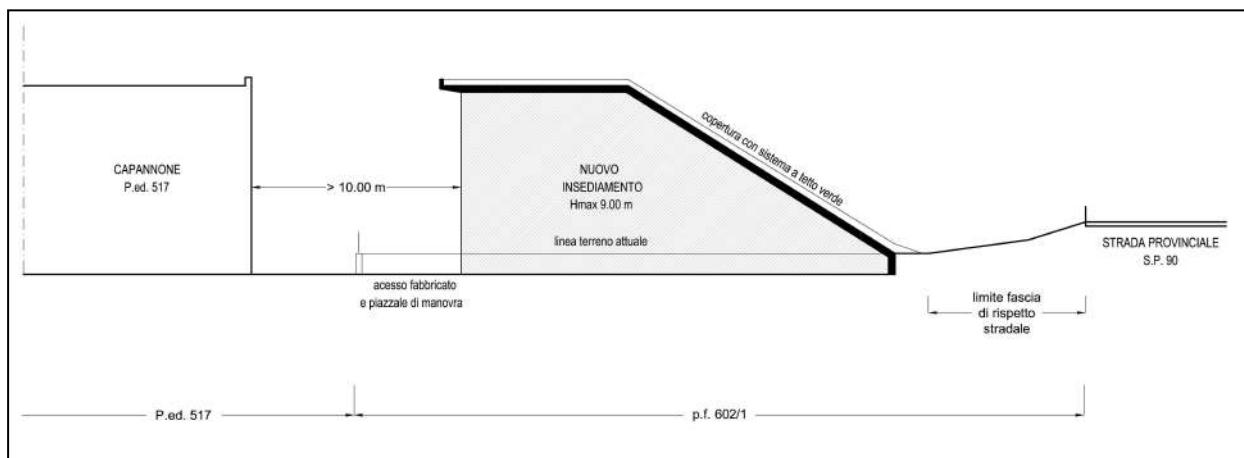
Le attività commerciali compatibili con le aree produttive del settore secondario di livello locale sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica commerciale.

2. Sono consentiti gli interventi edili di ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione e nuova costruzione.
3. Salvo quanto stabilito nelle disposizioni relative ai singoli piani attuativi il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

**Zone D2**

- Lotto minimo		1.500 mq
- Altezza massima	H.max	9.00 m
- Rapporto di copertura	Rc	50%

4. I volumi tecnici, le tettoie e simili strutture di servizio alla produzione non si computano ai fini del rispetto dei parametri edificatori solo se si tratta di elementi precari ed opere provvisorie.
5. Almeno il 20% della superficie fondiaria utilizzata deve essere sistemato a verde con essenze ad alto fusto.
6. La cartografia del PRG rappresenta con specifico riferimento normativo un'area produttiva che, in considerazione della sua posizione rispetto all'insediamento e alla viabilità principale, assume un ruolo determinante per la completamento del fronte urbano. L'edificazione su tale aree è vincolata al rispetto dei parametri di cui al presente articolo e alla definizione di una soluzione tipologica orientata alla mitigazione dei fronti urbani. Pur confermando l'altezza massima prevista al comma 3, i fronti principali non potranno superare l'altezza di metri 7 misurata da una quota media della carreggiata della viabilità principale. Non è ammessa la realizzazione di accessi, carrabili e non, dalla viabilità principale. Lo schema alleato stabilisce le regole insediative di riferimento. Considerata la particolare conformazione dell'area la superficie del lotto minimo, prevista al precedente comma 3, può essere ridotta del 25%.



### **Art.59 D2a - Aree produttive del settore secondario di livello comprensoriale o locale in corso di attuazione**

1. L'utilizzazione edificatoria di dette aree avviene sulla base dei piani attuativi già approvati. Tenuto conto del fatto che gli edifici previsti dai piani attuativi sono sostanzialmente stati ultimati, è consentito procedere alla modifica degli obblighi concernenti la urbanizzazione delle aree mediante il rilascio di apposita variante al piano attuativo.
2. Nelle aree produttive D2a sono ammesse, nel rispetto delle disposizioni contenute nei piani attuativi in vigore, le attività previste per le zone D1 e D2;
3. Alla scadenza dei piani attuativi nel caso in cui l'urbanizzazione sia mancante o incompleta un nuovo piano attuativo e relativa convenzione disciplineranno la realizzazione delle necessarie opere anche alla luce di eventuali sopravvenute esigenze della Amministrazione, la quale conserva comunque il potere di avvalersi per il completamento delle stesse delle garanzie a suo tempo prestate dai lottizzanti.
4. Alla scadenza dei piani attuativi in vigore, per gli interventi di trasformazione edilizia si applicano le disposizioni stabilite per le zone D2 con esclusione del lotto minimo.

### **Art. 60 D3 Aree per attività ricettive**

1. Sono aree destinate ad attività alberghiera come definita dalla Legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7, in tali aree è ammesso inoltre l'insediamento, studi professionali e uffici pubblici, uffici privati e banche.
2. Le attività commerciali compatibili con le aree per attività ricettive sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica commerciale.
3. Salvo quanto stabilito nei piani attuativi, il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

#### Zone D3

- Lotto minimo		1.000 mq
- Numero di piani	Np	4
- Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	70%
- Rapporto di copertura	Rc	40%

4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli alberghi esistenti ampliati con provvedimento di deroga.
5. Per le zone ricettive ricadenti all'interno degli ambiti fluviali per PGUAP, oltre al rispetto delle specifiche norme di tutela previste al successivo art.102, è prescritto il mantenimento e potenziamento di una fascia tampone di bosco ripario.

### **Art.61 D4 Area mista terziaria e direzionale**

1. Nelle aree miste terziarie e direzionali è ammesso l'insediamento di attività direzionali e destinati alla prestazione di servizi (uffici, studi professionali, banche, magazzini ed altre attività di servizio assimilabili), , pubblici esercizi, (bar, ristoranti, ecc..).
2. Le attività commerciali compatibili con le aree miste terziarie e direzionali sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica commerciale.

3. Salvo quanto stabilito nei piani attuativi, il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Zone D4

- Lotto minimo		1.000 mq
- Numero di piani	Np	4
- Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	70%
- Rapporto di copertura	Rc	40%

### **Art.62 D4a- Area mista terziaria direzionale in corso di attuazione**

1. L'utilizzazione edificatoria di dette aree avviene sulla base dei piani attuativi già approvati. Tenuto conto del fatto che gli edifici previsti dai piani attuativi sono sostanzialmente stati ultimati è consentito procedere alla modifica degli obblighi concernenti la urbanizzazione delle aree mediante il rilascio di apposita variante al piano attuativo.
2. Alla scadenza dei piani attuativi nel caso in cui l'urbanizzazione sia mancante o incompleta un nuovo piano attuativo e relativa convenzione disciplineranno la realizzazione delle necessarie opere, anche alla luce di eventuali sopravvenute esigenze della Amministrazione la quale conserva comunque il potere di avvalersi per il completamento delle stesse delle garanzie a suo tempo prestate dai lottizzanti.
3. Considerata la presenza di una molteplicità di funzioni, nelle aree D4a sono ammesse, fatte salve le disposizioni contenute nei piani attuativi in vigore, le destinazioni d'uso relative alle zone D4 e quelle previste dall'art. 45.
4. Le attività commerciali compatibili con le aree miste terziarie e direzionali in corso di attuazione sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica dell'attività commerciale.
5. Sugli edifici esistenti, alla scadenza dei piani attuativi in vigore, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al comma precedente.

### **Art. 63 –Aree commerciali normali**

1. Il PRG individua in cartografia le aree destinate prevalentemente ad insediamenti per l'esercizio di attività commerciali in conformità a quanto previsto al Titolo III delle NTA.
2. In tali aree, al fine di assicurare la creazione di un sistema integrato di funzioni è ammesso, in forma complementare al commercio l'insediamento di attività terziarie e direzionali, pubblici esercizi, spazi di intrattenimento, servizi privati ecc...
3. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base dei piani attuativi le cui schede progettuali, parte integrante delle presenti norme, individuano gli indici di utilizzazione fondiaria e i parametri urbanistici di riferimento.
4. Nelle aree commerciali l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita è ammesso esclusivamente entro i termini di validità dei procedimenti edili avviati o rilasciati in applicazione delle norme transitorie della LP n.17/2010 e delle deliberazioni della Giunta provinciale assunte ai sensi dell'art. 72 comma 2 e dell'art. 13 delle legge provinciale medesima.

**Art. 64 –Omissis**

**Art. 65 –Omissis**

## Capitolo V

### Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali

#### Art. 66 Generalità

1. Le aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo ed improduttive, sono riservate all'esercizio delle attività agricole e silvo-pastorale. Le aree destinate alle attività agro silvo-pastorali si dividono in:
  - E1 Area agricola di pregio;
  - E2 Area agricola
  - E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale
  - E5 Area a bosco
  - E6 Area a pascolo;
  - E7 Area ad elevata naturalità;
2. Fatto salvo quanto previsto dalle norme relative alle singole zone E , nelle aree destinate all'agricoltura possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture, secondo quanto previsto dal PUP.. L'edificazione è subordinata alla esistenza o alla realizzazione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Nelle zone agricole (E1, E2, E3) è ammessa la realizzazione di fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, purché siano soddisfatte tutte le condizioni stabilite al comma 4 dell'art. 37 delle NTA del PUP. La realizzazione di una ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale anche in presenza di ricambi generazionali e per l'utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie per i lavoratori stagionali è ammessa nel rispetto delle condizioni stabilite dalla legislazione urbanistica e dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
4. Nelle zone agricole (E1, E2, E3) la densità fondiaria può essere calcolata utilizzando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzati o utilizzabili, quando ricadono in un unico ambito comunale oppure sul territorio di più comuni limitrofi. In questo caso si considerano limitrofi anche i comuni non direttamente confinanti, ma che sono separati al massimo dal territorio di un altro comune. Nel caso di aziende a prevalente indirizzo zootecnico le aree a pascolo possono essere utilizzate per il calcolo della densità fondiaria. Se sono utilizzate anche aree ricadenti in un comune limitrofo, ai sensi di questo comma, la densità fondiaria è calcolata in base all'indice edilizio stabilito dal PRG del comune dove è realizzato l'intervento. In questo caso il comune competente, prima di rilasciare il permesso di costruire, acquisisce il nulla osta dei comuni confinanti
5. Nelle zone agricole (E1, E2, E3) lo svolgimento dell'attività agrituristica è ammesso nel rispetto delle condizioni stabilite all'art. 37 comma 5 delle NTA del PUP. Il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione di interventi destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, ai sensi delle disposizioni provinciali in materia, è subordinato all'accertamento dell'iscrizione del richiedente nell'elenco provinciale degli idonei all'esercizio dell'attività agrituristica.
6. Nelle zone E1, E2 e E3 non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli a uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo. Il vincolo di destinazione

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

agricola degli edifici aziendali e di quelli a uso abitativo dell'imprenditore agricolo, realizzati ai sensi dei commi 2 e 3, è inserito in un apposito registro comunale ad avvenuta presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità, con riferimento alle particelle edificali e alle eventuali porzioni materiali oggetto del titolo edilizio. Nel registro sono inserite le aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria, con allegati i relativi estratti tavolari e i fogli di possesso prodotti dagli interessati, e degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola od oggetto del vincolo. Il vincolo decade a seguito della trasformazione urbanistica dell'area agricola su cui ricade l'edificio, nei casi ammessi dalle norme di attuazione del PUP. A seguito della decadenza del vincolo, il comune aggiorna il registro comunale.

7. Gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 e E3 con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge L.P. 4 marzo 2008, n.1., possono formare oggetto degli interventi previsti all'art.5 delle NTA, Su tali edifici per garantirne la funzionalità sono ammessi interventi di ampliamento nella misura massima del 20 % (ventipercento) del volume esistente fuori terra e la realizzazione di manufatti di natura pertinenziale. Gli edifici di cui al presente comma, possono formare oggetto di recupero per la creazione di foresterie adibite all'alloggio dei lavoratori stagionali nel rispetto delle condizioni stabilite all'art. 2 comma 2, del Decreto Presidente della Provincia 8 marzo 2010, n. 8-40/leg.
8. Nelle zone E2 e E3 è ammessa la realizzazione, da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, di manufatti funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale, di limitate dimensioni, ai sensi delle norme di attuazione del PUP relative alla aree agricole, è subordinata al rispetto dei limiti dimensionali e dei criteri generali stabiliti dalla legislazione urbanistica e dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale, tenuto conto dell'estensione delle superfici coltivate e dell'orientamento colturale prevalente, ed è subordinata, inoltre, alla reversibilità dell'intervento e al ripristino dell'area nel caso di dismissione dell'attività agricola. Nelle zone E2 e E3 sono inoltre ammessi maneggi, i ricoveri e i rifugi per gli animali d'affezione e gli altri ricoveri di animali in genere, non destinati all'esercizio dell'attività agricola. Per tali costruzioni devono essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali e la tipologia semplice, secondo i criteri fissati dall'art. 101 delle presenti norme, per garantire un armonioso inserimento nell'ambiente. Detti manufatti dovranno rispettare le indicazioni tipologiche dell'allegata tabella n° 6.
9. Nelle zone E1, E2, E3 sono inoltre ammessi:
  - a) le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola;
  - b) manufatti per l'apicoltura;
  - c) impianti di biogas di cui all' art. 114 della LP 4 agosto 2015 n.15.
10. Nelle zone E2 e E3, sono ammessi lo stoccaggio, la lavorazione o la trasformazione di legname grezzo e i depositi per il ricovero di macchinari e attrezzi per il taglio, l'elsbosco e l'allestimento del legname, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 115 della LP 4 agosto 2015 n.15.
11. Gli interventi di cui ai commi 3, 5, 6,7, 8, 9 e 10 non sono consentiti ad una quota altimetrica superiore a m 900 s.l.m. e all'interno del perimetro del P.G. n. 26 "del lago di Cei" dove la materia di intervento è definita dalle relative Norme di Attuazione e al successivo art.105.
12. Le nuove stalle devono essere localizzate su aree distanti almeno 100 m. dalle aree residenziali, commerciali e turistiche esistenti e di progetto e dalle aree pubbliche in generale. Nella localizzazione delle stalle si dovranno rispettare le disposizioni contenute nelle norme di attuazione della carta delle risorse idriche del PUP.

13. La nuova edificazione, al fine di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo, deve risultare preferibilmente accorpata con gli insediamenti esistenti. Le stalle e i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati, purché mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni.
14. I fabbricati rustici accessori alla conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più defilate rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.
15. I proprietari sono tenuti ad assicurare, compatibilmente con l'attività agricola e forestale, la manutenzione e la conservazione di fossati e siepi, esistenti o di nuova costruzione; la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e di quanto altro può deturpare l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità ambientale; la sistemazione dei terreni non coltivati o privi di specifici utilizzi che risultino indecorosi. Il Sindaco può provvedere con proprie ordinanze a prescrivere le opere e le misure idonee ad assicurare il corretto assetto delle singole aree.
16. Nelle zone E l'apertura di nuove strade è consentita al solo fine di permettere l'accesso ai terreni per i lavori necessari alla conduzione del fondo e per il trasporto dei prodotti. Queste strade non devono avere una larghezza superiore a tre metri utili, fatto salvo quanto previsto dalla specifica disciplina provinciale in materia di strade forestali.
17. Nelle zone E è ammessa la realizzazione di capanni da caccia limitatamente al periodo dell'attività venatoria e, la realizzazione di percorsi pedonali ed equestri attrezzati, è consentita anche laddove non specificatamente indicato in cartografia.
18. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.
19. Sono definiti come "ambienti di alta montagna" le parti del territorio site a quota superiore a m. 1.600 s.l.m.  
Gli ambienti di alta montagna sono considerati come "zone sensibili" agli effetti dell'impatto ambientale. In essi è vietato eseguire nuove costruzioni che non siano rifugi alpini o strutture strettamente necessarie al presidio del territorio per la sicurezza, la protezione civile e la ricerca scientifica.  
Sono ammessi solo interventi di conservazione e ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, per assicurare la loro funzionalità e per il perfezionamento tecnico delle strutture ma senza ampliamento dei volumi.  
Negli ambienti di alta montagna è vietata la costruzione di nuovi impianti sciistici di qualsivoglia genere, se non laddove previsto dal P.R.G.  
Nelle aree improduttive e negli ambienti d'alta montagna è vietato costruire nuove linee elettriche; le opere di presa, gli acquedotti e le altre infrastrutture necessarie devono comunque inserirsi correttamente nell'ambiente senza comportare strutture emergenti dal livello del suolo.

## Art. 67 E1 Area agricola di pregio

1. Le aree agricole di pregio sono caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico ambientale, tenuto conto

della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

2. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle Norme di Attuazione del PUP.
3. Per gli interventi di cui al comma precedente si applicano i parametri edificatori previsti al comma 3 dell'art.69.
4. Per la realizzazione di serre o tunnel permanenti a supporto di attività agrifloro-vivaistiche di cui al DP n. 8-40 Leg. di data 08 marzo 2010, si applicano i seguenti parametri edificatori:
  - Lotto minimo: 1.500 mq
  - Altezza massima : 6.00 ml;
5. La disciplina delle aree agricole di pregio si applica anche alle aree boscate oggetto di trasformazione in aree agricole, sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale e fatti salvi gli esiti delle valutazioni paesaggistiche qualora richiesti, anche se queste aree non sono state ancora recepite dal PRG attraverso adeguamento cartografico o con variante.

### **Art. 68 E2 Area agricola**

1. Il PRG individua con apposita simbologia sulla cartografia le aree agricole
2. Nelle aree agricole sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PUP.
3. Per gli interventi di cui al comma precedente si applicano i parametri edificatori previsti al comma 3 dell'art. 69.
4. Per la realizzazione di serre o tunnel permanenti a supporto di attività agrifloro-vivaistiche di cui al DP n. 8-40 Leg. di data 08 marzo 2010, si applicano i seguenti parametri edificatori:
  - Lotto minimo: 1.500 mq
  - Altezza massima : 6.00 ml;

### **Art. 69 E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale**

1. Le zone agricole pregiate di rilevanza locale sono quelle dove il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola va considerata come esigenze prevalente al fine di assicurare la qualità paesaggistica e produttiva degli spazi parti del territorio comunale.
2. In tali zone purché ad una quota altimetrica non superiore a 900 m sul livello del mare e all'esterno del perimetro del P.G. n. 26 del Lago di Cei, possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture. Previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui al comma 9 dell'art.62 della LP n.1/2008 sono ammessi, inoltre, la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale.

3. In tali zone gli interventi ammessi al comma 2 devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo che ospita la costruzione	mq. 5.000
- numero piani	Np 2
- indice di utilizzazione fondiaria (Sur/Sf)	10% %
- superficie di utile edificabile max (Sur)	mq. 1.000
- superficie aziendale minima (Sf) (computando esclusivamente il suolo agricolo effettivamente coltivato inserito in zona E1,E2 e E3)	
- per aziende fruttivinicole	mq. 20.000
- per aziende ortofloricole con serra	mq. 5.000
- per aziende zootecniche	mq. 50.000
- altre aziende agricole o miste	mq. 30.000

4. Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma precedente, sono consentiti esclusivamente ai soggetti che esercitano l'attività agricola a titolo professionale la realizzazione:

- di manufatti intarsiati accessori alle attività agricole quali depositi e ricoveri per attrezzi ed i relativi accessi purché completamente inseriti nell'andamento naturale del terreno per una superficie massima di mq. 70. Sono altresì ammessi, nei terreni a terrazzamenti, costruzioni intarsee di superficie massima di mq 70, che inserite nell'andamento altimetrico dei terrazzamenti mostrino il solo accesso di dimensioni non superiore a 2,5 metri. Tali manufatti intarsiati sono comunque ammessi purché su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 5.000.
- costruzioni di: ricovero per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, silos, essicatoi, fienili, del volume non superiore a mc. 200 in un lotto minimo di 10.000 mq. accorpabili ai sensi dell'art. 66 comma 13, realizzati con materiali, tecniche costruttive e tipologie tradizionali come indicato nella tabella 5 e successive relative alle tipologie e ai criteri paesaggistici del P.R.G.

5. Per la realizzazione di serre o tunnel permanenti a supporto di attività agrifloro-vivaistiche di cui al DP n. 8-40 Leg. di data 08 marzo 2010, valgono le disposizioni del comma precedente ad eccezione di quelle relative al lotto minimo e all'altezza massima che vengono così definiti:

- Lotto minimo: 1.500 mq
- Altezza massima : 6.00 ml;

## **Art. 70 E5 Area a bosco**

1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco nelle quali va razionalizzata e potenziata l'attività di forestazione, secondo quanto indicato dall'art. 40 del PUP.

2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse solo le attività e gli interventi previsti dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assestamento forestale, nonché lavori di sistemazione idraulico-forestale o autorizzati ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3287 e R.D. 16.5.1928 n. 1128.
3. La nuova costruzione edilizia è ammessa solo se si tratta di fabbricati forestali, o solo in caso di comprovata pubblica utilità, per il potenziamento delle attività forestali o per il presidio civile del territorio. Pertanto è vietata la nuova costruzione di edifici che non siano riconducibili alle attività previste.
4. Gli edifici esistenti di comprovata utilità pubblica destinati al presidio del territorio, ad attività ludico ricreative o sedi di associazioni con finalità pubblica, possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione senza demolizione. Su tali edifici al fine di garantirne la funzionalità è ammesso l'ampliamento volumetrico nel limite del 10% della volumetria esistente e l'accorpamento mediante demolizione dei manufatti incongrui sotto il profilo paesaggistico.
5. Negli edifici esistenti diversi e per gli operatori differenti da quelli di cui sopra, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria [M1] e straordinaria [M2].
6. I nuovi fabbricati consentiti non devono preferibilmente impegnare nuovo suolo forestale e pertanto possono disporsi solo accanto a edifici già esistenti o ai margini dei boschi, ovvero lungo le strade o le radure esistenti.
7. È ammesso la manutenzione delle strade forestali, tagliafuoco e di servizio antincendio e il ripristino e/o recupero di strade e percorsi storici dei quali esista documentazione o memoria storica.

### **Art. 71 E6 Area a pascolo**

1. Sono aree a prato e a pascolo quelle da destinare o riservate alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.
2. Nell'ambito delle aree a pascolo possono essere ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla ristrutturazione di manufatti destinati ad attività zootecniche ed all'alloggio degli addetti ovvero di strutture e infrastrutture per la prima trasformazione dei prodotti della zootecnia.
3. In tali zone è inoltre consentito:
  - Il miglioramento, la sistemazione delle strade di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad esse connesse.
  - Le opere di disboscamento delle superficie utilizzabili a pascolo o a prato, di bonifica fondiaria, di approvvigionamento idrico, previo parere favorevole dei Servizi Forestali;

### **Art.72 E7 Area ad elevata integrità**

1. Sono indicate ad "elevata integrità" le parti del territorio nelle quali per ragioni altimetriche, topografiche, geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità non si possono svolgere attività produttive con insediamenti stabili.
2. In tali aree è ammessa solo la realizzazione di manufatti speciali finalizzati alla sicurezza e al presidio civile del territorio, nonché di opere e infrastrutture di interesse generale.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

3. L'edificazione privata è vietata.
4. Gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti sono ammessi solo per migliorarne la funzionalità, senza cambiamenti né di volumetria né di destinazione d'uso salvo che per gli scopi di cui sopra, nel qual caso è consentito un aumento di volume fino al 20% di quello esistente all'entrata in vigore del P.R.G.
5. Gli interventi edilizi consentiti possono disporsi solo in modo da defilarsi dalle visuali principali e devono adattarsi all'andamento del suolo ovvero collocarsi vicino alle strade esistenti.

## Capitolo VI

### Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale e locale

#### Art. 73 Generalità

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale e locale sono destinate ai servizi pubblici e a tutte le attività di interesse collettivo. I Piano individua, in modo specifico le attrezzature e i servizi esistenti o in progetto, raggruppandoli nelle seguenti categorie :
  - F1 - Zone per attrezzature di livello sovralocale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale);
  - F2 - Zone per attrezzature di livello locale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale);
  - F3 - Zone a verde pubblico;
  - F4 - Zone a verde di protezione;
  - F5 - Parcheggi pubblici
  - F6 - Spazio pubblico;
  - F7 - Spazio pubblico da riqualificare
2. Nelle costruzioni realizzate in tutte le zone per attrezzature e servizi possono essere ospitati anche fabbricati di servizio, purché funzionali alla specifica destinazione prevista dal P.R.G.
3. In tutte le zone per attrezzature pubbliche sono ammessi anche gli interventi di iniziativa privata. Tali interventi, saranno soggetti a convenzione che dovrà essere stipulata con l'Amministrazione comunale prima del rilascio del permesso di costruire. La convenzione dovrà contemplare l'impegno dei soggetti privati a garantire l'uso pubblico dei servizi e attrezzature secondo modalità definite nella convenzione stessa.
4. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.
5. Fino all'espropriazione, nelle zone elencate al precedente comma 1, sono ammesse le attività in essere prima dell'imposizione del vincolo. In tali aree risultano inoltre ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso previsti ai commi 5 e 6 del precedente art. 15.

#### Art. 74 - F1 / F2 Zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale

1. Le zone per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse locale e sovracomunale sono destinate alla realizzazione di opere riservate alle seguenti funzioni:
  - [CA] civili ed amministrative;
  - [SC] scolastiche e culturali
  - [S] sportive all'aperto;
2. Tali aree devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata in cartografia. Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, il loro utilizzo anche parziale per una destinazione diversa, purché compresa fra quelle indicate in legenda. In tali zone risulta sempre ammessa la realizzazione

di parcheggi pubblici, anche interrati, e la destinazione a verde pubblico con relative attrezzature e impianti.

3. Negli interventi di ristrutturazione totale, ricostruzione e nuova costruzione sono ammessi solo organismi conformi alle funzioni consentite.
4. Negli interventi di nuova costruzione almeno il 30% della superficie fondiaria sarà sistemata a verde.
5. Le attività commerciali compatibili con le aree per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale sono quelle previste al Titolo III delle NTA relativo alla disciplina urbanistica commerciale.

### **Art. 75- F3 - Zone a verde pubblico**

1. Le aree riportate in cartografia sono riservate ad attività di ricreazione, gioco, spettacolo all'aperto e attività sportive informali.
2. E' ammessa l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi, di strutture per spettacoli all'aperto e per il ristoro, di servizi igienici, di modesti equipaggiamenti di servizio ai campi da gioco (attrezzerie, wc, ecc.) e di simili organismi di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse.

### **Art. 76 - F4 – Verde di protezione**

1. Le zone destinate a verde di protezione, finalizzate alla protezione degli abitati, sono inedificabili, fatta salva la costruzione di opere di infrastrutturazione del territorio, compresi i manufatti ad esse funzionali. In tali zone sono ammesse tutte le opere necessarie al loro arredo, nonché quelle specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti.
2. Gli interventi finalizzati all'individuazione di zone attrezzate per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17, 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP.
3. Nelle zone poste a protezione della viabilità, la realizzazione di piantumazioni ad alto fusto dovrà essere eseguita con tecniche colturali atte ad evitare situazioni di pericolo e/o condizioni di limitata visibilità.
4. La superficie destinata a verde di protezione non viene considerata al fine della determinazione degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68.
5. Qualora le aree a verde di protezione interferiscono con ambiti fluviali di interesse ecologico si applicano le disposizioni richiamate all'art. 92 delle NTA.

### **Art. 77 – F5 - Parcheggi pubblici**

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici è consentita esclusivamente la realizzazione di spazi e strutture destinate alla sosta degli autoveicoli. La progettazione deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta di materiali, arredi e dispositivi di mitigazione.

2. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche a livello interrato.
3. Previa verifica di coerenza con i programmi dell'Amministrazione comunale, nelle zone destinate a parcheggio pubblico, a fronte della sistemazione da parte dei proprietari della superficie a parcheggio e della sua cessione a titolo gratuito al Comune, da definirsi con apposita convenzione, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati.

### **Art. 78 - F6 – Spazio pubblico**

1. Le zone destinate a “spazio pubblico” costituiscono quegli spazi aperti che il piano individua al fine di ricreare funzioni di incontro sociale e di valorizzare particolari aspetti funzionali, architettonici, paesaggistici.
2. In tali zone sono ammesse tutte le opere necessarie alla loro valorizzazione e arredo, quali pavimentazioni, fontane, alberature, panchine e spazi di conversazione.  
Le singole zone saranno oggetto di uno specifico progetto unitario che potrà essere esteso anche ad ambiti limitrofi non rientranti nei limiti della destinazione di zona.

### **Art. 79 - F7 - Spazio pubblico da riqualificare**

1. Nelle aree di interesse generale è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il tempo libero, lo svago e lo sport destinate al pubblico, quali strutture sportive, attrezzature per il gioco e analoghe.
2. Gli interventi consentiti in tali aree possono essere realizzati e gestiti sia dall'ente pubblico che da soggetti e società private.
3. L'edificazione di nuovi fabbricati diversi da questo tipo di equipaggiamento è vietata; qualora l'intervento sulle aree e la realizzazione di nuovi volumi siano richiesti da soggetti o società private è obbligatoria la stipula di una convenzione con il Comune, con la quale i privati si impegnano a mantenere ad uso pubblico l'intervento per un periodo non inferiore a 20 anni dalla data di ultimazione dei lavori.
4. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

Numero dei piani	Np 1
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf 10%
superficie coperta	10%
superficie coperta massima	700 mq.

## Capitolo VI

### Aree per infrastrutture e servizi

#### **Art. 80 Generalità**

1. Le aree per infrastrutture e servizi pubblici sono destinate ai servizi cimiteriali, alla mobilità veicolare, pedonale, ciclopedonale e in genere ai servizi infrastrutturali quali elettrodotti, impianti di telecomunicazione e simili. Il Piano individua, in modo specifico le infrastrutture e i servizi esistenti o in progetto, raggruppandoli nelle seguenti categorie :
  - F8 - Area cimiteriale
  - F9 - Impianti tecnologici
  - F10 - Centro di raccolta materiali
  - F11 - Parco fluviale
  - F12 - Spazi a servizio della mobilità
  - F13 - Zone destinate alla viabilità;
  - F14 – Discariche inertie
  - Percorsi pedonali e/o ciclabili
  - Elettrodotti;
  - Impianti per la radiofrequenza;
2. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

#### **Art. 81 F8 - Aree Cimiteriali**

1. Le aree cimiteriali indicate con apposita simbologia, sono adibite a cimitero e servizi connessi con la sepoltura.
2. Gli interventi all'interno delle aree cimiteriali dovranno avvenire nel rispetto del T.U. delle leggi sanitarie, del Regolamento di polizia mortuaria DPR 285/90, della L. P. 2/83 e della L. P. 10/98.

#### **Art. 82 F9 - Impianti tecnologici / F10 Centro di Raccolta Materiali**

1. Gli impianti tecnologici sul territorio che dovessero rendersi necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti negli abitati, sono soggetti ad autorizzazione e vanno realizzati sottostando a parametri di camuffamento ed in luoghi non esposti alla vista dei coni visuali. E' inoltre consentita la costruzione di depositi di materiali di complemento alla infrastruttura principale.
2. Sono considerati impianti tecnologici anche le strutture destinate a Centro di Raccolta Materiali [CRM] individuate con apposita simbologia negli elaborati cartografici del PRG. I centri di raccolta materiali consistono in piattaforme presidiate destinate allo stoccaggio

provvisorio di rifiuti urbani raccolti e conferiti separatamente. L'organizzazione delle aree destinate a Centro di Raccolta Materiali è regolamentata dal Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinanti.

### **Art. 83 F11- Parco Fluviale**

1. Il PRG individua con apposita simbologia le aree destinate alla valorizzazione ambientale paesaggistica e culturale dell'ambito posto in ingresso all'abitato di Villa Lagarina lungo il fiume Adige, storicamente identificato quale "Porto fluviale".
2. In tali aree, fatte salve le disposizioni provinciali in materia di protezione degli ambiti fluviali del PGUAP è consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero, lo svago e lo sport destinate al pubblico. Considerata la vocazione agricola dell'ambito fluviale, in seguito al mantenimento delle funzioni agricole esistenti, è ammessa l'attività agritouristica nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia.
3. In tali aree sono ammesse altresì funzioni di servizio alle attività sopraelencate quali parcheggi pubblici e privati, aree di sosta e di interscambio dei mezzi pubblici, percorsi e spazi ciclopedonali e servizi ed esercizi pubblici a supporto del comparto ricettivo e turistico.
4. La collocazione e il dimensionamento delle nuove funzioni dovrà favorire la salvaguardia dell'identità paesaggistica dell'ambito territoriale attraverso operazioni di riqualificazione che valorizzino la vocazione agricola esistente.
5. Gli interventi consentiti in tali aree possono essere realizzati e gestiti sia dall'ente pubblico che da soggetti e società private o miste pubbliche/private.
6. Qualora l'intervento sulle aree e la realizzazione di nuovi volumi siano richiesti dai soggetti diversi dall'ente pubblico, è obbligatoria la stipula di una convenzione, il cui schema dovrà essere preventivamente approvato dal consiglio Comunale, con la quale siano regolamentate l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.
7. Sugli edifici esistenti conformi con le norme del presente articolo, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
8. Sugli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Su tali aree qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente concordato con il Servizio Bacini Montani della PAT.

### **Art. 84 F12 – Spazi a servizio della mobilità**

1. La cartografia del PRG individua le aree specificatamente destinate a funzioni connesse con la mobilità e i trasporti. In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri automezzi (es. camion, camper, roulotte, corriere e pullman di linea) e barriere per il pedaggio autostradale.
2. In tali zone è ammessa l'attività commerciale di vicinato in conformità alle disposizioni contenute al Titolo III delle NTA. Le funzioni commerciali ivi previste non potranno configurarsi come attività autonome, ma dovranno essere connesse, anche sotto il profilo dell'unitarietà gestionale, con l'attrezzatura di servizio.

3. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1 non è prevista la realizzazione di opere edificatorie. L'attività commerciale può essere svolta in locali a tale scopo realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:  
Sc (superficie coperta) max. 100 mq  
 $H(\max) = 4.00 \text{ m}$
4. I limiti previsti al precedente comma 3 non si applicano alle funzioni connesse con la gestione della rete autostradale.
5. La raccolta, il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue provenienti dagli impianti di rimessaggio di cui al comma 1 dovrà avvenire in conformità alle disposizioni dell'art. 6 delle NTA del "Piano di tutela delle acque" approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 3233 del 30 dicembre 2004.

#### **Art. 85 F13 - Zone destinate alla viabilità**

1. Il PRG, con riferimento alla classificazione riportata negli elaborati cartografici della Variante PUP 2000 e alla deliberazione della giunta Provinciale n. 909 di data 03.02.1995 e s.m., individua in cartografia le categorie relative alla viabilità veicolare.
2. Ai fini delle loro diverse caratteristiche tecniche e funzionali si distinguono le seguenti categorie di strade presenti e/o previste nel territorio comunale:
  - Autostrada
  - Strada di terza categoria
  - Strada di quarta categoria
  - Strade locali
  - Strade rurali e boschive
3. La cartografia indica, con le relative pertinenze, le strade esistenti sufficienti e confermate, quelle da migliorare e potenziare e quelle di progetto, nonché gli slarghi e le piazze.
4. L'eventuale assenza in Cartografia di indicazioni circa la rettifica, l'allargamento, il miglioramento di tratti stradali esistenti, non pregiudica in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità; l'approvazione da parte del Comune del relativo progetto lo abilita ad applicare la procedura espropriativa ai sensi di legge.
5. In conformità con le disposizioni contenute della delibera della G.P. n.909/1995 e s.m, per piattaforma stradale si intende lo spazio occupato dalla carreggiata e dalle banchine laterali con esclusione degli elementi marginali. Nelle aree destinate alla viabilità sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e dei relativi impianti (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, parcheggi, etc...). Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi aperti riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc. possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.
6. Le larghezze delle piattaforme stradali sono riportate nella tabella 3. Le larghezze di carreggiata e i tracciati delle strade da potenziare e di progetto riportati in cartografia sono da ritenersi indicativi, nel senso che la loro definizione avverrà in sede di progettazione tecnica esecutiva, allorché si precisano congiuntamente le soluzioni di dettaglio per i manufatti e

le opere d'arte stradali e per gli interventi di arredo. La soluzione progettuale esecutiva potrà discostarsi anche significativamente dalla previsione di piano purché sia salvaguardata l'idea programmatica del collegamento previsto; in tal caso si applica per gli espropri il comma 2 del presente articolo.

7. Qualora gli interventi previsti riguardino sia direttamente (ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche del tracciato stradale) che indirettamente (accessi a diversi utilizzi anche parziali...), strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade.
  - 7.1 La cartografia del PRG indica con apposita simbologia le aree nelle quali i nuovi accessi dovranno essere realizzati esclusivamente dalla viabilità locale esistente.
8. La larghezza delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 97 sono riportate nella tabella 2A e 2B.
9. L'apertura di nuove strade all'interno delle zone agricole o silvo pastorali è consentita al solo fine di permettere l'accesso ai terreni per i lavori necessari alla conduzione del fondo e per il trasporto dei prodotti. Tali strade dovranno avere una larghezza massima pari a 3 metri.
10. Le misure trasversali della strada e dei singoli elementi che la compongono possono essere modificati per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia .
11. Le indicazioni contenute nella cartografia per incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto.
12. La cartografia del PRG individua a margine della viabilità provinciale le aree specificatamente destinate alla realizzazione di nuove stazioni di rifornimento carburanti, il cui esercizio dovrà essere autorizzato dalle autorità competenti. In tali zone sono ammesse, la vendita al minuto di carburanti, lubrificanti, piccoli accessori, le operazioni di lavaggio ed ingrassaggio delle automobili, compresa l'attività integrativa di officina, pubblici esercizi quali bar e ristoranti. L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni delle singole schede dei piani attuativi contenute nell'allegata tabella 7. Le funzioni commerciali ivi previste non potranno configurarsi come attività autonome, ma dovranno essere connesse anche sotto il profilo dell'unitarietà gestionale, con l'attrezzatura di servizio.

## **Art. 86 Percorsi pedonali e/o ciclabili**

1. I percorsi ciclabili, pedonali o sportivi, sono individuati con appositi simboli sulla cartografia di piano e le aree ad essi destinati sono inedificabili per una larghezza di m. 5 dall'asse indicato in cartografia.
2. Nella loro realizzazione deve essere comunque garantito l'accesso ai fondi agricoli.
3. Le misure trasversali dei percorsi ciclabili e pedonali possono essere aumentati per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.
4. Negli elaborati cartografici del piano è segnalato con apposita simbologia il percorso sportivo denominato "Cross della Val Lagarina"

## **Art. 87 Elettrodotti**

1. Il PRG individua gli elettrodotti presenti nel territorio comunale e le relative fasce di rispetto. Le fasce di rispetto sono quelle definite dalla legislazione in materia ed in particolare la loro

estensione deve essere verificata secondo le metodologie introdotte con il decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare pubblicato nella G.U. 5 luglio 2008, n. 156 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti è vietato individuare nuove destinazioni residenziali, scolastiche, sanitarie, aree verdi attrezzate o comunque edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore, al fine di rispettare i valori limite di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz).
3. La variazione dei parametri elettromagnetici di esposizione, delle distanze di sicurezza, delle fasce di rispetto, ecc. da parte delle normative statali o provinciali comportano l'automatico adeguamento delle disposizioni del presente articolo.

### **Art. 88 Impianti per la radiofrequenza**

1. Il PRG individua in cartografia le sorgenti elettromagnetiche a radiofrequenza presenti sul territorio comunale, in ottemperanza alle disposizioni legislative contenute nel D.P.C.M. 8 luglio 2003 attuativo della legge n.36/2001, e con riferimento alle disposizioni normative provinciali.
2. La progettazione di nuovi insediamenti ricadenti in aree poste in prossimità dei siti a radiofrequenza, dovrà verificare preventivamente il soddisfacimento dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e gli obiettivi di qualità conformemente agli artt. 3 e 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 relativo alle alte frequenze.

### **Art. 88bis Discariche inerti**

1. Il PRG individua con apposita simbologia le aree destinate a discarica previste dal Piano Comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti e non ancora attivate. Le discariche per materiali inerti sono assegnate alla raccolta e allo smaltimento dei materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi nonché degli eventuali materiali provenienti dalla coltivazione di cave. La disciplina in materia è definita dal d.lgs 13 gennaio 2003, n. 36 nonché dal D.P.P. 9 giugno 2005, n. 14-44/Leg. "Disposizioni regolamentari relative alle discariche di rifiuti ai sensi dell'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10" e s.m.

## **TITOLO V**

### **Aree di rispetto tutela e protezione**

#### **Art. 89 Aree di tutela ambientale**

1. Nelle aree dove la tutela ambientale è esercitata dalla P.A.T., a norma della legislazione vigente in materia, gli usi del suolo e i parametri urbanistici ed edilizi ammessi sono quelli indicati per le diverse zone individuate dal P.R.G.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono assoggettati alle approvazioni previste dalla LP 4 agosto 2015 n.15.

#### **Art. 90 RNP, RL: Riserve naturali provinciali e riserve locali**

1. Le riserve naturali provinciali e le riserve locali sono indicate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia del PRG come risulta nel seguente elenco:
  2. RNP - Riserva naturale provinciale "Pra dall'Albi-Cei"
  3. RL - Riserva locale "Casotte"
4. In tali aree è vietato qualsiasi intervento edilizio, sia diretto alla costruzione di fabbricati che indirizzato a realizzare infrastrutture (strade e sentieri, linee elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature, opere idrauliche di qualsivoglia natura) che non siano finalizzate al mantenimento delle riserve naturali. Risulta altresì vietata ogni costruzione o manomissione del suolo naturale. La coltivazione va svolta con tecniche tradizionali compatibili con la conservazione delle caratteristiche del sito. L'esistente rapporto tra gli spazi occupati dai diversi habitat vegetali e i relativi margini va mantenuto, ovvero modificato ma solo per ricondurre l'uno e gli altri allo stato originale.
5. Qualsiasi intervento o modifica del territorio all'interno di tali aree dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio provinciale competente in materia di conservazione della natura.
6. Nelle riserve naturali provinciali si applicano i vincoli e le prescrizioni contenute nei rispettivi atti istitutivi approvati ai sensi della L.P. 23 giugno 1986, n. 14 e s.m
7. La cartografia del PRG individua la suddivisione del perimetro della RNP - Riserva naturale provinciale "Pra dall'Albi-Cei", in zona A e zona B. In tali ambiti, si applicano le prescrizioni contenute nella Delibera della Giunta provinciale n. 16951 del 30.11.1992 come modificata dalla Delibera della Giunta provinciale n. 2775 del 21.03.1997.

#### **Art. 91 SIC - Siti di Interesse Comunitario**

1. Il PRG riporta con apposita simbologia la delimitazione del Sito di Interesse Comunitario denominato " IT 3120081 - Prà dall'albi -Cei" come definito dalla D.G.P. n.1018 d.d. 05.05.2000 e s.m., al fine di individuare nel territorio comunale le aree interessate dal progetto "Rete natura 2000".

2. All'interno dei siti di interesse comunitario si applicano le misure di salvaguardia definite dalle direttive comunitarie 92/43/CEE e 409/79/CEE nonché le disposizioni normative stabilite dal D.P.R. 357/97.
3. Qualsiasi piano all'interno del territorio comunale e tutti i progetti che si presume che possano avere un'incidenza significativa sulle aree "Natura 2000", ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione d'incidenza secondo quanto previsti dalla normativa provinciale vigente.
4. Qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'art. 15 del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto P.P. n.50-157/Leg. di data 03/11/2008, non si applicano le disposizioni del comma 3.

### **Art. 92 Aree di protezione fluviale**

1. Allo scopo di garantire la funzionalità ecologica delle fasce riparie del fiume Adige il PRG individua in cartografia le "Aree di protezione fluviale" in conformità alle disposizioni contenute nel Piano Urbanistico Provinciale e sulla base degli "Ambiti fluviali di interesse ecologico" definiti dal PGUAP.
2. Fatte salve le disposizioni in materia di distanze dal limite del demanio idrico provinciale di cui alla L.P. n.18/1976 e s.m., gli interventi in tali ambiti devono essere indirizzati alla sistemazione idraulica e idraulico forestale, nonché alla riqualificazione ambientale delle sponde. Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro dei manufatti edilizi eventualmente esistenti a condizione che non peggiorino la funzionalità dell'ambito fluviale. In tali ambiti è inoltre ammessa la nuova viabilità veicolare se assolutamente necessaria e non diversamente localizzabile o nel caso in cui risulti funzionale alla valorizzazione didattica dell'ambito fluviale. Eventuali percorsi pedonali e ciclabili devono essere regolamentati al fine di non interferire con le dinamiche funzionali dell'ecosistema fluviale.
3. Nelle aree di protezione fluviale non sono consentiti movimenti di terra e attrezature che possono alterare sotto il profilo idrobiologico l'ambiente del corso d'acqua.
4. L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17,32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP.

### **Art. 92bis Aree di difesa paesaggistica**

1. Il PRG individua con riferimento alla "Carta del paesaggio del PUP" e alle "Linee guida per la pianificazione relative alla carta del paesaggio", le aree agricole caratterizzate da una particolare esposizione all' interno dell'ambito paesaggistico di fondovalle e per la loro l'ubicazione rispetto ai principali assi prospettici. La posizione rispetto ai principali centri abitati ne rafforza il ruolo urbanistico che è teso a garantire la riconoscibilità e la separazione degli insediamenti.
2. Per garantirne la continuità visiva, percettiva e funzionale del paesaggio agricolo e nel contempo garantire la separazione e riconoscibilità degli insediamenti urbani, le aree agricole vocate alla difesa paesaggistica sono inedificabili. In tali aree è pertanto vietata ogni nuova

costruzione, stabile o provvisoria, e l'alterazione dello stato dei luoghi generato dalle modifiche dell'andamento altimetrico del terreno.

3. Per lo svolgimento dell'attività agricola e per la definizione degli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui agli arti. 66, 67, 68 e 69 delle NTA.

### **Art. 93 Aree di protezione de laghi**

1. Sono le aree lungo le rive del lago destinate alla protezione delle caratteristiche naturalistiche e di indirizzo alla fruizione degli spazi aperti.
2. Sono prevalentemente contenute nel perimetro della Riserva naturale provinciale "RNP- Pra dall'Albi – Cei "e pertanto sottoposte alla normativa specifica definita nella delibera della Giunta Provinciale istitutiva del vincolo (Delibera della Giunta provinciale di istituzione del biotopo).
3. In tali zone, in conformità alle disposizioni dell'art. 22 delle NTA del PUP e fatti salvi gli interventi previsti dal Piano Attuativo a Fini Generali "P.G. del lago di Cei" approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 3463 di data 22.12.2000 e successive varianti, sono consentiti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive.
4. Il P.G. de lago di Cei, di cui all'art. 105, in intesa con il Servizio Conservazione della Natura e Valorizzazione Ambientale della P.A.T. definirà il dettaglio degli interventi ammissibili.

### **Art. 94 Aree di interesse archeologico**

1. Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, in sintonia con quanto enunciato dal D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dalla LP 17 febbraio 2003, n.1 (Nuove disposizioni in materia di beni culturali).
2. Il PRG riporta in cartografia la perimetrazione delle aree e relative classi di tutela secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Archeologici della P.A.T. e sulla base di quanto riportato dalla cartografia del sistema strutturale del PUP. La Soprintendenza potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni, come previsto dall'art. 9 della LP 17.02.03, n. 1, sui perimetri o sulla classe di tutela, secondo le caratteristiche di seguito descritte.

#### **Tutela 02**

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Archeologici della P.A.T.. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).

Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra che richiedono il permesso di costruire, è di primaria importanza la possibilità, da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Archeologici della P.A.T., di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

A tale scopo l'Ufficio Tecnico trasmetterà la richiesta di permesso di costruire alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Archeologici della P.A.T. La Soprintendenza potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti nuclei storici come perimetrali dal P.R.G. devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1,00 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).

**Tutela 01**

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

Conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 90 del D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42, chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico o archeologico ha l'obbligo di denunciare il ritrovamento al Sindaco e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Archeologici della P.A.T.. I progettisti, i direttori dei lavori di tutte le opere edilizie e i responsabili dell'esecuzione di qualsivoglia intervento devono inoltre sospendere immediatamente i lavori per consentire accertamenti e prospezioni tempestive, e quindi - se del caso - adeguare le originarie previsioni dei progetti in esecuzione alle eventuali sopravvenute esigenze manifestate dalle Autorità competenti.

**Art. 95 Protezione dei pozzi e sorgentii**

1. In relazione alla vulnerabilità delle risorse idriche ed ai fattori di potenziale inquinamento o alterazione della circolazione idrica sotterranea, la carta dei pozzi, delle sorgenti selezionate e delle risorse idriche destinabili al consumo umano, denominata Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione 5 settembre 2008 n. 2248, definisce, nel rispetto delle norme in materia di igiene e salute pubblica, la disciplina per la tutela della risorsa idropotabile, individuando le seguenti aree di salvaguardia:
  - a) zone di tutela assoluta;
  - b) zone di rispetto idrogeologico;
  - c) zone di protezione.
2. Nella Carta delle risorse idriche, aggiornata periodicamente dalla Giunta provinciale sono indicate:
  - a) le sorgenti, i pozzi e le acque superficiali utilizzate a scopo potabile con qualsiasi portata, comprese le sorgenti di acque minerali attualmente in concessione;
  - b) le sorgenti ritenute strategiche per le peculiari caratteristiche di qualità, quantità e vulnerabilità, ancorché non sfruttate per uso umano, che potrebbero costituire riserve future;
  - c) le zone di rispetto idrogeologico e le zone di protezione idrogeologica, previste dall'articolo 21 delle norme di attuazione del PUP e disciplinate dalle norme contenute nel D.lgs. n. 152/2006.

3. Il PRG, con apposita numerazione, individua sulla cartografia del sistema ambientale le sorgenti selezionate per le quali si applicano le norme di tutela esposte nei commi precedenti.

#### **Art. 95bis - Siti bonificati ex discariche**

1. Il PRG individua in cartografia le seguenti aree di ex discarica bonificate dall'ente pubblico ed inserite nell'anagrafe dei siti contaminati della Provincia Autonoma di Trento:
  - ex discarica RSU (SIB 222001) in loc. Pedersano sulle pp.ff. 737/1/2, 741/2, 1155/2, 1157/2, 1156/2, 1158/2/3, 1159/3/4 in CC Pedersano
  - ex discarica RSU (SIB 222002) in loc. Marcoiano sulle pp.ff. 1846, 1844/2, 1845/1/2, 1844/1, 2472, 1793, 1792/1/2 in CC Castellano
  - ex discarica inerti in loc. Marcoiano sulle pp.ff. 1850/2, 1853/2/3, 1854, 1856/1/2, 1857, 1858/1 in CC Castellano

Gli interventi di bonifica sono validi, con riguardo all'attuale destinazione urbanistica dell'area. Qualunque intervento o utilizzazione permanente o temporanea del suolo che, in qualunque modo, modifichi la destinazione urbanistica del sito e lo stato dei luoghi rispetto allo stato di fatto attuale, comporta la necessità di valutare la compatibilità con lo stato ambientale esistente.

2. Trattandosi di siti bonificati va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti, o comunque tutte quelle azioni che vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito".

#### **Art. 95ter- Tutela dall'inquinamento acustico**

1. La richiesta del permesso di costruire relativa a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a strutture di servizi commerciali polifunzionali deve essere allegata una documentazione di previsione di impatto acustico così come previsto dal comma 4 dell'art. 8 della Legge 26.10.1995 n. 447.
2. La domanda finalizzata all'esercizio dell'attività di cui al comma precedente, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli relativi ai valori limite assoluti, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.
3. Ai sensi della medesima Legge, unitamente alla richiesta del rilascio della concessione edilizia o dell'approvazione di piani attuativi è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
  - a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade di qualsiasi classe, ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia, eliporti, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.

4. In dipendenza delle risultanze di tale valutazione previsionale, alla richiesta del permesso di costruire sia per aree soggette ad intervento edilizio diretto che per lotti o compatti di un piano di area o di un piano attuativo deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.
5. Su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere: strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni; discoteche; circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; ciò in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge 26.10.1995 n. 447.
6. Al fine di definire puntualmente le varie situazioni, in relazione alle proposte urbanistiche della presente variante e delle varianti future, si dovrà predisporre l'aggiornamento della zonizzazione acustica comunale, la cui approvazione è demandata alle relative procedure disciplinate dalle normative di settore.

#### **Art. 96 - Fasce di rispetto**

1. La cartografia del PRG individua con apposita simbologia le aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri e dei depuratori, in conformità con le disposizioni legislative vigenti.
2. Fatto salvo quanto specificatamente previsto nei successivi articoli 97, 98 e 99 le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono inedificabili ed i esse sono consentite le sole forme di utilizzazione del suolo compatibili con gli obiettivi del vincolo.
3. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computate ai fini delle determinazione della capacità edificatoria, del rapporto di copertura e della superficie minima del lotto.
4. Qualora non riportate in cartografia, le ampiezze delle fasce di rispetto sono riportate nelle tabelle 1, 2A, e 2B. Le indicazioni cartografiche prevalgono su quelle delle tabelle citate.

#### **Art. 97 - Fasce di rispetto stradali**

1. Consistono nello spazio laterale alle strade riservato ad eventuali ampliamenti o modifiche, a possibili interventi di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché soprattutto a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti del traffico veicolare sul contesto circostante. La fascia di rispetto individua inoltre l'area all'interno della quale le indicazioni viarie del PRG possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.
2. Le ampiezze delle fasce di rispetto stradali, se non specificatamente definite negli elaborati grafici del PRG, sono quelle riportate nelle tabelle 2/a e 2/b.
3. Le fasce di rispetto si misurano su ciascun lato della strada a partire:
  - dal loro asse nel caso di strade di progetto;

- dal limite della piattaforma stradale per le strade esistenti e di potenziamento. Dove per piattaforma stradale si intende lo spazio occupato dalla carreggiata e dalle banchine laterali come riportato nella Tabella 3.
  - dal centro della simbologia individuata dal PRG nel caso di svincoli o di raccordi stradali;
4. Nelle fasce di rispetto stradale, fatto salvo quanto previsto nell'art. 6 del "Testo coordinato delle delibere della Giunta provinciale n. 909 d.d. 03.02.95 e n. 890 di data 05.05.2006", è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete e agli impianti di manutenzione stradale. Nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di impianti di distribuzione carburante e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dal PRG.
5. Per quanto non specificato nel presente articolo si applicano le disposizioni contenute nella delibera della G.P. n. 909 d.d. 03.02.95 e s.m..

### **Art. 98 - Fasce di rispetto cimiteriali**

1. Con riferimento all'art. 66 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1 l'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale di 50 m è riportata con apposita simbologia nella cartografia del PRG.
2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, è consentita la realizzazione dei servizi e delle strutture connessi con l'attività cimiteriale nonché di opere pubbliche, d'interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, nei casi e secondo i criteri stabiliti dall' Allegato 4 della deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e s.m. e osservando le procedure previste dagli articoli 112 e 114 della L.P. 4 marzo 2008, n.1. Il titolo edilizio per questi interventi può essere acquisito senza ricorrere alle procedure degli articoli 112 e 114 della L.P. 4 marzo 2008 n.1, previa acquisizione del solo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, in caso di adeguamento dei piani regolatori generali ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale o in presenza di previsioni dei piani regolatori vigenti corrispondenti a questi criteri.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinari e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Gli edifici esistenti, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, possono essere ampliati del 10% del volume esistente al solo fine di migliorarne le condizioni di utilizzo e possono formare oggetto di cambi di destinazione d'uso e di demolizioni e ricostruzioni.

### **Art. 99 - Fasce di rispetto dei depuratori**

1. Consistono in aree di rispetto degli impianti di depurazione come individuate ai sensi dell'art. 59 del Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987 e s.m.
2. In esse sono ammesse esclusivamente le opere consentite nel provvedimento individuativo. Gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti, senza spostamento di sedime.

## **Art. 100 - Norme generali di carattere geologico-geotecnico e idrogeologico, e di protezione dei pozzi e delle sorgenti**

1. Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla pericolosità geologica, idrogeologica, valanghiva e delle acque si applicano le disposizioni contenute nella "Carta di Sintesi geologica "del PUP approvata con delibera delle Giunta provinciale n. 2183 d.d. 23.09.2003 e successivi aggiornamenti. Mentre per quanto riguarda il rischio idrogeologico si dovrà fare riferimento al PGUAP "Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche".
2. Per quanto riguarda la disciplina delle aree di protezione dei pozzi e delle sorgenti si applicano le disposizioni contenute nella "Carta delle risorse Idriche" approvata con Delibera della giunta provinciale n. 2248 di data 05.09.2008 e successivi aggiornamenti.

## **Art. 101 - Difesa delle aree agro-silvo-pastorali e ad elevata integrità**

1. Ai fini della tutela ambientale e paesistica sono vietati:
  - i cambi di coltura che comportino sostanziali alterazioni dei quadri paesistici esistenti e protetti, fatte salve le direttive agricole di carattere generale provinciali o locali;
  - le trasformazioni che sovvertano senza migliorarla la morfologia dei luoghi e le conformazioni dei percorsi, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei terrazzamenti, dell'arredo degli spazi aperti;
  - i movimenti di terreno non indirizzati a migliorare la qualità ambientale esistente non richiesti da iniziative di ricomposizione fondiaria, o non finalizzati all'aumento della produttività agricola.
2. La nuova edificazione deve risultare preferibilmente accorpata con gli insediamenti esistenti, al fine di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo. Le stalle e i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati, purché mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni. I fabbricati rustici accessori alla conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più defilate rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.
3. I proprietari sono tenuti ad assicurare, compatibilmente con l'attività agricola e forestale, la manutenzione e la conservazione di fossati e siepi, esistenti o di nuova costruzione; la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e di quanto altro può deturpare l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità ambientale; la sistemazione dei terreni non coltivati o privi di specifici utilizzi, o che risultano indecorosi o che lo possono diventare, o la loro occultazione alla vista. Il Sindaco può provvedere con propria ordinanza a prescrivere le opere e le misure idonee ad assicurare il corretto assetto delle singole aree.
4. La viabilità rurale minore non indicata dal Piano deve essere realizzata rispettando i requisiti stabiliti nella allegata tabella 3.
5. Nei pascoli è vietato alterare la configurazione dei suoli e il loro assetto vegetazionale se non per ripristinare documentate situazioni precedenti, mediante interventi di recupero funzionale e ambientale o per la realizzazione di interventi consentiti dal P.R.G.
6. Nei boschi il taglio degli alberi va eseguito con tecniche e in misura tale da non compromettere la qualità ambientale locale e quella paesistica complessiva. Rimboschimenti

e ripiantumazioni vanno realizzati con essenze locali, da scegliere in funzione dei diversi habitat.

7. Gli interventi edilizi consentiti nelle aree improduttive possono disporsi solo in modo da defilarsi dalle visuali principali e devono adattarsi all'andamento del suolo ovvero collocarsi vicino alle strade esistenti. Oltre al recupero ed al mantenimento della viabilità esistente, è ammessa la costruzione di sentieri nuovi, purché dotati delle necessarie attrezzature e della segnaletica nella stretta misura dell'indispensabile, sempreché perfettamente inserite nell'ambiente.

### **Art. 102 - Difesa dei corsi d'acqua**

1. Nelle fasce di protezione dei corso d'acqua segnati in cartografia gli interventi ammessi non devono alterare l'andamento planimetrico delle rive, né il loro profilo verticale se non per irrinunciabili esigenze tecniche.
2. E' vietato procedere ad escavazioni ed estrazioni di inerti se non laddove indicato dal P.R.G. Quelle esistenti e non conformi al P.R.G. vanno programmate in vista del loro esaurimento a breve termine.
3. Le parti in vista delle opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, sbarramento e simili, devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali (paramenti in pietra, scogliere, ecc.) mirando a conseguire la minima alterazione dello stato di fatto e il massimo inserimento ambientale.
4. Gli eventuali scavi per la posa di tubi o condotte vanno accuratamente ricomposti, ricostituendo in superficie i profili precedenti e i relativi manti vegetali.
5. Gli impianti di piscicoltura possono essere eseguiti solo in posizioni defilate dalle viste principali. I relativi bacini vanno mascherati con alberature di essenze locali e siepi, e armonizzati alla topografia dei siti, riducendo al minimo i movimenti di terreno necessari alla costruzione e alla gestione delle attività ittiche.
6. E' vietato immettere, in qualsivoglia modo, elementi inquinanti di qualunque natura nei corsi d'acqua, vuoi direttamente che indirettamente attraverso le sorgenti e le falde che li alimentano.
7. Al di fuori degli insediamenti, entro le aree di protezione dei corsi d'acqua è vietato aprire nuove strade veicolari e tenere parcheggi se non dove indicato dal P.R.G. L'accesso ai corsi d'acqua con mezzi motorizzati è vietato se non per ragioni di servizio.
8. Il quadro naturalistico esistente nelle aree di protezione dei corsi d'acqua va conservato senza alterazioni se non dovute agli interventi del P.R.G. e se possibile ricostituito nei suoi connotati originali, laddove alterato rispetto a quello configuratosi storicamente in ciascun sito. In occasione di interventi per realizzare nuove opere o fabbricati ovvero di recupero ambientale si deve mirare, compatibilmente con le situazioni di sicurezza, a:
  - mantenere, risanare e potenziare la vegetazione torrentizia autoctona, acquatica e non;
  - ripristinare la conformazione originale delle rive torrentizie e delle linee storiche di demarcazione tra i diversi habitat vegetali.
9. Le rive vanno assicurate al pubblico godimento attraverso i vecchi sentieri tuttora tracciati, da risistemare. Per contro, è vietata l'apertura di accessi nuovi in località oggi inaccessibili delle rive stesse, che in questo caso vanno mantenute tali.

10. Gli interventi in fregio ai corsi d'acqua devono rispettare le disposizioni della L.P. 8.07.1976 n. 18 "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e della L.P. 23.05.2007 n. 11 "Governo del territorio forestale e montano dei corsi d'acqua e delle aree protette". Gli interventi sui corsi d'acqua devono inoltre rispettare le disposizioni relative agli artt. 28 e 29 delle NTA del PGUAP.

### **Art. 103 - Cautele per l'esecuzione delle infrastrutture**

1. Tutti gli interventi infrastrutturali vanno progettati ed eseguiti attenendosi a rigorosi criteri di minima alterazione del paesaggio e dell'ambiente e di accurato inserimento nel quadro costruito, assicurando le più attente misure di mitigazione per gli impatti negativi non eliminabili. La procedura di V.I.A. si applica comunque secondo le disposizioni di legge.
2. All'esterno dei centri abitati la realizzazione di nuove linee elettriche di alta e media tensione, nuovi gasdotti, nuovi impianti per le telecomunicazioni, è ammessa solo se risulta accettabile dopo specifici studi di impatto ambientale e solo a condizione che ogni impatto negativo residuo sia adeguatamente mitigato e ridotto a entità accettabili.
3. All'esterno dei centri abitati la pubblicità commerciale è vietata e la segnaletica stradale va ridotta al minimo tecnicamente necessario, adottando di preferenza i formati ridotti previsti dal Codice della Strada.
4. Nella esecuzione delle strade rurali, boschive o a pascolo di cui all'articolo relativo si deve assicurare che l'intervento sia rispettoso dell'ambiente e del paesaggio.

### **Art. 104 - Raccomandazioni per la buona tenuta dei luoghi**

1. E' vietato alterare l'assetto morfologico, paesistico e funzionale dell'ambiente naturale e del terreno se non per gli interventi e le opere previsti dal Piano. Le eventuali modifiche apportate con gli interventi ammessi non devono compromettere la stabilità del suolo e le sue condizioni idrogeologiche e devono migliorare le sue qualità paesaggistiche e naturalistiche.
2. In generale, salvo che dove indicato dal Piano, è vietato:
  - scavare, estrarre e depositare qualsiasi tipo di inerte, roccia o minerale;
  - tenere discariche di qualsivoglia natura e entità;
  - tenere all'aperto e in vista depositi di materiali e macchinari edilizi, di rottami di qualsiasi natura, e accumuli di merce alla rinfusa.
3. Una volta cessata la loro funzione, le strutture delle opere provvisorie e gli impianti dismessi vanno smantellati e rimossi; i sedimi abbandonati di ogni tipo di infrastrutture, comprese le strade di cantiere e le cave eventualmente aperte in funzione di qualsivoglia intervento ormai compiuto, vanno sistemati col ripristino degli assetti precedenti del terreno e della vegetazione, a cura e spese dei proprietari o dei concessionari.
4. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ha facoltà di far rimuovere elementi di ogni genere (insegne, scritte, depositi di materiali, ecc.) contrastanti con il carattere civile e il quadro storico dell'abitato, e di proporre progetti di recupero e riqualificazione di pubblica convenienza ed utilità.
5. E' esclusa sotto qualsiasi forma l'affissione di pubblicità commerciale all'infuori degli appositi spazi fissati dal Comune.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

L'installazione di elementi in vista per i servizi di interesse collettivo e particolarmente di cavi, tubi, corpi illuminanti e relativi sostegni, ganci, semafori, segnaletica stradale, targhe, insegne, pensiline, chioschi, panchine, ringhiere, cordoli, volumi tecnologici e simili negli spazi aperti va progettata ed eseguita con particolare cura sia nella scelta dei siti che nei tipi di elementi costruttivi, opere e interventi da adottare, avendo per obiettivo la conservazione e la valorizzazione dei caratteri storici e paesistici dell'ambiente urbano.

## TITOLO VI

### Norme finali e transitorie

#### **Art. 105 - Utilizzazione della zona del Lago di Cei e di Cimana**

1. Sono quelle aree montane parzialmente edificate con edifici di ridotte dimensioni e, prevalentemente, di modesta qualità formale utilizzate saltuariamente come residenza turistica. Generalmente il territorio si presenta ambientalmente compromesso tale da intervenire per il suo recupero.
2. L'uso della zona del lago di Cei (P.G. n° 21) e di Cimana (P.G. n° 22), perimettrata con il simbolo di obbligo di piano attuativo sulla cartografia di P.R.G., è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo ai fini Generali di iniziativa pubblica (art.15 delle NTA) esteso all'intera area che dovrà indicare, tipologie, altezze, superficie coperta, destinazioni ammesse nelle singole zone di cui al successivo comma 9, e per ogni singolo edificio.
3. Il piano attuativo ai fini generali dovrà contenere la catalogazione degli edifici esistenti con la definizione degli interventi ammessi.
4. Gli edifici ed i manufatti catalogati, nelle schede di cui al comma precedente, possono essere utilizzati per usi residenziali e per funzioni collegate con il turismo ed agriturismo e possono essere oggetto di interventi di conservazione, ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione nei limiti definiti dalle schede medesime indipendentemente dalle norme di zona specifiche del P.R.G.
5. In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi su manufatti che, alla data di entrata in vigore del presente P.R.G., sono in regola con gli strumenti urbanistici sia per lavori autorizzati che condonati ai sensi della vigente normativa. Le presenti norme non potranno in alcun modo essere interpretate come riferimento per sanatoria di volumi.
6. Il piano attuativo definirà nella catalogazione il "Comparto di intervento" anche per i singoli edifici potendo definire la condizione di demolizione per corpi aggiunti e deturpanti per poter intervenire sui corpi principali.
7. Fino all'approvazione del P.G. del Lago di Cei sugli edifici esistenti sono consentiti, compatibilmente con le specifiche prescrizioni del P.R.G., oltre alla manutenzione ordinaria soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo senza alterazione dei volumi. All'interno della delimitazione della riserva naturale provinciale "RNP - Pra dall'Albi –Cei" sono ammessi solo interventi previsti dalla delibera istitutiva del vincolo (Delibera della Giunta provinciale di istituzione del biotopo).
8. Fino all'approvazione del P.G. di Cimana, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti per le zone agricole e descritti all'art. 66 comma 12.
9. In tale area, oltre alle indicazioni di zona del presente P.R.G., il P.G. del lago di Cei dovrà dettagliatamente regolamentare, nel rispetto delle seguenti premesse, le seguenti nuove destinazione di zona:  
B0 - Aree residenziali a tipologia del lago di Cei;  
D5 – Aree alberghiere de lago di Cei

#### **B0 – Aree residenziali a tipologia del lago di Cei**

Le aree residenziali a tipologia all'interno del P.G. del lago di Cei e di Cimana sono aree prevalentemente edificate in cui la conservazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la ricostruzione e la nuova edificazione saranno regolamentate da schemi tipologici e parametri dimensionali definiti dai rispettivi P.G.

Sono ammesse le destinazioni definite dall'art. 45.

#### **D5 - Aree alberghiere del lago di Cei**

Le aree per le attività ricettive quali alberghi, case per ferie, colonie ecc. individuate all'interno P.G. del lago di Cei sono occupate da strutture ricettive.

Tali zone sono destinate ad ospitare esercizi alberghieri come catalogati dalla Legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7. Al fine di favorire l'integrazione delle funzioni è ammesso lo svolgimento di attività produttive attinenti all'artigianato artistico purché non rumorose o inquinanti e compatibili con l'attività alberghiera. Tali funzioni sono ammesse esclusivamente all'interno degli edifici esistenti e nel limite massimo del 15% del volume esistente.

Al fine di migliorare il servizio ricettivo il P.G. (Piano attuativo a fini generali) dovrà definire interventi compatibili all'adeguamento delle strutture esistenti fino al raggiungimento di almeno 60 posti letto inteso come il limite minimo di razionale struttura.

Sono ammessi solo interventi di consolidamento e di ampliamento escludendo la nuova edificazione e ricostruzione.

Le aree libere dovranno essere attrezzate per attività di ricreazione, gioco, spettacolo all'aperto e attività sportive informali.

10. Nelle le aree agricole di pregio ricadenti all'interno dell'area perimettrata dal P.G. del lago di Cei, in considerazione del carattere sovraordinato della relativa disciplina urbanistica, sono ammessi gli interventi previsti dall'art 38 della NTA del PUP limitatamente alla realizzazione di impianti irrigui a supporto della produzione agricola e delle relative strutture interrate (quali serbatoi, cisterne, centraline elettriche ecc..)
11. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati all'acquisizione del pareri dei servizi provinciali competenti in materia di agricoltura, reti ecologiche e ambientali. E dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto disciplinato dalla carta di Sintesi Geologia della provincia, dal PGUAP e dalla Carta delle Risorse idriche.

#### **Art. 106 – Deroga**

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico è ammessa la deroga alle presenti norme di attuazione con le procedure previste dalle vigenti leggi urbanistiche.
2. Il rilascio del permesso di costruire in applicazione ai poteri di cui al comma 1 del presente articolo è subordinato all'autorizzazione del Consiglio Comunale e successivamente al nulla osta della Giunta Provinciale.

#### **Art. 107 - Norme Transitorie**

1. Per i titoli abilitativi edilizi concernenti opere private, per le conformità urbanistiche relative alle opere pubbliche nonché per i piani attuativi, ancora validi alla data di I° adozione della

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

Variante 2012 , e fino alla loro scadenza, può valere la definizione degli indici urbanistici ed edilizi relativi al PRG approvato con Delibera della G.P. n. 2024 di data 03.09.2010.

2. Con riferimento alle disposizioni introdotte dalla LP 4 agosto 2015 n.15, sugli edifici ricadenti all'interno del perimetro degli insediamenti storici classificati [R5] Demolizione con ricostruzione e riportati nella cartografia del PGTIS approvato con delibera della G.P. n. 56 di data 26.01.2015, si applicano, fino al suo aggiornamento, le modalità d'intervento assegnate agli edifici classificati [R3] Ristrutturazione edilizia e definite all'art. 33 delle NTA.

## ALLEGATI

### TABELLA 1 - Tipi e ampiezze delle fasce di rispetto

**Distanze minime da osservare per gli interventi di trasformazione e nuova costruzione.**

	nelle urbanizzazioni	negli spazi aperti	misurare da
	Titolo. 3°	Titolo. 4°	
FERROVIA	30	30	rotaie
ACQUE			
Corsi d'acqua pubblici b)	10	20	rive
Sorgenti, Sorgenti minerali, Acque superficiali e Pozzi	Si applicano le norme di attuazione della CARTA DELLE RISORSE IDRICHE DEL NUOVO PUP		
Acquedotti c)	--	2,5	asse
Collettori fognanti c)	--	2,5	asse
DEPURATORI BIOLOGICI	Si applicano le disposizioni della Delibera delle Giunta provinciale n. 850 del 28 aprile 2006 "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità - Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti"		
DEPURATORI A SEDIMENTAZIONE			
DISCARICHE	--	100	recinzione
CIMITERI	50	50	recinzione

- a) Ove la cartografia non visualizzi graficamente tali fasce, nel caso prevalenti, la disposizione nel territorio va dedotta unicamente da dati della presente tabella.
- b) Ovvero dalle opere di difesa. Gli interventi edilizi ed urbanistici lungo i corsi d'acqua e le loro rive sono regolati - in generale - dalla L.P. 8 luglio 1976, n.18, e dalle successive modifiche (vedi anche l'art. 63, comma 2, del Titolo 8° delle presenti Norme).
- c) Per acquedotti e collettori fognari soggetti a fascia di rispetto si intendono i tronchi principali generali.

**TABELLA 2/A**

**Larghezza delle fasce di rispetto stradali all'interno delle aree specificamente destinate all'insediamento**

**D.G.P. n. 909/95 e s.m.**

CATEGORIA	Strade esistenti	Strade esistenti da potenziare	Strade di progetto	Raccordi, svincoli di progetto
Autostrada	a)	--	--	150
I Categoria	15	40	60	90
II Categoria	10	35	45	60
III Categoria	7.5	25	35	15
IV Categoria	5	15	25	10
Strade locali	5	7.5	10	10

a) Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24.7.1961, n.729.

**Sezione 1.02**

**TABELLA 2/B**

**Sezione 1.03**

**Larghezza delle fasce di rispetto stradali all'esterno delle aree specificamente destinate all'insediamento**

CATEGORIA	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	raccordi, svincoli di progetto
Autostrada	60	--	--	150
I Categoria	30	60	90	120
II Categoria	25	50	75	100
III Categoria	20	40	60	--
IV Categoria	15	30	45	--
Strade locali	10	20	30	--

**TABELLA 3**  
**Dimensioni delle piattaforme stradali**  
**D.G.P. n. 909/95 e s.m.**

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE	
	MINIMA	MASSIMA
<b>AUTOSTRADA</b>	---	---
<b>I CATEGORIA</b>	10.50	18.60
<b>II CATEGORIA</b>	9.50	10.50
<b>III CATEGORIA</b>	7.00	9.50
<b>IV CATEGORIA</b>	4.50	7.00
<b>STRADE LOCALI</b>	4.50*	7.00
<b>STRADE RURALI BOSCHIVE</b>	---	3.00

\* Al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni è ammessa una larghezza inferiore fino a m. 3.00

**TABELLA 5**  
**Lettura delle tipologie**

**a) Come si costruiva**

La casa era considerata un bene d'uso, cioè un contenitore che rispondeva unicamente alle esigenze di residenza, di lavoro dei proprietari. Da ciò ne discendeva una tipologia articolata nelle funzioni, ma sempre con un preciso rapporto compositivo tra i diversi spazi.

La normativa urbanistica è nata abbastanza recentemente come elemento di controllo della qualità architettonica funzionale nei soli centri urbani per imporre il decoro delle costruzioni.

Nei secoli si sono determinate alcune tipologie che nella Valle Lagarina sono riconducibili a:

- casa a corte con fronte degli edifici su tre lati divisa da un muro alto con portone dalla pubblica via; piani terra con avvolti per deposito; un piano abitato con ballatoio aperto continuo; soffitta areata da piccole aperture in facciata in asse con le forature principali sotto l'imposta della copertura; copertura generalmente a padiglione con linea di gronda mai interrotta. E' una tipologia prevalentemente rurale di pregio con funzioni miste; residenziale e di magazzino con finiture di qualità (contorni in pietra - decori e stemmi) nella parte residenziale.
- palazzo urbano - tipologia che caratterizza il nucleo antico, frequente a Villa Lagarina e presente a Pedersano, di forma regolare a parallelepipedo massiccio con giardino circondato da alte mura. Caratterizzato dalla scansione della forma per piani: il basamento con portale e alte finestre quadre, i piani abitati, generalmente due, con forature regolari quasi sempre privi di balconi, la soffitta con aperture più piccole su facciata sotto l'imposta della copertura rigidamente a padiglione a sottolineare la pianta quadrata. Definite le funzioni della casa e paesi alla vista della facciata: magazzino al piano terra, residenza e studio ai piani intermedi, deposito la soffitta.
- la casa urbana - Per tutto il periodo che va fino alla metà del nostro secolo il palazzo signorile è stato il riferimento per l'abitazione urbana, tranne che per i centri montani prevalentemente agricoli quali Castellano, semplificando l'impostazione ed i decori meno ricchi e ricercati, riducendo il ruolo del piano terra meno imponente. Rimane invariato il rapporto tra copertura e volume sempre regolare.
- la casa agricola generalmente isolata, di volume variabile a seconda dell'importanza, sempre a pianta regolare con grandi volumi al piano terra ed al sottotetto per deposito magazzino e fienile e ridotto spazio al piano abitato. Il volume è caratterizzato dal grande portone, dalla fila delle piccole finestre del piano abitato e dalle areazioni dell'ampia soffitta a volte con poggioli per essiccare ed un grande foro a volta senza serramento. Nella tradizione la coltivazione del baco da seta (1500-1800) ha condizionato la tipologia rurale con la formazione di grandi ambienti areati nei sottotetti per l'allevamento del baco. Copertura generalmente a padiglione con piccolo abbaino per l'ispezione dei tetti.

Da queste tipologie è stato formato un paesaggio armonico nell'insieme, anche perché l'edificio era ben rapportato tra spazio e volume e tra forma e funzione con tutti gli elementi ben individuabili.

Nell'edificazione contemporanea, degli ultimi quarant'anni, si è perso questo rapporto d'uso dell'edificio, in quanto è diventato un bene valutabile in base al mercato.

Il nuovo parametro economico del valore di mercato ha sostituito nell'edificazione i parametri della funzione e della qualità. Nel tentativo di limitare e di controllare l'uso del territorio si sono introdotti parametri geometrici delle norme urbanistiche.

Le norme urbanistiche hanno limitato lo sfruttamento edilizio, ma talvolta ciò è avvenuto a scapito della qualità abitativa imponendo un'artificiosa lettura tipologica.

In estrema sintesi riteniamo che gli attuali parametri ci consegnino edifici carenti dal punto di vista della qualità dell'abitare per:

- murature perimetrali sottili, con basso volano termico, che è il potere di accumulare il caldo e/o il fresco da restituire lentamente all'ambiente;
- altezze interne rigidamente imposte;
- vani scala angusti a cui solo le norme per disabili hanno posto delle dimensioni minime, ma che ancora non sono elemento di rappresentatività come nei vecchi palazzi;
- la mancanza di soffitta come deposito.

Mentre dal punto di vista tipologico ritengo esista mancanza di chiarezza nella lettura tipologica a causa di:

- mancanza di rapporto diretto con la pubblica via o piazza;
- monofunzione dell'edificio senza basamento e senza soffitta;
- piano terra poco caratterizzato;
- copertura frantumata da continue interruzioni della linea di gronda per la formazione di abbaini e grandi lucernari;
- utilizzo a fini residenziali dei sottotetti non come elemento di eccezionalità, ma come consuetudini sin dalla predisposizione del progetto;

## b) Per una qualità dell'architettura

Questi parametri sovraesposti sono una consuetudine talmente radicata che noi progettisti acriticamente l'applichiamo anche a quelle costruzioni che non sfruttano completamente gli indici.

Vengono introdotti dei parametri geometrici con il preciso intento di voler dare diversa soluzione ai limiti sovraesposti per poter impostare rapporti tipologici più definibili senza adottare carichi più gravosi per la collettività.

Si vuole migliorare la qualità dell'abitazione senza gravare sulla possibilità di utilizzo e si vuole ristabilire un rapporto preciso tra basamento-fronte-copertura.

I nuovi parametri introdotti sono la superficie utile residenziale al posto del volume per definire l'indice di utilizzo del lotto ed il numero dei piani al posto dell'altezza massima.

Ritengo con questo che i nuovi parametri di riferimento, a parità di sfruttamento edilizio non rendano conveniente "risparmi" sui parametri di qualità, come l'ampiezza dei vani scala e gli spessori dei muri perimetrali. Inoltre il parametro del numero dei piani ci permette di ristabilire un corretto rapporto tra fronti e copertura, una giusta dimensione della distanza tra due file di fori, ed una precisa lettura dell'inserimento nel paesaggio scandito dalle file dei fori in facciata e non da centimetri non definibili dallo sguardo.

Togliamo alcuni vincoli ai progettisti sottolineando comunque la centralità di una corretta composizione architettonica che potrà ispirarsi a qualsiasi stile o tendenza sia razionale che

decorativa, sia simmetrica che decostruita, sia per masse piene che per volumi frammentati, l'importante è che la composizione sia coerente.

Fondamentale è il ruolo della Commissione Edilizia Comunale, che dovrà verificare la coerenza tra il progetto nelle sue parti e le linee ispiratrici e dovrà stimolare l'impegno dei progettisti a operare per l'integrità estetica del paesaggio naturale urbano.

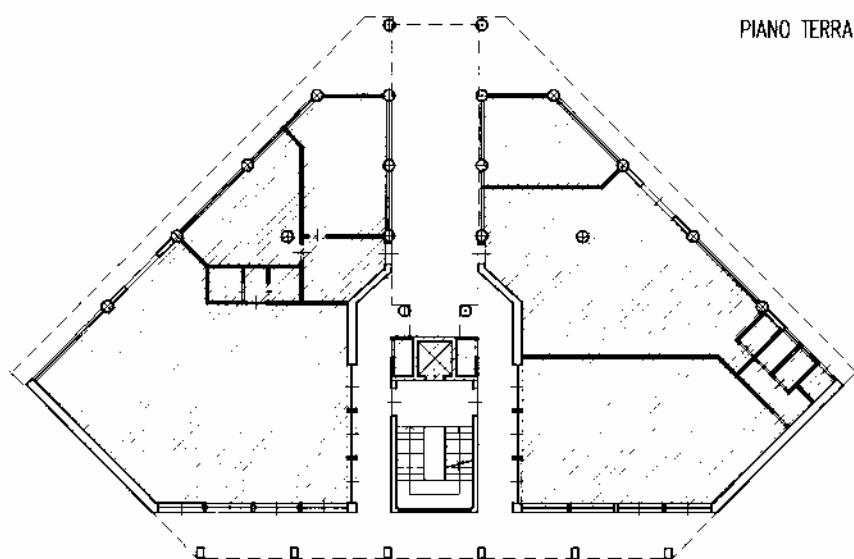
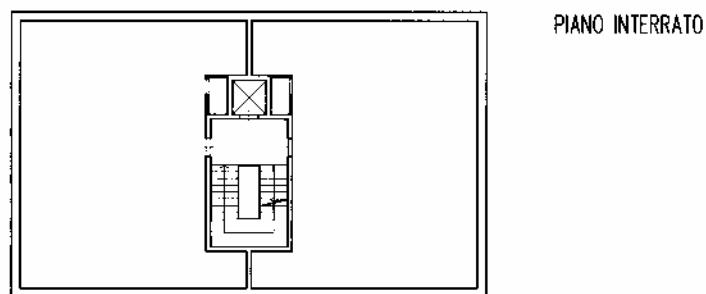
### c) Indirizzi tipologici.

I seguenti indirizzi tipologici sono generici e unicamente indicativi, auspicando che la progettazione esprima personalità e senso estetico e pertanto non possa essere codificabile. Pertanto tali indirizzi sono il livello minimo di riferimento su cui la Commissione edilizia comunale si orienterà per aggiornare e reinterpretare secondo il variare dei contesti ambientali e funzionali.

- L'edificio dovrà essere ben individuabile nella sua composizione tra basamento, corpo e copertura;
- la copertura dovrà avere la linea di gronda non interrotta, eventuali interruzioni dovranno seguire movimenti della pianta dell'edificio;
- i fori in facciata e gli sporti avranno una composizione ispirata prevalentemente a criteri di simmetria e ripetitività sui piani;
- i serramenti saranno dotati di tapparelle nel fondovalle ed eventualmente ante ad oscuro saranno usate per edifici di due piani e nei centri di Castellano e Pedersano;
- nel fondo valle e negli edifici a tre piani la copertura sarà a padiglione oppure piana. Sono ammesse coperture a due falde negli edifici a uno o due piani e solo nella zona di Castellano e Pedersano.

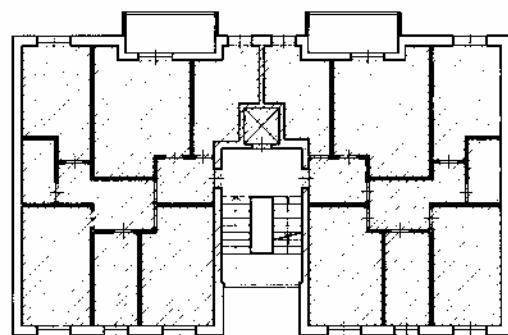
**TABELLA 5A Misurazione degli elementi geometrici**

S.u.r. - Superficie utile residenziale/edificabile

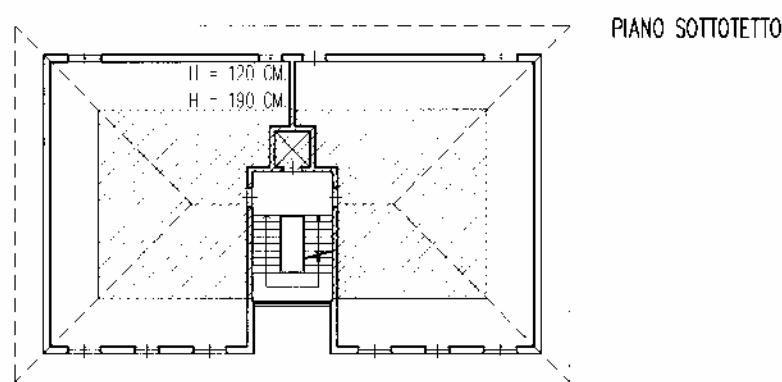


superficie utile residenziale/edificabile

**Misurazione degli elementi geometrici**  
**S.U.R Superficie utile residenziale edificabile - 2° parte**



PIANO PRIMO, SECONDO, ...



PIANO SOTTOTETTO

Superficie calcolata solo se dotata di  
idonea illuminazione 1 mq.luce/10 mq.

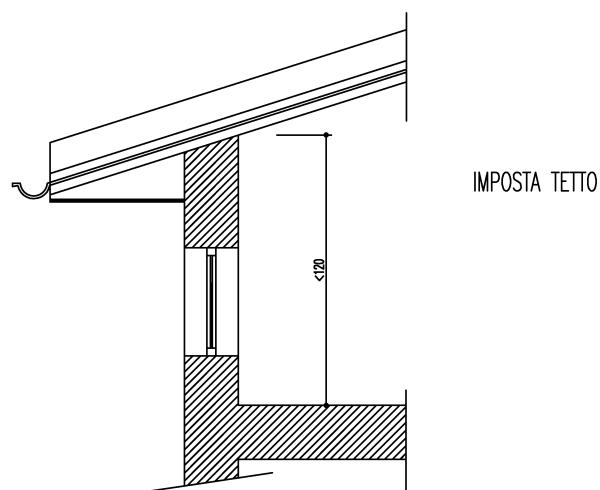
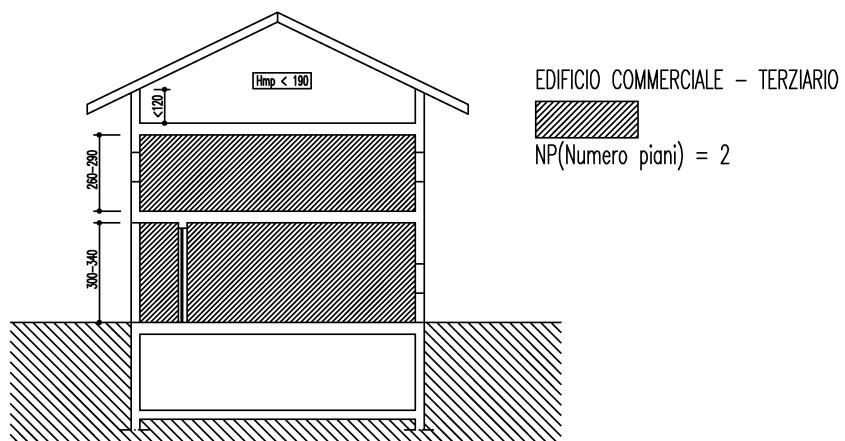
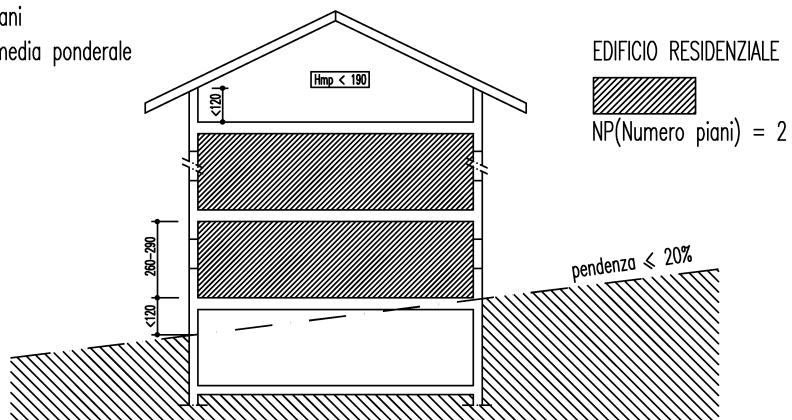
superficie utile residenziale/edificabile

### Misurazione degli elementi geometrici - 3° parte

P – Piano

NP – Numero piani

Hmp – Altezza media ponderale



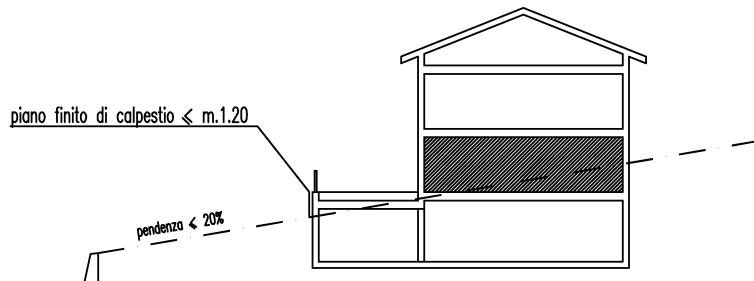
### Misurazione degli elementi geometrici - 4° parte

NP-Numero piani (art.4 Norme di Attuazione)

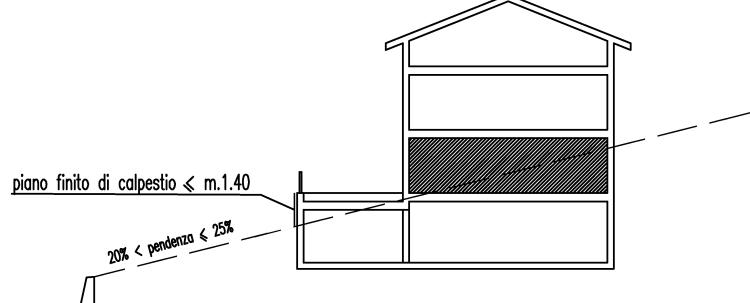
— — pendenza

 primo piano computato al fine del calcolo del numero di piani (Np)

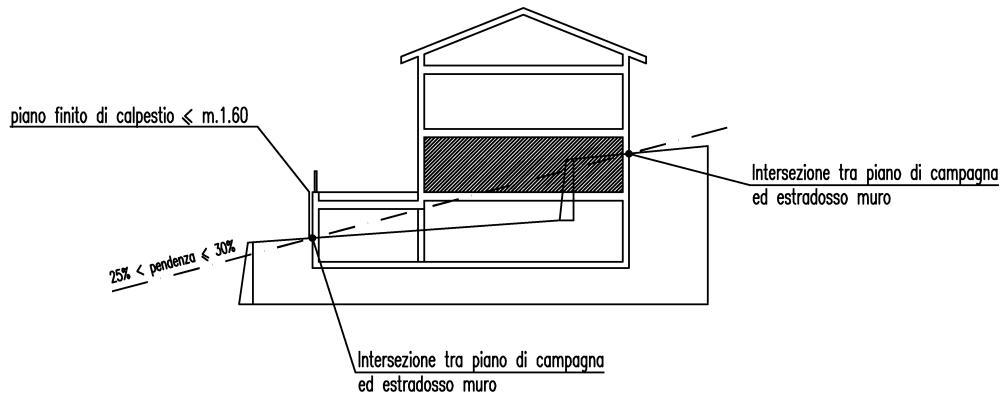
a) Pendenza piano di campagna  $p \leq 20\%$



b) Pendenza piano di campagna  $20\% < p \leq 25\%$

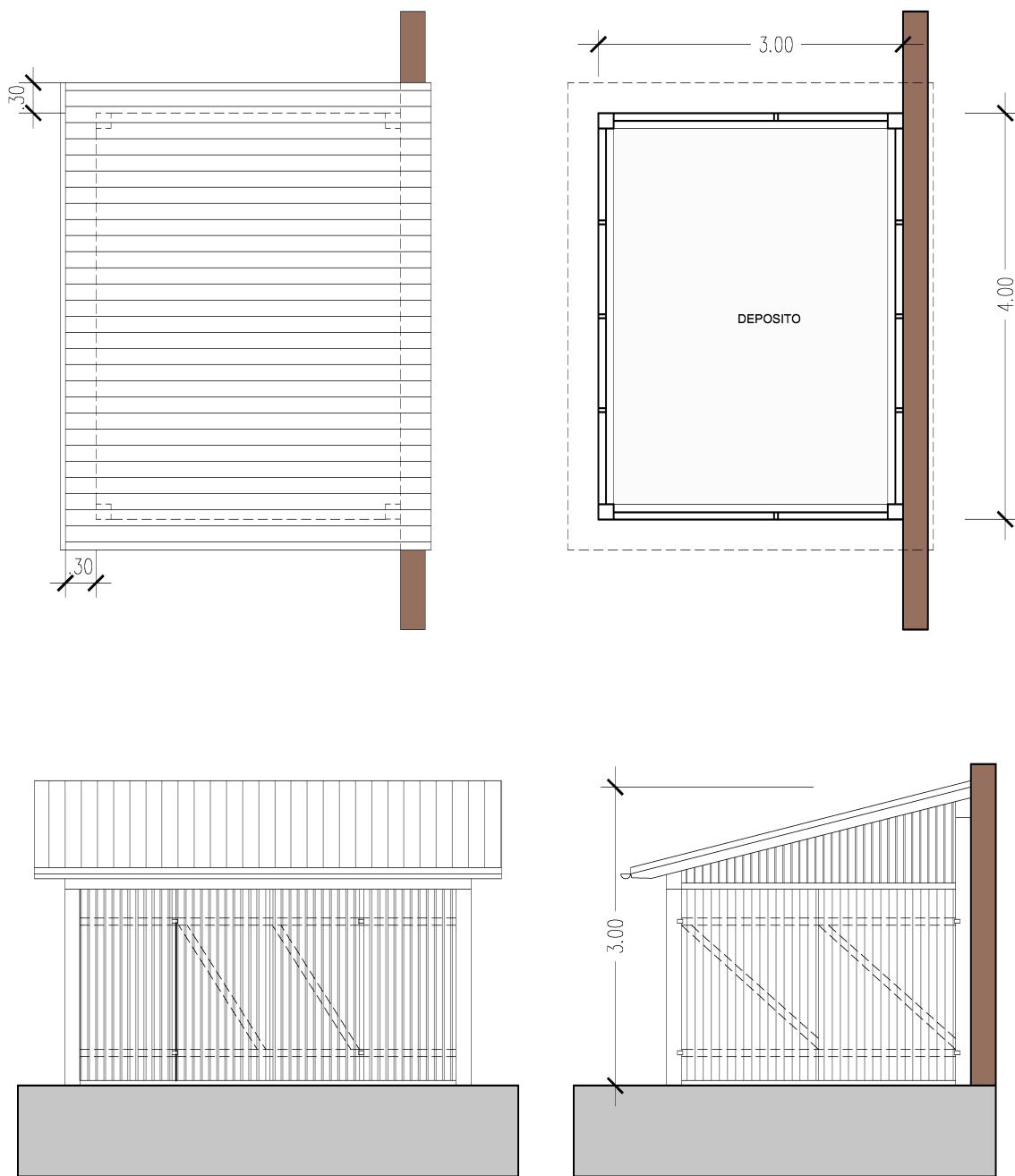


c) MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA PENDENZA NEL CASO DI VARIAZIONE DELL'INCLINAZIONE DEL PIANO DI CAMPAGNA CONTENUTA ALL'INTERNO DEL SEDIME DELL' EDIFICO DI PROGETTO

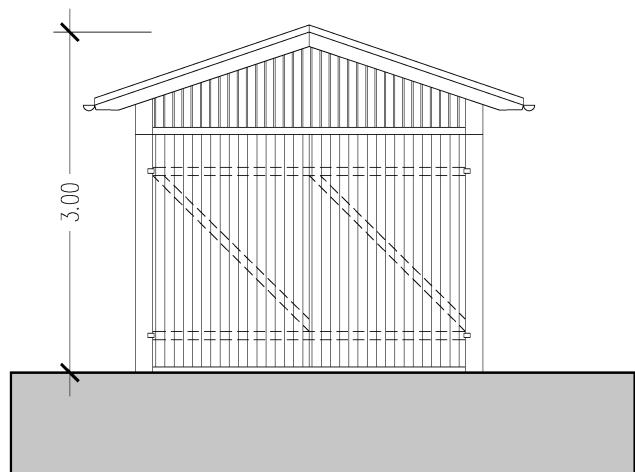
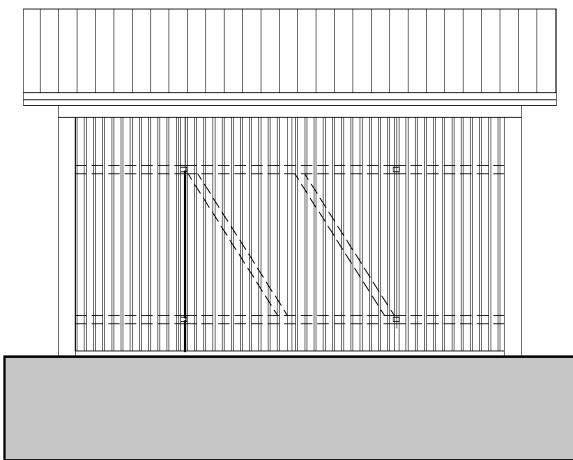
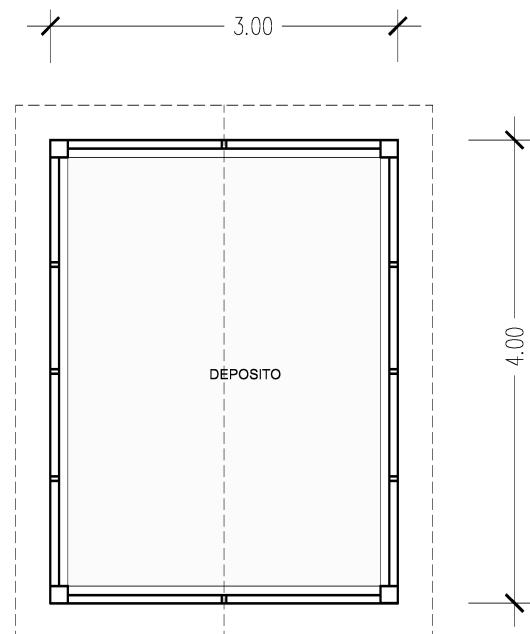
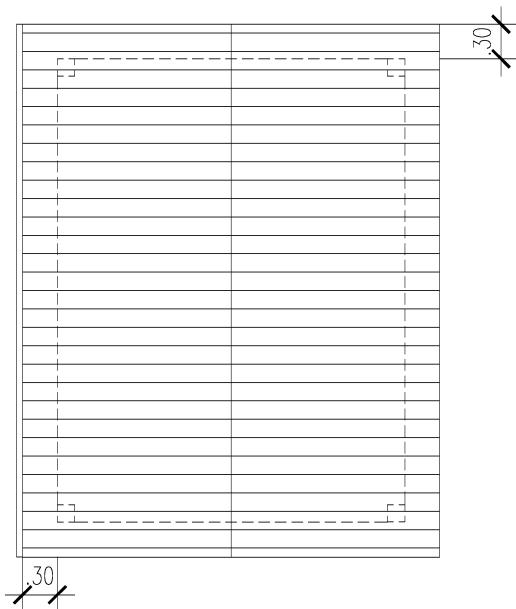


**TABELLA 6**  
**Tipologia ricovero attrezzi**

**Tipo 1 - Legnaia addossata a fabbricato o a muro di cinta o di contenimento**



**Tipo 2 - Legnaia isolata su quattro lati**



**TABELLA 7 - Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali**

**Villa Lagarina**

**PL n.2**

Area di riqualificazione urbana e territoriale a margine del centro storico di Villa Lagarina.

strumento: Piano di lottizzazione convenzionata nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

S.t (superficie territoriale): 3.450 mq

S.f. (superficie fondiaria) : 2.520mq

Sur max: 2.100 mq

N.P. : 3 piani

RC : 40 %

Destinazioni d'uso: Residenza, commercio di vicinato e medie strutture di vendita, esercizi pubblici, uffici pubblici e privati.

obiettivi: riqualificazione dell'entrata da est al centro del paese.

note: Opere di urbanizzazione :

a) Realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area interessata da parte della p.ed. 112/2 di superfici pari a circa 675 mq con ingresso da via Donizetti e cessione gratuita delle aree relative. Con diritto di accesso carrabile e pedonale alla proprietà privata individuata dall'area destinata a verde privato posta a margine degli edifici del centro storico.

b) Realizzazione percorso pedonale di collegamento(come da schema indicato in planimetria) e cessione gratuita delle aree relative.

**Scheda PL n.2**



### PL n.3

Completamento dell'insediamento residenziale e commerciale ubicato tra via Salisburgo e via Segantini a Villa Lagarina.

strumento: Piano di lottizzazione

obiettivi: Connessione dell'area urbana consolidata con le zone di recente espansione urbanistica. Consolidamento del fronte edificato lungo il tracciato della nuova strada provinciale. Completamento dell'offerta dei servizi commerciali esistenti. Recupero di una nuova connotazione urbana contraddistinta da una chiara vocazione pubblica.

note: L'attuazione del PL dovrà rispettare i parametri urbanistici e vincoli contenuti nella scheda allegata.

Il PL come delimitato nella cartografia del PRG costituisce l'unità minima d'intervento edilizio, pertanto non è ammessa la suddivisione dell'area di lottizzazione in ambiti edificatori autonomi. Il rilascio delle concessioni edilizie è vincolato all'approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale ed alla stipula della convenzione di lottizzazione, la quale dovrà prevedere le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e la modalità di cessione delle aree relative. È ammessa l'edificazione separata del comparto commerciale da quello residenziale, qualora in fase di rilascio del permesso di costruire sia garantita l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano di lottizzazione approvato.

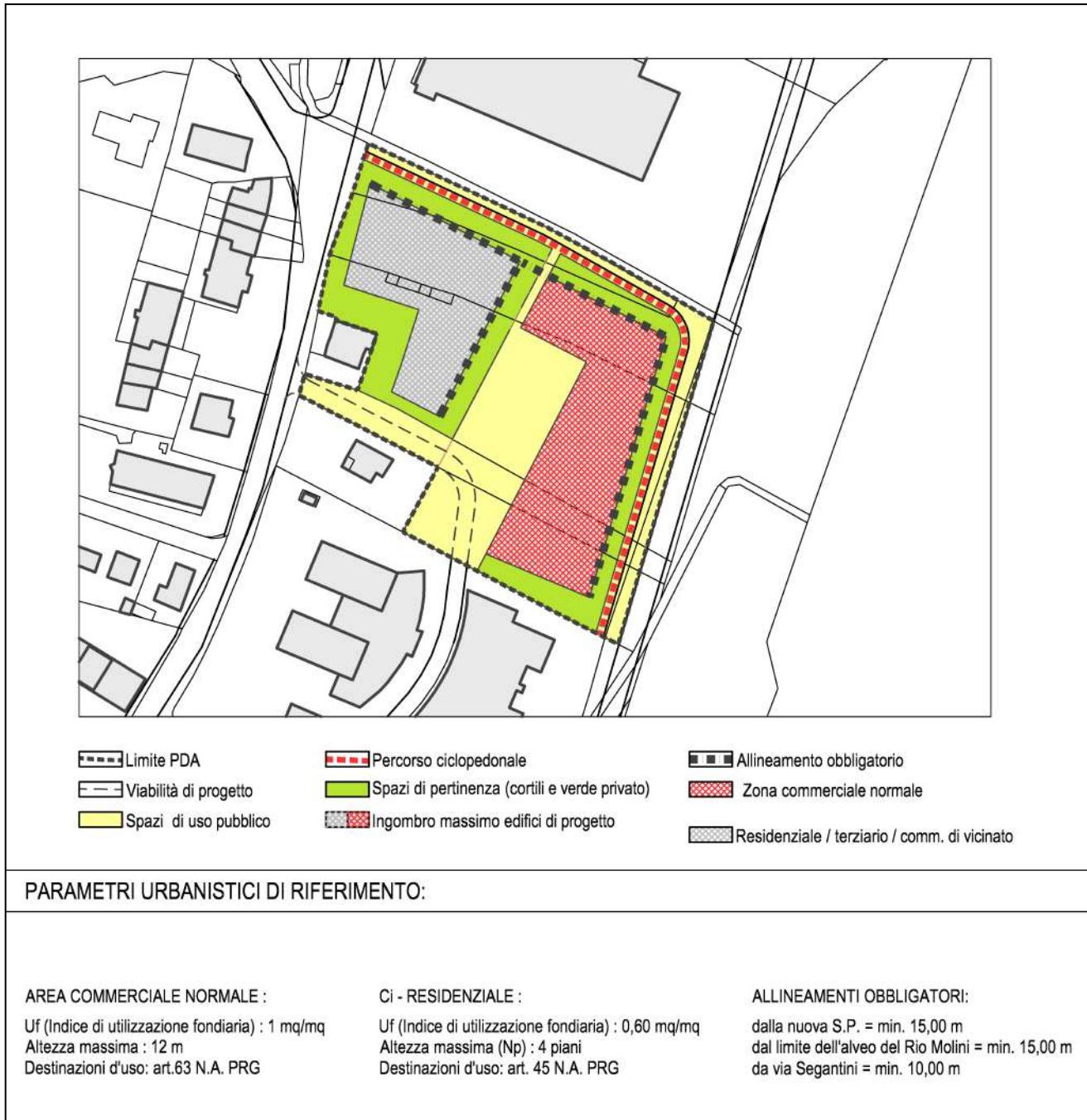
Gli spazi di parcheggio a servizio delle attività commerciali insediate dovranno essere collocati ai livelli interrati. Tale prescrizione non si applica agli spazi di parcheggio destinati ai disabili e agli spazi destinati al carico e scarico delle merci. Il dimensionamento degli spazi di parcheggio posti a servizio dell'area commercial dovrà rispettare i parametri stabiliti dalla delibera della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 e s.m (criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale).

Gli spazi di parcheggio a servizio della residenza dovranno essere collocati e dimensionati nel rispetto delle normative provinciali vigenti.

Gli accessi all'area dovranno avvenire esclusivamente tramite la viabilità locale.

Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi di progetto, il percorso ciclopedonale dovrà essere delimitato da alberature ad alto fusto.

**Scheda PL n.3**



**PL n.4a, n.4b, n.4c**

D2 - Area produttiva di interesse secondario di livello locale art. 58

Verde di protezione art. 76

strumenti: Piano di lottizzazione convenzionata

obiettivi: Consolidamento del fronte edificato lungo il tracciato della nuova strada provinciale. Considerata la posizione dell'area, la progettazione deve perseguire la riqualificazione dell'ingresso all'abitato.

note: L'attuazione del P.L. dovrà rispettare i parametri urbanistici previsti all'art. 58

Il rilascio del permesso di costruire è vincolato:

a) all'approvazione del Piano di lottizzazione unitario sui tre ambiti (4a, 4b, 4c) o in alternativa all'approvazione di n. 3 lottizzazioni distinte nel rispetto della perimetrazione riportata in cartografia.

L'eventuale attivazione separata di ciascun ambito di lottizzazione comporterà l'obbligo di formalizzazione di servitù reciproche di pubblico transito ( a piedi e con mezzi carrabili) al fine di garantire l'accesso alle aree e dovranno riguardare la realizzazione dei sottoservizi. L'approvazione dei singoli piani di lottizzazione è vincolato all'intavolazione delle servitù sopra richiamate come evidenziate nella scheda allegata.

Fatte salve le finalità delle servitù sopra richiamate e la perimetrazione di ciascun piano di lottizzazione è ammessa la loro intavolazione anche per singoli stralci.

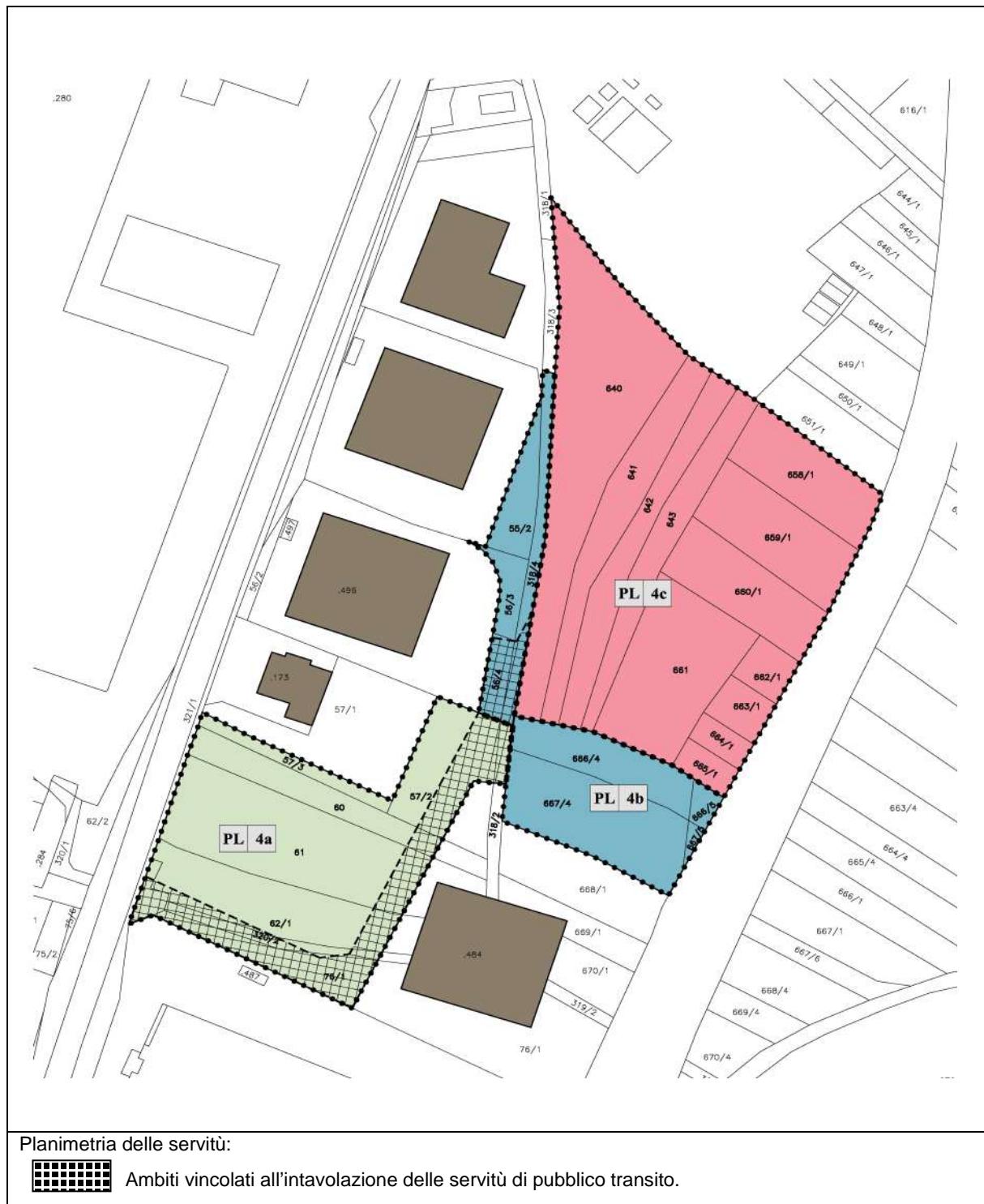
b) alla stipula della convenzione di lottizzazione, la quale dovrà prevedere le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la modalità di cessione delle aree relative.

Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi di progetto, lungo il tracciato della strada provinciale dovrà essere prevista una fascia verde di protezione come indicato in cartografia, ove inserire un percorso ciclopipedonale delimitato da alberature ad alto fusto.

Gli accessi all'area dovranno avvenire esclusivamente tramite la viabilità locale.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

## **Scheda PL n. 4a, 4b, 4c**



## PL n. 23

D4 - Area mista terziaria e direzionale art.61

Verde di protezione art. 76

strumento: Piano di Lottizzazione convenzionata

obiettivi: Consolidamento del fronte edificato lungo il tracciato della nuova strada provinciale. Considerata la posizione dell'area, la progettazione deve perseguire la riqualificazione del nuovo fronte urbano di Villa Lagarina in prossimità dell'ingresso per Piazzo..

note: L'attuazione del P.L. dovrà rispettare i parametri urbanistici previsti all'art. 61 [D4] delle Norme di attuazione.

Il P.L. come delimitato nella cartografia del PRG costituisce l'unità minima d'intervento edilizio, pertanto non è ammessa la suddivisione dell'area di lottizzazione in ambiti edificatori autonomi. Il rilascio del permesso di costruire è vincolato all'approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale ed alla stipula della convenzione di lottizzazione, la quale dovrà prevedere le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative.

Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi di progetto, lungo il tracciato della strada provinciale dovrà essere prevista una fascia verde di protezione come indicato in cartografia, ove inserire un percorso ciclopipedonale delimitato da alberature ad alto fusto. Il percorso cilopedonale potrà essere realizzato in corrispondenza della p.f. 727/1 in CC Villalagarina al fine di garantire un adeguato collegamento con via Pesenti e l'abitato di Piazzo.

Il piano di lottizzazione potrà prevedere il mantenimento in esercizio e il potenziamento degli impianti energetici esistenti ammettendo anche la realizzazione di spazi destinati a magazzino e depositi purché pertinenziali alle attività insediate e/o insediabili.

Gli accessi all'area dovranno avvenire esclusivamente tramite la viabilità locale.

## PL n. 24

zona residenziale

strumento: piano di lottizzazione

obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale

note: organizzare parcheggi previsti nel piano.

## PL n. 25

F12 – Spazi a servizio della mobilità art. 84

Verde di protezione art. 76

strumento: Piano di Lottizzazione convenzionata

obiettivi: Riqualificazione del fronte lungo il tracciato della nuova strada provinciale. Considerata la posizione dell'area, la progettazione deve perseguire la

riqualificazione del nuovo fronte urbano di Villa Lagarina in prossimità dell'ingresso per Piazzo.

note: L'attuazione del P.L. dovrà rispettare i parametri urbanistici previsti all'art. 84 [F12] delle Norme di attuazione.

Il P.L. come delimitato nella cartografia del PRG costituisce l'unità minima d'intervento edilizio, pertanto non è ammessa la suddivisione dell'area di lottizzazione in ambiti edificatori autonomi. Il rilascio del permesso di costruire è vincolato all'approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale ed alla stipula della convenzione di lottizzazione, la quale dovrà prevedere le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative.

Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico dei manufatti edili di progetto, lungo il tracciato della strada provinciale dovrà essere prevista una fascia verde di protezione come indicato in cartografia, ove inserire un percorso ciclopipedonale delimitato da alberature ad alto fusto.

## PL n. 30

D4 Area mista terziaria e direzionale

strumento: Piano di Lottizzazione convenzionata

obiettivi: Consolidamento del fronte edificato lungo il tracciato della nuova strada provinciale. Considerata la posizione dell'area, la progettazione deve perseguire la riqualificazione dell'ingresso all'abitato di Villa Lagarina.

note: L'attuazione del P.L. dovrà rispettare i parametri urbanistici previsti all'art. 61 [D4] delle Norme di attuazione.

Il P.L. come delimitato nella cartografia del PRG costituisce l'unità minima d'intervento edilizio, pertanto non è ammessa la suddivisione dell'area di lottizzazione in ambiti edificatori autonomi. Il rilascio **del permesso di costruire** vincolato all'approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale ed alla stipula della convenzione di lottizzazione, la quale dovrà prevedere le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative.

Lungo il tracciato della strada provinciale dovrà essere previsto il completamento del sistema della mobilità ciclopipedonale attraverso la realizzazione di un percorso ciclopipedonale delimitato da alberature ad alto fusto.

## PL n.32

Zona residenziale

strumento: Piano di lottizzazione convenzionata

obiettivi: Completamento della cortina edilizia posta lungo via Solari e completamento del sistema dei servizi pubblici (parcheggio e percorsi pedonali).

note: Il piano dovrà rispettare i parametri urbanistici e le indicazioni progettuali riportati nella scheda allegata.

Dovrà essere garantita una fascia di rispetto di metri 10 dal limite della proprietà demaniale come previsto dalla L.P. n.18/1976;

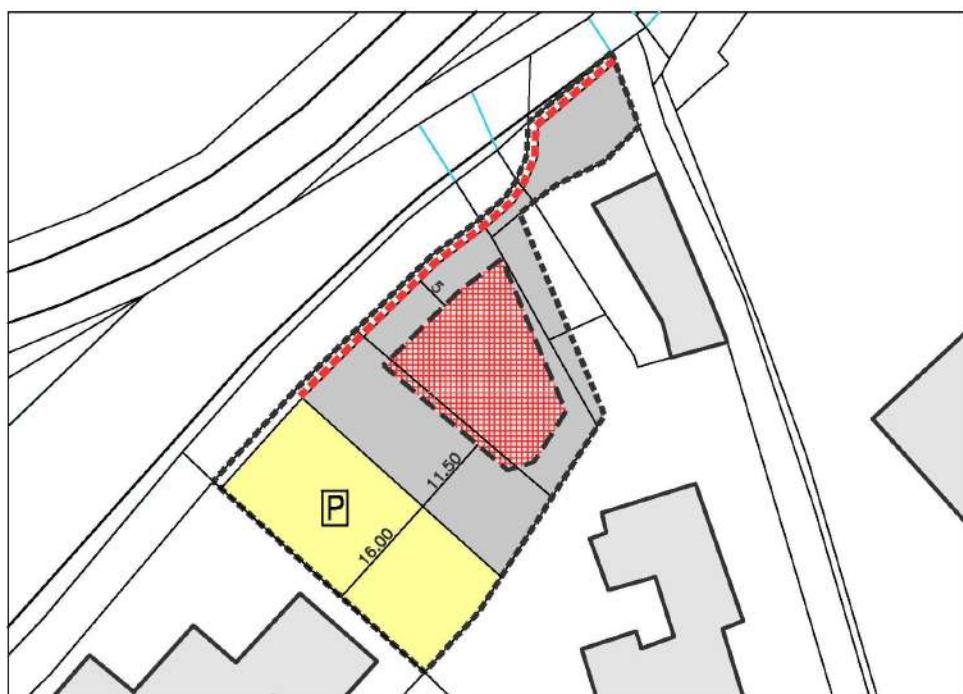
**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

I parcheggi interrati a servizio della residenza possono essere realizzati a confine con l'area destinata a parcheggio pubblico come individuata nella scheda allegata.

Il rilascio del permesso di costruire è vincolato all'approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale ed alla stipula della convenzione di lottizzazione, la quale dovrà prevedere le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (parcheggio pubblico e marciapiede) e la modalità di cessione delle aree relative.

Sconto sul contributo di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di progettazione esecutiva delle opere (da 1/3 fino ad un massimo di 2/3 del contributo stesso).

### Scheda PL n. 32



Limite PDA	Parcheggio pubblico	Marciapiede di progetto
Spazi di pertinenza	Ingombro massimo edifici di progetto	

---

### PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

---

#### Ci - RESIDENZIALE :

Sur : 915 mq  
Altezza massima (Np) : 3 piani  
Destinazioni d'uso: art. 27 N.A. PRG  
Spazi di parcheggio: rif. art.73 L.P.22/1991

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE e CEDERE AL COMUNE:

Parcheggio pubblico di progetto: 690 mq  
Marciapiede s= 1,50 m (come definito in planimetria)  
Illuminazione pubblica  
Reti di smaltimento acque meteoriche

## Piazzo

### PL n. 5

- Zona residenziale a valle della chiesa.
- strumento: Piano di Lottizzazione;
- obiettivi: valorizzazione del viale di entrata a Piazzo, rispetto e mantenimento delle visuali verso la chiesa e verso il filatoio;
- note: formazione e cessione al pubblico del viale alberato lungo la via comunale e parte della piazza sagrato della chiesa. La localizzazione degli edifici, la loro composizione architettonica e la organizzazione degli spazi privati dovranno valorizzare la piazza-sagrato e le visuali dal viale comunale verso il nucleo antico e verso il filatoio. A tal fine l'edificato dovrà rispettare una distanza dal filo attuale della strada di almeno 15 metri.

### PL n. 6

- zona residenziale
- strumento: Piano di Lottizzazione
- obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale
- note: organizzare parcheggi previsti nel piano - creare zona attrezzata a verde lungo la strada - organizzare i collegamenti viari indicati di collegamento alla viabilità pubblica per formare il nuovo accesso al paese.

### PL n. 29

- Inserimenti per attività produttive di interesse locale
- strumento: Piano di attuazione redatto secondo le prescrizioni riportate nella scheda allegata, in deroga ai parametri di zona di cui all'art. 58 delle NTA.
- obiettivi: Il piano di attuazione ha la finalità di riqualificare l'ambito posto a margine della viabilità di servizio alla nuova zona residenziale di Piazzo, mediante la realizzazione di strutture di supporto all'attività produttiva esistente.
- note: Si dovrà provvedere alla sistemazione esterna dell'intero ambito, attraverso un adeguato arredo urbano che preveda, lungo i fronti sud e ovest, la messa a dimora di alberature ad alto fusto.

**Scheda PL n.29**



**PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:**

Altezza massima edifici di progetto: Hmp (altezza media ponderale) = 3,75 m

Verde privato di protezione = min. 25% superficie PdA

Spazi di parcheggio = rif. art.73 L.P.22/1991

Distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto = 5,00 m

Distanza minima dalle costruzioni esterne al P.d.a. = 10,00 m

**Pedersano**

**PL n.7**

- Zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione per la realizzazione del parcheggio pubblico.
- obiettivi: per realizzare e cedere al comune il parcheggio.

**PL n.8**

- Zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione per realizzazione e cessione del viale alberato e della zona verde lungo la strada.
- obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale.
- note: la viabilità interna deve essere prevista e rimarrà proprietà privata; realizzare e cedere al comune viale alberato e area verde lungo la strada comunale.

**PL n.9**

- Zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione per realizzare il parcheggio pubblico e/o mettere a disposizione le aree necessarie.
- obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale.
- note: organizzare un accesso dalla strada comunale

**PL n.10**

- Zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione per realizzare e cedere al comune la parte verso il viale per alberare e/o predisporre il marciapiede lungo la strada per una larghezza pari a quella dei lotti adiacenti già edificati, comunque mai inferiore a m. 1,50.

**PL n.12**

- Zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione
- obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale
- note: realizzare e cedere il viale alberato.

## PI 01 – Programma integrato di intervento n.1

### CONTENUTI GENERALI

L'Ambito denominato PI 01 – Programma integrato di intervento n.1 a Pedersano è costituito delle pp.ff. 882/1, 883/1, 885, 888/1, 889/1, la p.ed. 445 e parte della p.f. 1940/1 tutte nel Comune catastale di Pedersano come indicato in planimetria n.1

La superficie territoriale [St] dell'area identificata dal PI 01 – Programma integrato di intervento n.1 è di circa 6.362 mq.

La S.u.r. complessiva risulta di 1.680 mq derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria [ $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ ] assegnato dal PRG vigente alle pp.ff. 882/1, 883/1, 885, 888/1, 889/1 in C.C.Pedersano come individuate in planimetria n. 1.

La Sur verrà realizzata in corrispondenza dei lotti 1 e 2 individuati in planimetria n.2.

L'attuazione del programma integrato di intervento dovrà prevedere:

- 1) l'individuazione di due nuovi lotti a destinazione residenziale Lotto 1 e Lotto 2 su parte della p.ed. 445 e su parte delle pp.ff. 882/1, 883/1, 885, 888/1, 889/1 in C.C.Pedersano, come indicate in planimetria n.2 per una superficie fondiaria pari a complessivi 2.550 mq;
- 2) Il completamento di via A. Moro dal limite attuale fino all'innesto su via A. Pederzani, marciapiedi, percorsi pedonali, aree verdi di protezione e di arredo, parcheggi a raso come indicato in planimetria n.2. Per una superficie di circa 1.430 mq
- 3) La realizzazione degli spazi pubblici destinati ad ospitare il nuovo campo sportivo , completo di gradinate e servizi accessori, un'area a parcheggio pubblico a raso su via Moro, sedi permanenti per associazioni e ricorrenze (feste, sagre ecc...), giardino pubblico, percorsi e collegamenti tra le varie funzioni, parcheggi pubblici e/o privati interrati, come indicato in planimetria n.2; Per una superficie complessiva pari a circa 2.860 mq

Con riferimento all'approfondimento progettuale riportato nella presente scheda, la realizzazione e l'organizzazione degli spazi pubblici e il completamento di via A. Moro, dovranno perseguire l'obiettivo di integrare il sistema delle relazioni urbane attraverso la realizzazione di spazi caratterizzati da un elevato livello di permeabilità e accessibilità pubblica.

Al fine di garantire la contestuale realizzazione delle volumetrie edilizie e degli spazi pubblici, il programma, come perimetrato in cartografia, costituisce l'unità minima di intervento e non è ammessa la sua approvazione per stralci. In sede di approvazione del programma, l'amministrazione comunale, si può riservare la facoltà di prevedere la realizzazione separata a anticipata, delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione previste dal programma stesso. In tal caso, la convenzione urbanistica, parte integrante del programma, disciplinerà le modalità di rimborso degli oneri sostenuti dalla parte pubblica.

L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

La modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà puntualmente dettagliata da un'apposita convenzione in ossequio alle disposizioni riportate nella presente scheda. In convenzione saranno definite le modalità, i tempi ed i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

All'interno dell'ambito disciplinato dalla presente scheda, in conformità alle disposizioni della Legge 447/1995 e dell'art. 4 del D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dovranno essere utilizzati tutti dispositivi necessari a limitare l'inquinamento

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

acustico e a mitigare gli impatti acustici derivanti dalla compresenza di attività rumorose con funzioni residenziali.

**MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:**

L'area interessata all'edificazione privata è suddivisa in due ambiti denominati Lotto1 e 2.

**Il lotto 1** è costituito da parte della p.ed. 445 per una superficie totale di 1800 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Sur: 1350mq

Altezza massima: 3 piani

Destinazione: residenziale privata.

**Il lotto 2** è costituito da parte pp.ff. 882/1, 883/1, 885, 888/1, 889/1 per una superficie totale di 740 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Sur: 330 mq

Altezza massima: 3 piani

Destinazione: residenziale privata.

**ONERI A CARICO DEL SOGGETTO PRIVATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE, PERMUTE E CESSIONE GRATUITA DI AREE**

Costituiscono opere di urbanizzazione a carico del soggetto privato:

La realizzazione del completamento di via A. Moro, dei marciapiedi, dei percorsi pedonali, delle aree verdi di protezione e di arredo e dei parcheggi a raso su via Moro e su via Pederzani, come indicato in planimetria n.2, ricadenti su parte della p.ed. 445 in CC Pedersano e in minima parte sulla p.f. 1940/1 (entrambe di proprietà pubblica) e su una parte marginale parte della p.f. 882/1 in CC Pedersano (di proprietà privata), per una superficie complessiva di circa 1430 mq. Per le aree di proprietà privata destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte è prevista la cessione gratuita.

E' prevista inoltre la cessione in permuta, al comune di Villa Lagarina delle aree contraddistinte da parte delle pp.ff. 882/1, 883/1, 885, 888/1, 889/1 destinate alla realizzazione del campo sportivo e del verde pubblico come perimetrate in planimetria n.2, per una superficie complessiva di circa 2.000 mq.

**ONERI A CARICO DEL SOGGETTO PUBBLICO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E PERMUTE DI AREE**

Costituiscono opere di urbanizzazione a carico del soggetto pubblico:

La realizzazione del nuovo campo sportivo, completo di gradinate e servizi accessori, sedi permanenti per associazioni e ricorrenze (feste, sagre ecc...), giardino pubblico, percorsi e collegamenti tra le varie funzioni, parcheggi pubblici interrati, come indicato in planimetria 2, per una superficie complessiva pari a circa 2.860 mq, di cui circa 2.000 mq acquisiti in permuta dai soggetti privati.

E' prevista la cessione in permuta ai soggetti privati delle aree contraddistinte da parte della p.ed. 445 in CC Pedersano, destinate all'insediamento residenziale, come perimetrate in planimetria n.2, per una superficie complessiva di circa 1.359 mq.

Le superfici delle aree in permuta e in cessione gratuita, saranno puntualmente definite in sede di convenzione in quanto risultanti da rilievo planimetrico.

**TERMINE:**

Ai sensi dell'art. 52 della LP n.1/2008 il termine per l'adozione è di 5 anni dalla data di approvazione della variante 2012 al P.R.G.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

**Planimetria n.1**



**VARIANTE PUNTUALE 2015  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

## **Planimetria n. 2**



## PI 02 – Programma integrato di intervento n.2

### CONTENUTI GENERALI

L'Ambito denominato PI 02 – Programma integrato di intervento n.2 a Pedersano è costituito delle pp.ff. 880, 881, 886/1, 886/2, 886/3, 887/1, 887/2 e parte della p.f. 1940/1 tutte nel Comune catastale di Pedersano come indicato in planimetria n.1.

La superficie territoriale [St] dell'area identificata dal PI 02 – Programma integrato di intervento n.2 è di circa 2.786 mq.

La S.u.r. complessiva risulta di 612 mq derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a [Ut =0,22 mq/mq] alle pp.ff 880, 881, 886/1, 886/2, 886/3, 887/1, 887/2 e parte della p.f. 1940/1 in C.C. Pedersano come individuate in planimetria n. 1.

La Sur verrà realizzata in corrispondenza delle aree di sedime individuate in planimetria n.2.

L'attuazione del programma integrato di intervento dovrà prevedere:

- 4) l'individuazione delle superfici di sedime dei due nuovi corpi di fabbrica a destinazione residenziale su parte delle pp.ff. 880, 881, 886/1 e 886/3 in C.C.Pedersano. come indicate in planimetria n.2 per una superficie fondiaria pari a complessivi 300 mq;
- 5) Il completamento della dotazione degli spazi pubblici destinati ad ospitare il nuovo giardino pubblico, piazze e percorsi di collegamento tra le varie funzioni, orti sociali, parcheggi pubblici e/o privati interrati, come indicato in planimetria n.2;

Con riferimento all'approfondimento progettuale riportato nella presente scheda la realizzazione e l'organizzazione degli spazi pubblici dovrà perseguire l'obiettivo di integrare il sistema delle relazioni urbane attraverso la realizzazione di spazi caratterizzati da un elevato livello di permeabilità e accessibilità pubblica.

Al fine di garantire la contestuale realizzazione delle volumetrie edilizie e degli spazi pubblici, il programma, come perimetrato in cartografia, costituisce l'unità minima di intervento e non è ammessa la sua approvazione per stralci. In sede di approvazione del programma, l'amministrazione comunale, si può riservare la facoltà di prevedere la realizzazione separata a anticipata, delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione previste dal programma. In tal caso, la convenzione urbanistica, parte integrante del programma, disciplinerà e modalità di rimborso degli oneri sostenuti dalla parte pubblica.

L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore prescrittivo.

La modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà puntualmente dettagliata da un'apposita convenzione in ossequio alle disposizioni riportate nella presente scheda. In convenzione saranno definite le modalità, i tempi ed i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

All'interno dell'ambito disciplinato dalla presente scheda, in conformità alle disposizioni della Legge 447/1995 e dell'art. 4 del D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dovranno essere utilizzati tutti dispositivi necessari a limitare l'inquinamento acustico e a mitigare gli impatti acustici derivanti dalla compresenza di attività rumorose con funzioni residenziali.

### MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

**COMUNE DI VILLA LAGARINA  
PROVINCIA DI TRENTO**

**Nuova edificazione:**

Sur: 600mq

Altezza massima: 3 piani

Destinazione: residenziale privata, commercio di vicinato, esercizi pubblici, uffici privati e/o pubblici, attività di interesse collettivo.

**ONERI A CARICO DEL SOGGETTO PRIVATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE GRATUITA DI AREE**

Costituiscono opere di urbanizzazione a carico del soggetto privato:

La realizzazione dei parcheggi e del marciapiede su via Roberti e la realizzazione dei percorsi pedonali posti a ridosso dei fabbricati e relativi muri di contenimento, come indicato in planimetria n.2, , ricadenti su parte delle pp.ff. 1940/1 e 886/2 in CC Pedersano (entrambe di proprietà pubblica) e su parte delle pp.ff. 886/3, 887/2, 887/1, 886/1, 881 e 880 in CC Pedersano (di proprietà privata), per una superficie complessiva di circa 510 mq, Per le aree di proprietà privata destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione sopra descritte è prevista la cessione gratuita.

E'inoltre prevista la sola cessione, con l'esclusione della realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle aree ricadenti su parte delle pp.ff. 887/1, 887/2, 886/1, 881 e 880 in CC Pedersano, destinate alla realizzazione di un nuovo giardino pubblico, piazze e percorsi di collegamento tra le varie funzioni, orti sociali, parcheggi pubblici e/o privati interrati, come indicato in planimetria n.2, per una superficie complessiva di circa 1.511 mq.

**ONERI A CARICO DEL SOGGETTO PUBBLICO: OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Costituiscono opere di urbanizzazione a carico del soggetto pubblico:

La realizzazione delle opere necessarie al completamento della dotazione degli spazi pubblici destinati a giardino pubblico, piazze e percorsi di collegamento tra le varie funzioni, orti sociali, parcheggi pubblici e/o privati interrati, come indicato in planimetria n.2, per una superficie complessiva pari a circa 1.540 mq

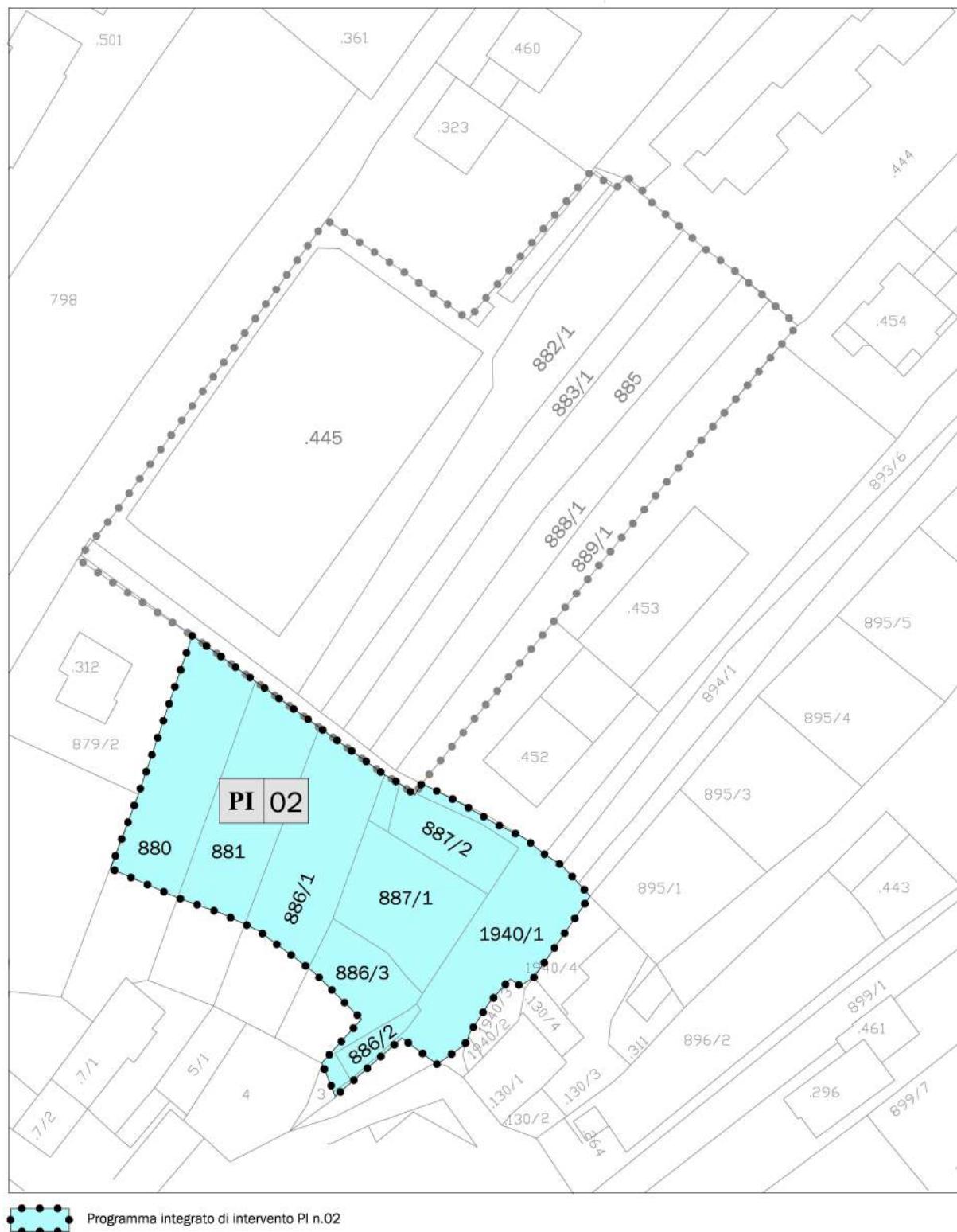
Le superfici delle aree in cessione gratuita, saranno puntualmente definite in sede di convenzione in quanto risultanti da rilievo planimetrico.

**TERMINE:**

Ai sensi dell'art. 52 della LP n. 1/2008 il termine per l'adozione è di 5 anni dalla data di approvazione della variante 2012 al P.R.G.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

**Planimetria n.1**



VARIANTE PUNTUALE 2015  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

## Planimetria n.2



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

**Approfondimento progettuale:**

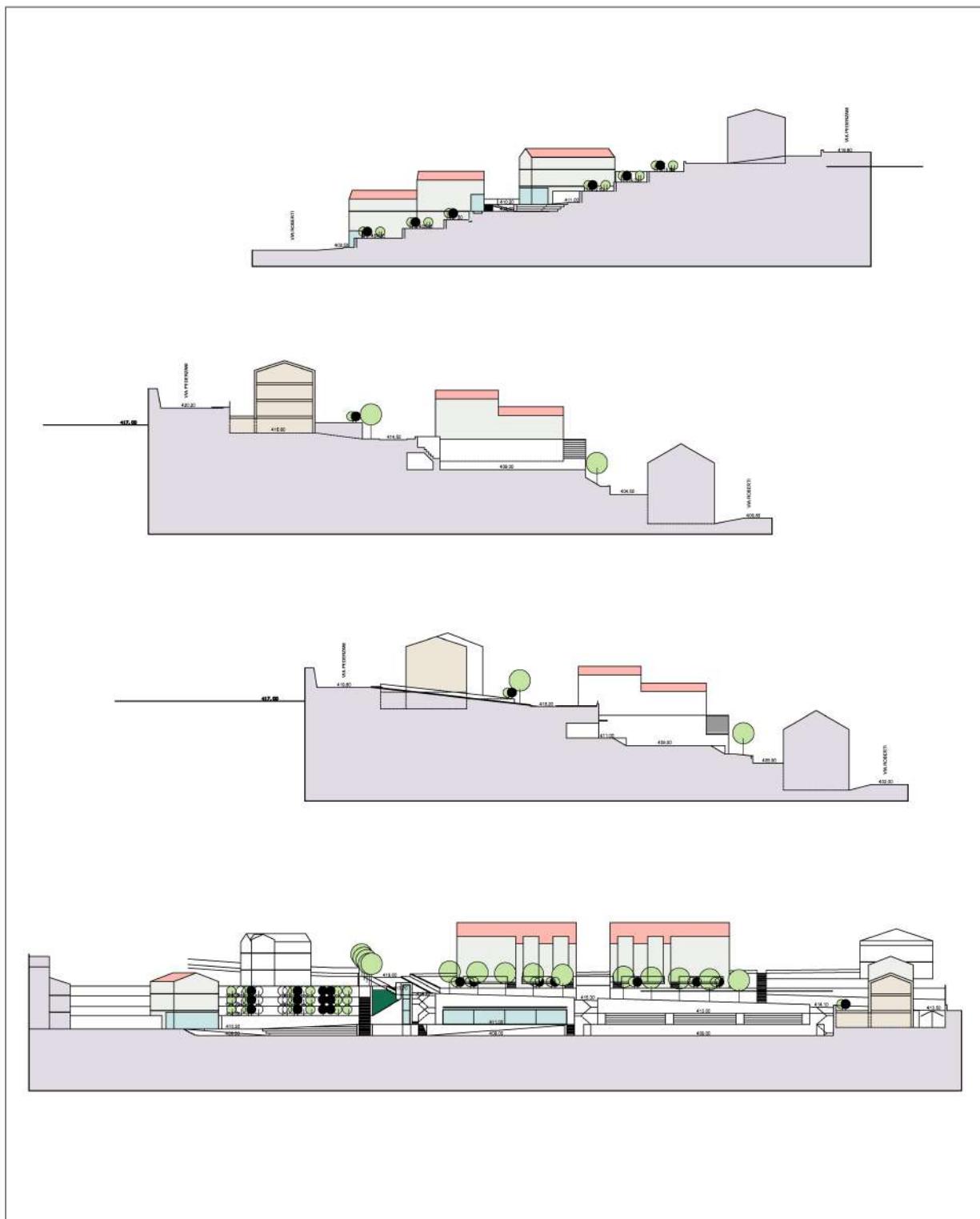
**PI 01 – Programma integrato di intervento n.1 - PI 02 – Programma integrato di intervento n.2**



**Legenda:**

- 1 - Campo sportivo, 2 - Parcheggio e spazi associalzioni, 3 - via A.Moro
- 4 - Piazza, 5 - orti, - 6 Giardini e spazi pubblici

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO



**VARIANTE PUNTUALE 2015  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

## Castellano

### PL n.14

- Zona di riqualificazione urbana e territoriale
- strumenti: Piano di lottizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
- |                                     |    |     |
|-------------------------------------|----|-----|
| - numero dei piani                  | Np | 4   |
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 70% |
| - rapporto di copertura             | Rc | 40% |
- destinazione d'uso: commerciale di vicinato e medie strutture di vendita, studi professionali e banche, uffici pubblici, pubblici esercizi, strutture alberghiere, e residenza.
- obiettivi: Organizzazione della struttura in rapporto della viabilità sfruttando anche il turismo di transito.
- note: Creare parcheggi e piazzole per sosta anche di pullman; creare marciapiede lungo la strada; il piano terra dovrà ospitare strutture commerciali al minuto anche a servizio del turismo di transito. I livelli superiori sono in parte destinati a superfici residenziali (max20%) e funzioni pubbliche.

### PL n.15

- Area residenziale
- strumenti: Piano di lottizzazione
- note: Opere di urbanizzazione : Realizzazione percorso pedonale di larghezza minima pari a 2.00 ml come indicato in cartografia e cessione gratuita delle aree relative.

### PL n.16

- Zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione per realizzare e cedere il viale alberato, l'accesso alla S.P. ed il parcheggio a monte.
- obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale
- note: si dovrà allargare l'innesto sulla S.P. e realizzare il viale alberato.

### PL n.17

- zona residenziale
- strumenti: Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'accesso dalla pubblica via e parcheggio pubblico.
- obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale
- note: le opere viarie di accesso e di distribuzione devono essere idonee e rimangano di proprietà privata.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

**PL n.19**

Zona residenziale

strumenti: piano di lottizzazione approvato e in corso di approvazione

obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale

note: si conferma quanto approvato e convenzionato nel piano di lottizzazione in vigore

### Lago di Cei /Cimana

#### **PG n. 26 - Piano Attuativo a fini Generali del Lago di Cei**

area di elevato valore ambientale da riqualificare

strumenti: piano di attuazione ai fini generali al sensi art.105. Per le destinazioni urbanistiche relative alle particelle inserite nel P.G. e non ricomprese nelle schede tipologiche degli edifici esistenti si fa riferimento agli articoli delle Norme di Attuazione del PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n.6877 di data 08.10.1999.

obiettivi: definire un utilizzo della vallata compatibile con i valori ambientali, valorizzazione degli spazi aperti, modernizzazione delle strutture ricettive esistenti, recupero dell'integrità fisica eliminando baracche e manufatti degradanti mediante demolizione (se possibile) o trasformazione.

note: concordare con la P.A.T. normative omogenee per le aree del Biotope.

termine: ai sensi dell'art. 52 della LP n. 1/2008 il termine per l'adozione è di cinque anni dalla data di approvazione della variante 2012 al P.R.G.

#### **PG n. 27- Piano Attuativo a fini Generali di Cimana**

area montana di valore ambientale da riqualificare.

strumenti: piano di attuazione ai fini generali ai sensi dell'art. 105.

obiettivi: valorizzazione degli spazi aperti e delle antiche infrastrutture dell'alpeggio, riordino dell'ambiente eliminando baracche e manufatti incongrui e in zone panoramiche con la trasformazione e con la ricostruzione in altro luogo.

note: il piano sarà concordato con gli usi civici proprietari delle aree.

termine: ai sensi dell'art. 52 della LP n. 1/2008 il termine per l'adozione è di dieci anni dalla data di approvazione della variante 2012 al P.R.G.

### **TABELLA 8 - Elenco delle aree soggette a progetti convenzionati**

#### **PC Progetto convenzionato n.01 “Stalle di Castellano” – fraz. Castellano**

Destinazione urbanistica: Area di riqualificazione urbana e territoriale

strumento: Progetto edilizio convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

numero dei piani	Np	2
indice di utilizzazione fondiaria	Uf	60%
rapporto di copertura	Rc	40%
categoria di intervento sugli edifici esistenti :		lett. g) art.5 NTA
destinazione d'uso: residenziale.( art.45 NTA)		

obiettivi: Con riferimento alle disposizioni dell'art.51 delle NTA, il progetto dovrà prevedere la riconversione complessiva dell'area mediante interventi di demolizione degli edifici esistenti e la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato e degli spazi aperti (accessi, viabilità di servizio, spazi di relazione pubblici e privati ecc...).

note: Opere di urbanizzazione : Allargamento della strada pari a minimo 2.00 ml per la realizzazione di parcheggi pubblico e cessione gratuita delle aree relative.

L'attuazione del progetto convenzionato dovrà avvenire previa demolizione degli edifici esistenti. La demolizione potrà essere effettuata anche mediante il rilascio di un titolo abilitativo indipendente rispetto a quello previsto per la realizzazione delle opere e limitatamente alle singole proprietà.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato potrà avvenire con riferimento alle singole proprietà interessate.

Gli accessi all'area dovranno avvenire esclusivamente tramite la viabilità locale.

In fase progettuale, in funzione della tipologia di attività produttiva insediata precedentemente, dovrà essere verificata la compatibilità ambientale del cambio di destinazione d'uso in base al livello di contaminazione del suolo e del sottosuolo secondo le disposizioni della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del d.lgs. 152/06.

#### **PC Progetto convenzionato n.02 “Peer” - fraz. Castellano**

Destinazione urbanistica: Residenziale di completamento B destinata alla "prima casa" come definita dalla LP n.15/2015.

strumento: Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

numero dei piani	Np	2
Superficie utile linda massima	Sul	540 mq
rapporto di copertura	Rc	40%
destinazione d'uso: Residenziale con vincolo di "prima casa" (art.45 NTA)		

obiettivi: Il progetto dovrà prevedere il potenziamento della viabilità esistente.

note: Opere di urbanizzazione : Allargamento della strada pari a minimo 2.00 ml e cessione gratuita delle aree relative.

## PC Progetto convenzionato n.03 – Villalagarina

Destinazione urbanistica: Area di riqualificazione urbana e territoriale

strumento: Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Sf (superficie fondiaria) : circa 1.587 mq  
Sur max.: 950 mq.

N.P.(numero di piani) : 3 piani

R:C.: 70%

Categoria di intervento sugli edifici esistenti :

sulla p.ed. 406 in CC Villalgarina sono ammessi esclusivamente gli interventi di demolizione previsti alla lett. g) art.5 NTA

sulla p.ed. 178 in CC Villalgarina sono ammessi gli interventi dalla ristrutturazione edilizia (lett. 3 dell'art. 5 delle NTA) alla demolizione (lett. g) art.5 NTA).

Nel caso in cui gli interventi sulla p.ed. 176 siano limitati alla ristrutturazione edilizia, la Superficie utile residenziale esistente (Sur) concorrerà alla determinazione della Sur massima ammessa all'interno dell'ambito.

Destinazione d'uso: residenziale.( art.45 NTA)

obiettivi: Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione urbanistica del tratto di viabilità declassata (ex SP n.90) e la riorganizzazione degli accessi e degli spazi di sosta.

note: Opere di urbanizzazione :

Realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area interessata dalle pp.ff. 192/2, 337/3, 337/4, 192/3 (di proprietà privata) e parte della p.f. 337/1, p.f. 192/4, p.f. 192/5, p.f. 337/5, p.f. 337/6, parte della p.f. 338/1 (di proprietà pubblica) e cessione gratuita delle aree relative.

Razionalizzazione della viabilità e degli accessi

In fase progettuale, in funzione della tipologia di attività produttiva insediata precedentemente, dovrà essere verificata la compatibilità ambientale del cambio di destinazione d'uso in base al livello di contaminazione del suolo e del sottosuolo secondo le disposizioni della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del d.lgs. 152/06.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO



### **PC Progetto convenzionato n.04 – Castellano (ex PL 20)**

Destinazione urbanistica: Zona residenziale di espansione C3

strumenti: Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei parametri edificatori previsti dall'art. 50 delle NTA.

obiettivi: il progetto dovrà prevedere la realizzazione e la cessione della strada di collegamento con la viabilità esistente e del relativo marciapiede. La strada dovrà essere realizzata mediante il potenziamento dei percorsi esistenti posti a margine dell'ambito perimetrale dal PRG.

### **PC Progetto convenzionato n.05 – Castellano (ex PL 21)**

Destinazione urbanistica: Zona residenziale di espansione C2

strumenti: Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei parametri edificatori previsti dall'art. 50 delle NTA.

obiettivi: Completamento della struttura insediativa a monte del centro storico di Castellano e la realizzazione e cessione dell'allargamento della strada e del marciapiede verso monte.

### **PC Progetto convenzionato n.06 – Cartiera di Villa Lagarina**

Destinazione urbanistica: Zona produttiva del settore secondario di livello provinciale D1

strumento: Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori :

Altezza massima	12 m
Altezza massima nel tratto prossimo all'intersezione tra via Pesenti e via XIV agosto.	9 m
Sc ( superficie coperta massima) comprensiva dei volumi esistenti.	9.000 mq

Destinazione d'uso: deposito e magazzinaggio materie prime e funzioni collettive di tipo ricreativo (percorsi pedonali, verde attrezzato, attrezzature ludico ricreative e relativi servizi )

interventi ammessi: nuove costruzioni e demolizione dei volumi esistenti

obiettivi: La realizzazione magazzino per il deposito delle materie prime.

La realizzazione di opere di interesse collettivo da destinare ad uso pubblico (percorsi, verde attrezzato, attrezzature ludico ricreative e relativi servizi )

Riqualificazione dell'accesso all'abitato di Piazzo mediante la realizzazione di opere e di dispositivi di mitigazione ambientale. La progettazione, con riferimento al particolare andamento altimetrico della strada di accesso all'abitato di Piazzo e delle aree libere interne all'insediamento produttivo, dovrà garantire il raccordo dei volumi emergenti dal piano stradale, in particolare, nel tratto prossimo all'intersezione con via Pesenti.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

**Opere di urbanizzazione :** Le opere di urbanizzazione a carico dei promotori dell'intervento edilizio riguardano la realizzazione e gestione di un'area ad uso pubblico di superficie minima pari a 2.450 mq, destinata a percorsi pedonali, verde attrezzato, attrezzature ludico ricreative e relativi servizi.

**note:** La superficie coperta massima pari a 9.000 mq genera la completa saturazione delle possibilità insediative previste dal PRG sull'intera area occupata dallo stabilimento produttivo di proprietà della società "Cartiere Villa Lagarina spa";

In corrispondenza della parte alta del lotto, in prossimità del centro abitato di Piazzo, le nuove volumetrie non potranno emergere dalla quota del piano stradale.

E' fatto salvo l'obbligo di intervenire con opportune misure mitigatore dell'inquinamento acustico qualora richieste dall'autorità competente in fase di rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi in fregio ai corsi d'acqua dovranno rispettare le disposizioni della L.P. 8.07.1976 n. 18 "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali.

A livello progettuale, ogni modifica impiantistica e/o strutturale al progetto sottoposto a VIA, deve essere sottoposta ad una valutazione preventiva in merito alla significatività degli impatti secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 1, ultimo capoverso della LP n.19/2013, da attivare a seguito di apposita richiesta da parte della cartiera al Servizio Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali della PAT. In detta sede potranno essere valutati gli aspetti puramente progettuali derivanti dalla realizzazione di quanto previsto dalla presente scheda norma.

La realizzazione dell'area giardino deve essere preceduta da una valutazione previsionale del "clima acustico", ai sensi dell'articolo 8, comma 3 della L.447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" la quale potrà offrire riscontro circa il rispetto dei limiti assoluti (emissione/immissione) definiti dalla Classificazione Acustica del Comune.

### **PC Progetto convenzionato n.07 – Castellano (ex PL 13)**

Destinazione urbanistica: Zona residenziale di nuova espansione C3 (art.50 delle NTA)

**strumenti:** Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori stabiliti all'art. 50 delle NTA

**obiettivi:** Completamento della struttura insediativa a monte del centro storico di Castellano e integrazione/completamento delle opere di urbanizzazione esistenti.

**TABELLA 9 - Elenco delle aree soggette a trasformazione perequativa  
Villa Lagarina**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA TP.01 PIAZZO**

**CONTENUTI GENERALI**

L'ambito di trasformazione perequativa TP.01 è costituito da parte delle pp.ff. 552/4 e 552/1 e dalla p.f. 564 tutte nel Comune catastale di Villalagarina.

La superficie territoriale [St] dell'intero ambito è di 2.481 mq.

La S.u.r. complessiva risulta di 842 mq di cui:

- 250 mq, generati dall'applicazione dell'indice convenzionale (0,25 mq/mq) alla parte delle pp.ff. 552/4 e 552/1 (1.000 mq) che verranno realizzati in corrispondenza del lotto 1.
- 592 mq, generati dall'applicazione dell'indice convenzionale (0,4 mq/mq) alla parte della p.f. 564 (1.481 mq), che verranno realizzati in corrispondenza del lotto 2.

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale e la realizzazione di una nuova area a verde pubblico in prossimità della via per Piazzo.

L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno puntualmente definite in un'apposita convenzione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi ed i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

**MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:**

L'area interessata all'edificazione privata è suddivisa in due lotti denominati 1 e 2.

**Il lotto 1** è costituito da parte delle p.f. 564 per una superficie totale di 550 mq. Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Sur: 250 mq

Altezza massima: 2 piani

Destinazione: residenziale privata.

**Il lotto 2** è costituito da parte delle p.f. 564 per una superficie totale di 931 mq. Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Sur: 592 mq

Altezza massima: 3 piani

Destinazione: residenziale privata.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

**OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:**

L'area interessata dal verde pubblico è costituita da parte delle pp.ff. 552/4 e 552/1 C.C. Villalagarina, per una superficie totale di 1.000 mq.

L'area interessata dal potenziamento della viabilità locale è costituita da parte della p.f. 564 in CC Villalagarina per una superficie totale di 53 mq.

I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al comune la parte delle pp.ff. 552/4, 552/1 e 564 in C.C. Villalagarina, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti riguardano la realizzazione delle opere strutturali e di apprestamento dell'area destinata a verde pubblico (sterri e riporti di terreno, scavi e demolizioni, muri di contenimento e sistemazione del nuovo piano naturale del terreno) e le realizzazione dell'allargamento di via Lama, comprensiva di opere stradali, marciapiedi e di illuminazione pubblica.

**ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI :**

All'interno del lotto 2, lungo il confine con la p.f. 561/2 in CC Villalagarina, dovrà essere realizzata una fascia di verde di protezione di larghezza minima pari a 2,50 m, con alberature ad alto fusto, e dispositivi atti a di mitigare gli impatti acustici derivanti dalla prossimità della zona produttiva. E' fatta salvo l'obbligo di intervenire con ulteriori misure mitigatorie eventualmente richieste dall'autorità competente in fase di rilascio dell'autorizzazione a lottizzare. All'interno di tale fascia è ammessa, qualora non in contrasto con le finalità di tutela degli edifici dall'inquinamento acustico, la realizzazione di spazi di parcheggio di pertinenza delle funzioni insediate.

La suddivisione dei lotti può essere oggetto di limitate modifiche da parte del progetto di lottizzazione purché sia confermata l'impostazione urbanistica generale e le singole capacità edificatorie assegnate dal PRG.

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

Planimetria n.1 : Ambito di trasformazione per equazione TP.01



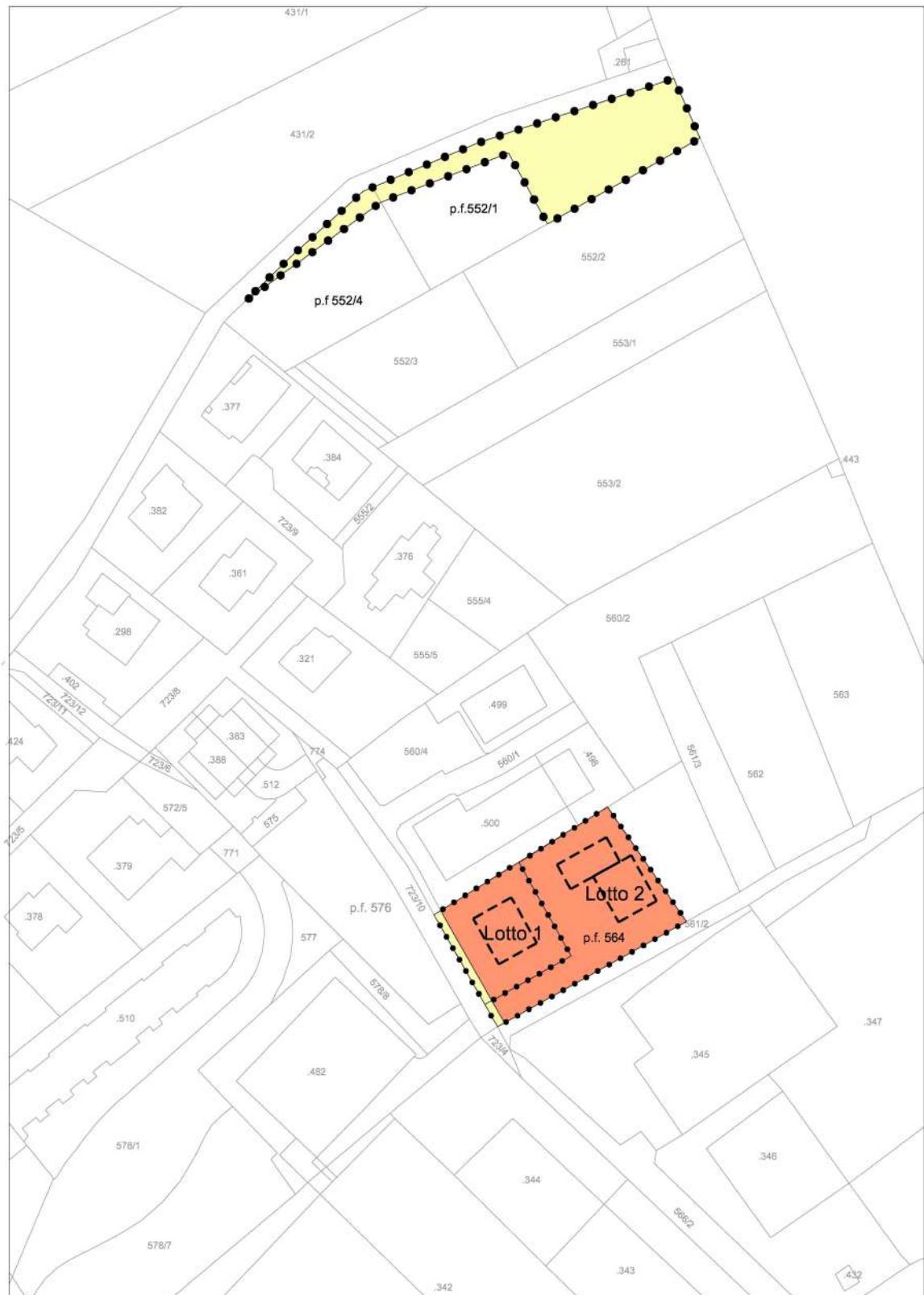
Ambito di trasformazione perequativa TP.01 Piazzo

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

**COMUNE DI VILLA LAGARINA**  
PROVINCIA DI TRENTO

## Planimetria n.2: Criteri di attuazione



#### Lotto 1 e Lotto 2 - area edificabile

A 2x5 grid of black dots, representing a 2x5 matrix.

## Area da cedere al Comune verde pubblico e potenziamento stradale

10

## Orientamento edifici di progetto

129