



## COMUNE DI VILLALAGARINA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE AL PRG

**VARIANTE NON SOSTANZIALE n. 1 - 2024**

art. 39 comma 2 lett. b), e), j bis), k)

della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

## NORME DI ATTUAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE:

1° Adozione  
Adozione definitiva  
**Approvazione**  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione TAA

IL TECNICO:



Delibera del Consiglio Comunale n. 24 dd 29.10.2024  
Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ dd. \_ .\_.2024  
Delibera G.P. n. \_\_ dd. \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
n. \_\_ dd. \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Villa Lagarina, giugno 2025

TITOLO I .....	9
Capitolo I .....	9
Definizioni e prescrizioni generali.....	9
Art. 1 Finalità ed effetti del Piano Regolatore Generale. ....	9
Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G. ....	9
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia. ....	10
Art. 4 - Indici urbanistici edilizi e definizioni ....	10
Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree ....	10
Art. 6 Definizione delle categorie d'intervento ....	11
Art. 7 – Aree inedificabili con vincolo decennale.....	12
Art. 8- Disciplina delle distanze del PRG.....	13
Art. 9 – OMISSIS .....	14
Art. 10– OMISSIS .....	14
Art. 11 – OMISSIS.....	14
Art. 12– OMISSIS .....	14
Art. 12bis – OMISSIS .....	14
Art. 13 – OMISSIS.....	14
TITOLO II .....	15
Capitolo I .....	15
Attuazione del P.R.G.....	15
Art. 14 Attuazione del P.R.G. ....	15
Art. 15 Piani attuativi.....	15
Art. 16 – Progetti convenzionati .....	16
Art. 17 - Intervento edilizio diretto: .....	16
Art. 18 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	16
Art. 19- Dotazione minima di parcheggi.....	16
Art. 20 - Interventi di infrastrutturazione del territorio.....	17
Art. 21 Interventi e attività ammessi nelle aree assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione .....	17
Capitolo II .....	18
La perequazione urbanistica.....	18
Art. 22 Ambiti di perequazione .....	18
TITOLO III .....	20
Disciplina urbanistica commerciale .....	20
Art. 23 Disciplina del settore commerciale.....	20
Art. 24.1 Tipologie commerciali e definizioni .....	20
Art. 24.2 Localizzazione delle strutture commerciali.....	21
Art. 24.3 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario .....	22
Art. 24.4 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli .....	22
Art. 24.5 Attività commerciali all'ingrosso .....	23
Art. 24.6 Spazi di parcheggio .....	23
Art. 24.7 Altre disposizioni.....	24
Art.24.8 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti .....	24

Art. 24.9 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima .....	24
Art. 24.10 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti.....	25
Art. 24.11 Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici esistenti e in aree da bonificare .....	25
Art. 24.12 Valutazione di impatto ambientale .....	25
TITOLO IV .....	26
Disciplina delle singole zone.....	26
Capitolo I .....	26
Definizioni e prescrizioni generali.....	26
Art. 25 - Organizzazione del territorio. Prescrizioni generali di zona.....	26
Capitolo II .....	29
Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale.....	29
Art. 26 - Generalità.....	29
Art. 27 – Categorie operative di intervento.....	30
Art. 28 – Sopraelevazione degli edifici esistenti .....	30
Art. 29 – Manutenzione ordinaria – M1 .....	31
Art. 30 - Manutenzione Straordinaria - M2 .....	31
Art. 31 - Restauro - R1 .....	32
Art. 32 - Risanamento Conservativo - R2.....	34
Art. 33 - Ristrutturazione Edilizia – R3.....	35
Art. 34 - Demolizione con Ricostruzione – R5.....	35
Art. 35 - Demolizione - R6.....	36
Art. 36 - Spazio privato degli edifici.....	36
Art. 37 - Verde privato in Centro Storico .....	37
Art. 38 - Fronti da riqualificare unitariamente.....	37
Art. 39 - Fronte di pregio e vincoli puntuali.....	38
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” .....	38
Art. 41 - Elementi geologici e geomorfologici e singoli elementi storici culturali non vincolati.....	38
Art. 42 - Beni Ambientali del PUP.....	39
Art. 43 - Aree a parco o giardino storico .....	39
Art. 44 - Nuovi annessi non residenziali: ricovero attrezzi e legnaie .....	40
Capitolo III .....	41
Aree ad uso prevalentemente residenziale o destinate ai nuovi insediamenti.....	41
Art. 45 –Generalità .....	41
Art. 46 - B1 – Aree residenziali esistenti sature .....	42
Art. 46bis Aree residenziali esistenti sature di recente formazione B1.1 .....	42
Art. 47 - B2, B3, B4, B5 - Aree residenziali di completamento .....	42
Art. 47bis – B6, B7, B8 – Aree residenziali di completamento del Lago di Cei.....	44
Art. 48 - C – Aree residenziali di nuova espansione .....	45
Art. 49 - C1 - Aree residenziali di nuova espansione in corso di attuazione .....	46

Art. 50 - C2, C3, C4, C5 – Aree residenziali di nuova espansione.....	46
Art. 51 Aree di riqualificazione territoriale.....	48
Art. 52 Verde privato.....	48
Art. 53 - Parcheggi Privati.....	49
Art. 54 – Interventi di recupero dei sottotetti.....	49
Art. 55 - Nuovi annessi non residenziali nei centri abitati: ricovero attrezzi, legnaie e tettoie. .....	50
Capitolo IV.....	51
Aree destinate prevalentemente ad attività economica.....	51
Art. 56 – Generalità.....	51
Art. 57 - P - Aree produttive del settore secondario di livello provinciale.....	51
Art. 58 L – L Pr - Aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti e di progetto.....	53
Art.59 L - Aree produttive del settore secondario di livello comprensoriale o locale in corso di attuazione.....	54
Art. 60 TR - Attrezzature turistico ricettive.....	54
Art.61 M – Area Multifunzionale.....	55
Art.62 M - Area Multifunzionale in corso di attuazione.....	56
Art. 62bis – Aree alberghiere del Lago di Cei.....	56
Art. 63 –Aree commerciali normali.....	57
Art. 64 Area per sosta camper.....	57
Art. 65 –Omissis.....	58
Capitolo V.....	59
Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali.....	59
Art. 66 Generalità.....	59
Art. 67 E1 Area agricola di pregio.....	62
Art. 68 E2 Area agricola.....	63
Art. 69 E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale.....	63
Art. 70 E5 Area a bosco.....	64
Art. 71 E6 Area a pascolo.....	65
Art.72 E7 Area ad elevata integrità.....	65
Capitolo VI.....	67
Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale e locale.....	67
Art. 73 Generalità.....	67
Art. 74 - Zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale.....	68
Art. 75- Zone a verde pubblico e a verde pubblico di progetto.....	69
Art. 76 - Verde di protezione e a verde di protezione di progetto.....	69
Art. 77 – Parcheggi pubblici e parcheggi pubblici di progetto.....	70
Art. 78 - Spazio pubblico.....	70
Art. 79 - Spazio pubblico da riqualificare.....	70
Capitolo VI.....	72
Aree per infrastrutture e servizi.....	72
Art. 80 Generalità.....	72
Art. 81 – Aree Cimiteriali.....	72

Art. 82 – Aree per infrastrutture tecnologiche –Centro di Raccolta Materiali.....	72
Art. 83 - Parco Fluviale.....	73
Art. 84 – Spazi a servizio della mobilità .....	73
Art. 85 - Zone destinate alla viabilità.....	74
Art. 86 Percorsi pedonali e/o ciclabili.....	76
Art. 87 Elettrodotti .....	76
Art. 88 Impianti per la radiofrequenza .....	77
Art. 88bis Discariche inerti.....	77
TITOLO V .....	78
Aree di rispetto tutela e protezione .....	78
Art. 89 Aree di tutela ambientale.....	78
Art. 90 RNP, RL: Riserve naturali provinciali e riserve locali.....	78
Art. 91 ZSC – Zone Speciali di Conservazione .....	79
Art. 92 Aree di protezione fluviale - Ambiti fluviali di interesse ecologico del PGUAP .....	79
Art. 92bis Aree di difesa paesaggistica .....	81
Art. 93 Aree di protezione de laghi .....	83
Art. 94 Aree di interesse archeologico .....	83
Art. 95 Protezione dei pozzi e sorgenti.....	84
Art. 95bis - Siti inquinati bonificati.....	85
Art. 95ter- Tutela dall'inquinamento acustico.....	85
Art. 96 - Fasce di rispetto.....	86
Art. 97 - Fasce di rispetto stradali e ferroviarie .....	86
Art. 98 - Fasce di rispetto cimiteriali .....	87
Art. 99 - Fasce di rispetto dei depuratori.....	87
Art. 100 - Norme generali di carattere geologico-geotecnico e idrogeologico, e di protezione dei pozzi e delle sorgenti .....	88
Art. 101 - Difesa delle aree agro-silvo-pastorali e ad elevata integrità .....	88
Art. 102 - Difesa dei corsi d'acqua.....	89
Art. 103 - Cautele per l'esecuzione delle infrastrutture .....	90
Art. 104 - Raccomandazioni per la buona tenuta dei luoghi .....	91
TITOLO VI .....	92
Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei.....	92
Art. 105 - Disciplina urbanistica .....	92
Art. 106- Interventi ammessi .....	93
Art. 107 - Riferimenti tipologici per le costruzioni .....	93
Art. 108 - TIPO A - Edifici di interesse storico artistico documentario - interventi ammessi	94
5.1 <u>A1 - interventi di restauro e risanamento conservativo:</u> .....	95
5.2 <u>A2 - Interventi di risanamento conservativo con sopraelevazione:</u> .....	96
Art. 109 - TIPO B - Edifici prevalentemente residenziali .....	97
1.1 <u>B1- Interventi di ristrutturazione senza aumento di volume urbanistico (Vu)</u> .....	97
1.2 <u>B2 - Interventi di ristrutturazione con sopraelevazione</u> .....	97
1.3 <u>B3 - Interventi di ristrutturazione con ampliamenti a tipologia</u> .....	98
1.4 <u>B4 - Interventi di ricostruzione con dimensioni a tipologia</u> .....	98
1.5 <u>B5 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria</u> .....	98
Art. 110 - Categorie tipologiche .....	98

Art. 111 – Realizzazione di costruzioni accessorie .....	100
Art. 112 - Convenzione accessiva al titolo abilitativo.....	100
Art. 112bis – Interventi a sostegno dell’attività ricettiva - albergo diffuso.....	101
Art. 113 - Demolizione.....	101
Art. 114 – Norme finali e transitorie .....	101
TITOLO VII .....	102
Norme finali e transitorie.....	102
Art. 115 – Deroga .....	102
Art. 116 - Norme Transitorie.....	102
ALLEGATI.....	103
TABELLA 1.....	103
Tipi e ampiezze delle fasce di rispetto - Distanze minime da osservare per gli interventi di trasformazione e nuova costruzione. ....	103
TABELLA 2/A .....	104
Larghezza delle fasce di rispetto stradali all’interno delle aree specificamente destinate all’insediamento D.G.P. n. 909/95 e s.m. ....	104
TABELLA 2/B.....	104
Larghezza delle fasce di rispetto stradali all’esterno delle aree specificamente destinate all’insediamento .....	104
TABELLA 3.....	105
Dimensioni delle piattaforme stradali D.G.P. n. 909/95 e s.m. ....	105
TABELLA 4.....	106
Lettura delle tipologie .....	106
a) Come si costruisce.....	106
b) Per una qualità dell’architettura .....	107
c) Indirizzi tipologici. ....	108
TABELLA 5.....	109
Caratteri dimensionali, tipologici e volumetrici da applicare al patrimonio edilizio del Lago di Cei. ....	109
5.1 Dimensionamenti .....	109
5.2 Composizione dei Volumi 1°.....	110
5.3 Composizione dei Volumi 2°.....	111
5.4 Indicazioni tipologiche: Opere di finitura - poggiali .....	112
5.5 Indicazioni tipologiche: Composizione delle coperture .....	113
5.6 Indicazioni tipologiche: opere di finitura - finestre .....	114
5.7 Indicazioni tipologiche: opere di finitura – finestre quadrate.....	115
5.8 omissis.....	116
5.9 Indicazioni tipologiche: tipi di recinzione .....	116
TABELLA 6.....	116
Tipologia ricovero attrezzi.....	117

Tipo 1 - Legnaia addossata a fabbricato o a muro di cinta o di contenimento .....	117
Tipo 2 - Legnaia isolata su quattro lati .....	118
TABELLA 7 - Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali .....	119
Villa Lagarina .....	119
Piazzo .....	129
Pedersano .....	131
Castellano .....	133
Lago di Cei e Cimana .....	137
TABELLA 8 - Elenco delle aree soggette a progetti convenzionati .....	138
TABELLA 9 - Elenco delle aree soggette a trasformazione perequativa .....	143
Villa Lagarina .....	143

## 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. Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati di Progetto:
  - Le presenti Norme di Attuazione;
  - Relazione Illustrativa
  - Schede di rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei.
  - Tav. n° INS.01 - VILLA LAGARINA - PIAZZO – PEDERSANO – CASTELLANO - (scala 1:5.000)
  - Tav. n° INS.02 - LAGO DI CEI –(scala 1:5.000)
  - Tav. n° INS.03 - BELLARIA - (scala 1:5.000)
  - Tav. n° INS.04 - VILLA LAGARINA (scala 1:2.000)
  - Tav. n° INS.05 - PIAZZO (scala 1:2.000)
  - Tav. n° INS.06 - PEDERSANO – CASTELLANO (scala 1:2.000)
  - Tav. n° INS.07 - LAGO DI CEI (scala 1:2.000)
  - Tav. n° INS.08 - BELLARIA (scala 1:2.000)
  - Tav. n° CS1 - Insediamenti Storici di Villa Lagarina e Piazza (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° AMB.01 - VILLA LAGARINA - PIAZZO – PEDERSANO – CASTELLANO - (scala 1:5.000)
  - Tav. n° AMB.02 - LAGO DI CEI- (scala 1:5.000)
  - Tav. n° AMB.03 - BELLARIA - (scala 1:5.000)

### **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 dei titoli edilizi (permesso di costruire, SCIA, CILA ecc.), 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. Ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G., si assumono le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni definiti dalla legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 e specificati all'art. 3 del "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

### **Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano regolatore generale per ciascuna delle destinazioni di zona o all'interno di specifici ambiti del territorio comunale vincolati all'approvazione di piani attuativi.
2. Il PRG definisce la destinazione d'uso delle aree nell'ambito delle seguenti categorie funzionali:
  - a) Residenziale
  - b) Industriale e artigianale;
  - c) Commerciale al dettaglio;
  - d) Turistico-ricettiva;
  - e) Mista produttivo-commerciale, direzionale e di servizio;
  - f) Agricola;

- g) Servizi e attrezzature pubbliche.
- 3. 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 al comma 2;
  - 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.).
- 4. Fermo restando quanto previsto dal comma 2 è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

#### **Art. 6 Definizione delle categorie d'intervento**

1. Le categorie di intervento previste dal PRG sono quelle definite dall'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, con le specificazioni contenute al TITOLO III -Capo IX "Disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia, di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana ed edilizia" del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
2. Sul patrimonio edilizio esistente risultano ammesse le categorie di cui al comma 1, fatte salve le seguenti specificazioni:
  - a) Ai fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso, si applicano le categorie di intervento previste dalla cartografia di piano e dalle schede di rilevazione. Le opere ammesse per ciascuna categoria d'intervento sono descritte al TITOLO IV - Capitolo II "Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale".
  - b) Sui fabbricati interni al perimetro dei centri storici, nonché sui fabbricati ricompresi negli insediamenti storici "di carattere sparso" ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera d) della LP 15/2015) (detti anche "insediamenti storici isolati – vedi dicitura legenda standard) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 2, della LP 15/2015 salvo diversa indicazione della scheda di rilevazione.
  - c) Sui fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso, gli ampliamenti di SUN previsti dall'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3 e lett. g) punto 2) della LP 15/2015 sono ammessi qualora previsti dalla scheda di rilevazione degli edifici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia [R3] sono fatti salvi e quindi sempre ammessi, gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20% nel rispetto del volume urbanistico esistente.
  - d) Nelle zone omogenee del PRG esterne ai centri storici anche di carattere sparso, gli ampliamenti di SUN previsti dall'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3 e lett. g) punto 2) e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art.77 comma 1 lett. g) punto 1 della LP 15/2015, sono ammessi qualora previsti dalle presenti norme. Sono fatti salvi e

quindi sempre ammessi, gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20% nel rispetto del volume urbanistico esistente.

- e) omissis
  - f) Rientra nella categoria della ristrutturazione edilizia l'ampliamento laterale e/o la sopraelevazione diversa dai casi specificati nel punto precedente, nel limite del 20% della superficie utile netta esistente o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta se è rispettato il volume urbanistico esistente;
  - g) Sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 77 comma 1 lett. h) della LP 4 agosto 2015, n.15, sono ammessi qualora previsti dalle singole norme di zona e vincolati a progetti convenzionati o alla redazione di specifici piani attuativi.
3. 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.

#### **Art. 7 – Aree inedificabili con vincolo decennale**

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. per un periodo minimo di dieci anni a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante.
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. 1736 d.d. 07.10.2016;
  - 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. 1736 d.d. 07.10.2016;
  - 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. 1736 d.d. 07.10.2016.
  - pp.ff. 870/4, 2205, 402/3, parte della 2241/3, 1084/1, 1083/3, 1083/2, 1065/2, 1068 in CC Castellano - Variante 2016 rif. Delibera della GP. n. 248 d.d. 19.02.2021;
  - pp.ff. 30/2, 879/1 (parte), 594/4 e 597/2, 27/3, p.f. 220/1, 895/6 in CC Pedersano - Variante 2016 rif. Delibera della GP. n. 248 d.d. 19.02.2021;
  - p.f. 225 CC Pedersano, p.ed. 451 CC Pedersano, porzione p.f. 410/4 CC Castellano – Variante 1-2024 rif. Delibera della GP n. \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_;

## Art. 8- Disciplina delle distanze del PRG

1. Il presente articolo in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'art. 105 comma 4 lett. e) del "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 8-61/2017 assume, per le diverse zone territoriali omogenee del P.R.G, la disciplina in materia di distanze contenute nell'Allegato 2 della Delibera della Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 come modificata dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1 luglio 2011 e 1858 di data 26 agosto 2011 in riferimento:
  - 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.	<i>Zona A – Insediamenti storici compatti e Zona A1 – Insediamenti storici isolati, Titolo IV – Capitolo II</i>
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.	<i>Zona B1 – Zone residenziali esistenti sature</i> <i>Zona B1.1 – Zone residenziali esistenti sature di recente formazione</i> <i>Zona B2, B3, B4, B5, – Zone residenziali di completamento</i> <i>B6, B7, B8 – Zone residenziali di completamento del Lago di Cei</i> <i>Aree di riqualificazione territoriale</i>
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.	<i>Zona C1 – Zone residenziali di nuova espansione in corso di attuazione</i>

*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 P, L e L PR per le attività produttive del settore secondario di livello provinciale e locale;*  
*le zone M multifunzionali*  
*le zone TR per attrezzature turistico ricettive*  
*le zone alberghiere del lago di Cei*  
*Aree commerciali normali*  
*Aree sosta camper*
- 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 per attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale e locale. Titolo IV – Capitolo VI*  
*Aree 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. 9 – OMISSIS**

**Art. 10– OMISSIS**

**Art. 11 – OMISSIS**

**Art. 12– OMISSIS**

**Art. 12bis – OMISSIS**

**Art. 13 – OMISSIS**

## 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. La formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LP 15/2015 e, per i piani di lottizzazione, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 50, comma 5 della LP 15/2015.
2. Nelle zone di cui al comma 1 il 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 titolo edilizio 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 previsti dall'art. 49 comma 2 della LP 15/2015.
6. Per quanto attiene durata ed efficacia dei piani attuativi si rimanda a quanto disposto dalla sovraordinata disciplina provinciale.

7. Sull'area vincolata al P.L.n.23, oltre agli interventi ammessi dal comma 5, è ammesso il potenziamento degli impianti produttivi esistenti nei limiti e alle 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 titolo edilizio ai sensi della LP 4 agosto 2015 n.15.

#### **Art. 18 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Si intendono per opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste dall'art. 12 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

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

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'articolo 60 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, e le disposizioni del Capo III - Spazi di parcheggio - del Titolo II - Disposizioni in materia di urbanistica e gli schemi riportati in TABELLA A del "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
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 del territorio.**

1. Con riferimento ai contenuti dell'art.3 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 vengono definite opere di infrastrutturazione del territorio "le infrastrutture e ogni altro impianto o costruzione necessari o utili allo svolgimento delle funzioni insediative elementari e delle relazioni territoriali". Le opere di infrastrutturazione sono strumentali alla prestazione di servizi pubblici essenziali.
2. Per la definizione delle tipologie di opere infrastrutturazione del territorio si rimanda alle disposizioni contenute all'art. 11 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
3. 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 Interventi e attività ammessi nelle aree assoggettate a vincoli preordinati all'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 ammessi gli interventi previsti all'art. 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/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 precisate 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, sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa provinciale

## 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 1° 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 e le medie strutture di vendita: 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, 46bis, 47, 47bis 48, 49, 50;
- b) nelle zone di riqualificazione territoriale di cui all'art.51;
- c) nelle zone destinate ad attività attrezzature turistico ricettive di cui all'art.60 in conformità alle disposizioni previste all'art.18 del regolamento di esecuzione della LP 7/2002 approvato con D.P.P. 25 settembre 2003, n.28-149/Leg.
- d) nelle zone M multifunzionali e multifunzionali in corso di attuazione di cui agli artt. 61 e 62;
- e) nelle zone Commerciali normali di cui all'art.63
- f) nelle zone alberghiere del lago di Cei di cui all'art.**62bis**

- g) nelle zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale di cui all'art.74;
- h) negli spazi a servizio della mobilità;

#### **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, 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 e dall'art. 95 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale, sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:
  - a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
  - b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP.
3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale specificatamente individuate dalle presenti norme di attuazione del PRG, sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per ogni merceologia.
4. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti, sono inoltre ammesse le attività e gli esercizi commerciali di cui all'art. 118, comma 3 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

#### **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) nonché nel rispetto dell'art. 116-bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.
2. Nell'ambito delle aziende floro-orto-vivaistiche è ammesso il commercio dei propri prodotti e dei prodotti affini in conformità alle disposizioni dell'art.82 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

### **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 a titolo edilizio (permesso di costruire, SCIA, CILA ecc..) 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.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati al commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale preesistente, sono fatte salve le preesistenti dotazioni di parcheggi pertinenziali se, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri stabiliti ai punti 3.2 e 6.3 dei criteri provinciali di programmazione urbanistica del settore commerciale

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 dalla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg

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.
3. Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a), b) e c) del punto 3.3 e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettere c) e d) dei criteri provinciale. Deve in ogni caso essere assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

#### **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. Per 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 dismessi da riqualificare**

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione sotto il profilo tipologico ed architettonico, si applica il punto 6.5, secondo capoverso, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.". Si precisa che tali interventi sono subordinati alla formazione di un piano attuativo, ai sensi della legge urbanistica provinciale (LP 4 agosto 2015, n. 15) approvato dal comune che definisca gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative

**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.

2. Sono considerate "Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale":

*le zone A ricomprese nei perimetri degli insediamenti storici compatti*

*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.

3. Sono considerate "Aree ad uso prevalentemente residenziale o destinate ai nuovi insediamenti":

*le zone B1 Aree residenziali esistenti sature*

*le zone B1.1 Aree residenziali esistenti sature di recente formazione.*

*le zone B2, B3, B4, B5 Aree residenziali di completamento*

*Le zone B6, B7, B8 – Aree residenziali di completamento del Lago di Cei*

*le zone C1 Aree residenziali di nuova espansione in corso di attuazione;*

*le zone C2, C3, C4, C5 Aree residenziali di nuova espansione;*

*le aree di riqualificazione territoriale*

*il verde privato*

*i parcheggi privati*

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

4. Sono considerate "Aree destinate prevalentemente ad attività economica":

*le Zone P e L per insediamenti produttivi*

*le zone M multifunzionali*

*le zone TR per attrezzature turistico ricettive*

*le zone alberghiere del lago di Cei;*

*le aree commerciali normali*

*le aree sosta camper*

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

5. Sono considerate “Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali”:

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

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

*le Zone verde pubblico e verde pubblico di progetto*

*le Zone verde di protezione e verde di protezione di progetto*

*le Zone parcheggi pubblici e parcheggi pubblici di progetto*

*le Zone spazio pubblico;*

*le Zone 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 area cimiteriale;*

*le Zone le infrastrutture tecnologiche*

*le Zone centro di raccolta materiali;*

*le Zone parco fluviale;*

*le Zone spazi a servizio della mobilità;*

*le Zone 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 discariche inerti*

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;*

*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 nell'articolo relativo alle costruzioni accessorie. 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 recupero 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. In tali zone, 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, attività commerciali nel rispetto di quanto previsto al TITOLO III e 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. E' sempre ammessa la realizzazione di strutture commerciali al piano terra in diretta comunicazione con la pubblica via.

#### **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 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. 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 - 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. Fatte salve le disposizioni contenute al successivo comma 2, la sopraelevazione degli edifici esistenti è ammessa, qualora sia espressamente prevista al punto 13 della scheda di rilevazione dell'edificio e 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.

2. Sui fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso classificati Risanamento conservativo - R2 e Ristrutturazione edilizia - R3, salvo diversa indicazione della scheda di rilevazione, sono ammessi gli interventi previsti all'art. 105 della L.P. 15/2015.
3. L'autorizzazione per la sopraelevazione degli edifici posti in aderenza ai beni vincolati, è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art.21 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

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

1. In conformità alle disposizioni contenute all'art. 77 comma 1 lett. a) della LP 4 agosto 2015, n. 15 sono compresi nella manutenzione ordinaria M1 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, finestre, 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.
2. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture esterne.

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

1. In conformità alle disposizioni contenute all'art. 77 comma 1 lett. b) della LP 4 agosto 2015, n. 15, sono compresi nella manutenzione straordinaria M2 i seguenti interventi:
  - 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.

- 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 configurino aumento della superficie utile destinata all'attività non residenziale. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti.

### **Art. 31 - Restauro - R1**

1. In conformità alle disposizioni contenute all'art.77 comma 1 lett. c) della LP 4 agosto 2015, n.15 sono compresi nel restauro R1 oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, 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 poggiali, 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.
- restauro di singoli elementi dotati di significativi valori culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, elementi scultorei, stemmi, affreschi e decorazioni) ovvero tutti quegli elementi di decoro e ornamento che caratterizzano gli edifici storici, ancorché non tutelati, come previsto dall'art. 11 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ed è prescritto per gli edifici o loro parti già vincolati a norma della L. n.1089/1939 ora D. Lgs. 42/2004 e per quelli di grande rilevanza storico-culturale espressamente assoggettati a tale tipologia di intervento, tutti classificati nella categoria operativa R1.

2. 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.
3. 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.

4. Negli edifici soggetti a restauro non è ammessa la realizzazione di isolamento termico esterno.

### **Art. 32 - Risanamento Conservativo - R2**

1. In conformità alle disposizioni contenute all'art.77 comma 1 lett. d) della LP 4 agosto 2015, n.15 sono compresi nel risanamento conservativo R2 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 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.

2. 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. che devono essere mantenuti e valorizzati.
3. Negli edifici soggetti a risanamento conservativo non è ammessa la realizzazione di isolamento termico esterno.
4. Per gli edifici che presentano condizioni statiche che non ne consentano il recupero conservativo, sono ammessi interventi di carattere straordinario nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 106 della L.P.15/2015.

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

1. In conformità alle disposizioni contenute all'art.77 comma 1 lett. e) della LP 4 agosto 2015, n.15 sono compresi nella ristrutturazione edilizia R3:
  - 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 purché le facciate vengano trattate in modo unitario;
  - il consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti 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 anche 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, poggiali, nonché le modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti lignei esterni.

### **Art. 34 - Demolizione con Ricostruzione – R5**

1. Sugli edifici classificati in R5 -Demolizione con Ricostruzione nelle tavole in scala 1:1000 del PGTIS, Piano Generale di Tutela dei Centri Storici, si applicano fino al loro aggiornamento, le disposizioni della Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 33 delle NTA.

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

1. In conformità alle disposizioni contenute all'art. 77 comma 1 lett. f) della LP 4 agosto 2015, n. 15 sono considerati interventi di demolizione quelli volti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.
2. Sono sottoposti a demolizione tutte le costruzioni accessorie ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a restauro anche se non espressamente individuati nella cartografia del P.R.G.
3. La demolizione degli edifici dovrà comportare la rimessa in pristino dello stato dei luoghi originario.

### **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 finitimi perseguendo 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 alberate e pavimentate 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 comprometterebbe 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 finitimi. Sui fabbricati esistenti all'interno del verde privato del centro storico privi di specifica schedatura sono ammessi, al fine di garantirne la funzionalità, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.77 della LP 15/2015. Nel caso in cui tali manufatti presentino elementi incongrui sotto il profilo paesaggistico e architettonico è ammessa la sostituzione di detti elementi (rivestimenti, manti di copertura ecc..) al fine di garantire all'intervento di manutenzione la coerenza con le norme di tutela degli insediamenti storici. Il recupero dei fabbricati esistenti destinati a magazzino, deposito o legnaia esclude la possibilità di realizzare le costruzioni accessorie disciplinate al successivo art.44.
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. Con riferimento agli interventi previsti al comma 3 la Commissione Edilizia Comunale ha la facoltà di autorizzare, limitatamente alle parti lignee, interventi di demolizione e ricostruzione su sedime.

### **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 alla preventiva autorizzazione della UMSt soprintendenza per i beni e le attività culturali

**Art. 41 - Elementi geologici e geomorfologici e singoli elementi storici culturali non vincolati**

1. La cartografia del PRG individua con apposita simbologia gli elementi geologici e geomorfologici 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”

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.

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.

2. La cartografia del PRG individua altresì gli elementi storici culturali non vincolati riportati nel presente elenco:

01 – Casa con affresco p.ed. 55 CC Pedersano (cod. PAT. 2220013)

In tali ambiti sono ammessi esclusivamente le categorie d'intervento previste dal PGTIS Piano generale di tutela degli insediamenti storici.

#### **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 nobile.

##### 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 e si prosegue a piedi, 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.

#### **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 – Costruzioni accessorie in centro storico**

1. Nelle aree a verde privato del centro storico è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie 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, purchè sia assicurata la compatibilità con la destinazione di zona. 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 costruzioni accessorie a carattere precario esistenti sull'area di pertinenza dell'edificio;

### 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 – Aree residenziali esistenti sature
  - B1.1 – Aree residenziali esistenti sature di recente formazione.
  - B2, B3, B4, B5: Aree residenziali di completamento
  - B6, B7, B8 - Aree residenziali di completamento del Lago di Cei
  - C1: Aree residenziali di nuova espansione in corso di attuazione
  - C2,C3,C4: Aree residenziali di nuova espansione
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. Gli abbaini possono essere realizzati solo sulle falde del tetto che delimitano un piano che determina superficie utile lorda (SUL).

**Art. 46 - B1 – Aree residenziali esistenti sature**

1. Le aree B1 residenziali esistenti sature 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. Su tali edifici è inoltre ammessa la realizzazione volumi tecnici afferenti a strutture, attrezzature ed impianti che per esigenze di funzionalità non possono essere contenuti nel corpo degli edifici.
2. Sugli edifici esistenti alla data di approvazione della Variante 1999 (08.10.1999) sono inoltre consenti:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e punto 3) nel rispetto dei parametri riportati in tabella

Volume edilizio (Ve)	Ampliamento di SUN [%]
Minore o uguale a 1.500 mc	20%
Maggiore di 1.500 mc	10%

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

**Art. 46bis Aree residenziali esistenti sature di recente formazione B1.1**

1. Le aree B1.1 residenziali esistenti sature di recente formazione sono zone edificate d'impianto recente, a prevalente funzione residenziale, sorte principalmente a seguito di piani attuativi, di lottizzazioni o comunque sulla scorta di progetti unitari. In genere tali aree si presentano già definite sotto il profilo dell'assetto urbanistico e tipologico ed il PRG conferma tali caratteristiche.
2. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Variante 2016 (19 febbraio 2021) sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente richiamati all'articolo 6, nel rispetto della tipologia e dei caratteri fondamentali dell'edificio.
3. Sono ammesse modifiche ai caratteri tipologici esistenti qualora non producano alterazioni significative della definizione architettonica di ogni singola area.

**Art. 47 - B2, B3, B4, B5 - Aree residenziali di completamento**

1. Le aree residenziali di completamento sono quelle a destinazione prevalentemente residenziale e parzialmente edificate.

2. In tali zone, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
3. Gli interventi edificatori di cui al comma 2 devono rispettare i seguenti parametri:

Zone B2

Lotto minimo	700 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	1
Altezza dell'edificio [Hf]	5,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	5,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	30%

Zone B3

Lotto minimo	500 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	2
Altezza dell'edificio [Hf]	8,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	8,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%

Zone B4

Lotto minimo	500 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	3
Altezza dell'edificio [Hf]	11,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	11,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%

Zone B5

Lotto minimo	500 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	3

Altezza dell'edificio [Hf]	11,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	11,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%

- Il parametro del lotto minimo di cui al comma 4, deve essere rispettato solo per gli interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici, previsti all'art. 77 comma 1 lett. g) punto 1 della LP 5 agosto 2015, n. 15;
- La SUN edificabile ammessa è riferita alle aree di pertinenza degli edifici da realizzare. Pertanto anche in riferimento agli articoli 817, 818 e 819 del Cod. Civile, ogni edificio avrà una SUN pari alla superficie dell'area di pertinenza, moltiplicata per l'indice di utilizzazione fondiaria [Uf] ammesso dalle norme. Tale disciplina vale anche per la determinazione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti, che sarà commisurata ai alla superficie SUN esistente.
- Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

#### **Art. 47bis – B6, B7, B8 – Aree residenziali di completamento del Lago di Cei**

- Le aree residenziali di completamento individuate nell'ambito del Lago di Cei fanno riferimento ad aree prevalentemente edificate B6, B7 e B8 nelle quali gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 della LP 5 agosto 2015, n. 15 sono regolamentati dai parametri edificatori riportati al comma 4.
- Nelle aree individuate dai cartigli B6, B7 e B8 gli interventi di nuova costruzione sono altresì vincolati al rispetto degli schemi tipologici e dei parametri dimensionali riportati in Tabella 5.
- All'interno delle aree residenziali del Lago di Cei sono ammesse le destinazioni d'uso definite dall'art. 45.
- omissis
- In tali zone la nuova edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

##### Zone B6 – con vincolo tipologico (T1P)

Lotto minimo	1000 mq
Lotto massimo	1500 mq
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0.36 mq/mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	1
Altezza dell'edificio [Hf]	5,50
Altezza del fronte o della facciata [m]	5,00 m
Rapporto di copertura [Rc]	40%

Zone B7 - con vincolo tipologico (T1Pb)

Lotto minimo	600 mq
Superficie coperta massima (Sc)	80 mq
Superficie Utile Netta massima (Sun)	70 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n. piani	1
Altezza dell'edificio [Hf]	4.50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	4.00 m

Zone B8 - con vincolo tipologico (T2Pb)

Lotto minimo	750 mq
Superficie coperta massima (Sc)	110 mq
Superficie Utile Netta massima (Sun)	180 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n. piani	2
Altezza dell'edificio [Hf]	7.50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	7.00 m

6. Il progetto deve prevedere la sistemazione delle aree aperte, le opere di urbanizzazione primaria ed eventuali spazi e funzioni di uso pubblico.
7. Il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione accessiva di cui al seguente art.112 che deve essere sottoscritta da tutti i proprietari e deve indicare le eventuali aree da cedere per urbanizzazioni primarie e secondarie.
8. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), catalogati con scheda n. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 143, 145, 146, 147 nell'Allegato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei" sono ammessi gli interventi previsti nelle schede di rilevazione con riferimento alle disposizioni contenute al Titolo VI delle NTA. Sugli edifici di cui al presente comma non si applicano le disposizioni di cui al successivo art.55 delle NTA.

**Art. 48 - C – Aree residenziali di nuova espansione**

1. Le aree residenziali di nuova espansione sono quelle, pressoché inedificate. La loro edificazione, indipendentemente dalla presenza di un piano attuativo, è subordinata a

puntuale verifica della necessità di prevedere e/o adeguare le necessarie opere di urbanizzazione correlate alla nuova edificazione

2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 e si distinguono in:

C1 – Aree residenziali di nuova espansione in corso di attuazione.

C2, C3, C4, C5 – Aree residenziali di nuova espansione

Ci – si veda quanto disposto dal relativo Piano attuativo PL3 Villalgarina

AREE SPROVVISTE DI INDICE: nel caso in cui tali aree siano incluse all'interno di piani attuativi, si faccia riferimento agli indici riportati negli stessi. Nel caso invece in cui tali aree risultino esterne a piani attuativi, per quanto attiene gli indici si faccia riferimento ai titoli edilizi che hanno consentito all'edificazione.

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 - Aree residenziali di nuova 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 – Aree residenziali 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 inadeguate a consentire nuova edificazione, pertanto l'utilizzo delle zone è vincolato dall'impegno a realizzare idonee opere infrastrutturali. 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, ad 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.
3. In tali zone, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
  - nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;

- gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
4. Gli interventi edificatori di cui al comma 3, fatto salvo quanto disposto dalla TABELLA 7 - Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali di cui all'art. 12, devono rispettare i seguenti parametri:

Zone C2

Lotto minimo	600 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	2
Altezza dell'edificio [Hf]	8,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	8,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	30%

Zone C3

Lotto minimo	600 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	2
Altezza dell'edificio [Hf]	8,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	8,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	35%

Zone C4

Lotto minimo	600 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	3
Altezza dell'edificio [Hf]	11,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	11,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	35%

Zone C5

Lotto minimo	600 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	3
Altezza dell'edificio [Hf]	11,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	11,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%

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

1. Sono aree all'interno o a margine del perimetro urbanizzato che in ragione della consistenza del degrado edilizio (fatiscenza degli edifici), urbanistico (carenza 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 dalla disciplina provinciale
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 le costruzioni accessorie disciplinate 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 é inoltre ammesso l'accorpamento di volumi separati preesistenti, finalizzato ad una migliore inserimento paesaggistico. Sul patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni richiamate al precedente art. 6 delle NTA.
5. omissis
6. Gli interventi previsti dai precedenti commi non sono ammessi qualora le aree a verde privato ricadano negli ambiti P4, P3 e APP della Carta di sintesi della pericolosità e per quelle ricadenti in ambiti fluviali di interesse ecologico del PGUAP.

### 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 di cui all'art.59 della LP 4 agosto 2015, n.15.

### 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:

Altezza dell'edificio [Hf e Hp]

Altezza del fronte o della facciata [m]

[SUN] Superficie utile netta

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 al più ampio ventaglio di 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.27 di "Cimana" e siano esclusi dalla disciplina prevista al Titolo VI "Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei" delle NTA.
  - 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 III, è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie 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 15 mq. e l'altezza massima di 3 ml.
    - siano asservite ad edifici destinati a funzioni abitative o ricettive;
2. Le eventuali costruzioni accessorie a carattere precario esistenti sull'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere demolite qualora si intendano realizzare le opere previste dal presente articolo.
3. Le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione sugli edifici oggetto di schedatura disciplinati dal TITOLO VI delle NTA.

## Capitolo IV

### Aree 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:
  - P “Area produttiva del settore secondario di livello provinciale”
  - L – LPR “Area produttiva del settore secondario di livello locale esistenti e di progetto”
  - L “Area produttiva del settore secondario di livello locale in corso di attuazione”
  - Attrezzature turistico ricettive
  - Aree alberghiere del lago di Cei
  - M – Area Multifunzionale
  - M – Area Multifunzionale in corso di attuazione.
2. Per l’applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.

#### Art. 57 - P - Aree produttive del settore secondario di livello provinciale

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale **P**, 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:

- foresterie e altri servizi strettamente connessi alla gestione aziendale, nel rispetto delle disposizioni richiamante al successivo comma 3.
- servizi e impianti di interesse collettivo, strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi pertinenziali, zone per la logistica, mense aziendali, strutture per attività di formazione professionale in conformità alle disposizioni dell'art. 37 del PUP e dell'art.118 della LP 15/2015.
- 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 questa ultima attività;

3. Nelle aree produttive di cui al presente articolo, la realizzazione di alloggi destinati alla residenza, nella misura massima di 400 mc di volume lordo fuori terra (VI), è disciplinata dall'art. 33 del PUP e dal comma 2 dell'art.117 della LP 4 agosto 2015, n.15 . La possibilità di realizzare ulteriori unità abitative e foresterie, è disciplinata dal Titolo IV "Disciplina edilizia per specifiche finalità" - Capo II "Disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario" del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale " approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

4. 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.

5. Nelle zone P, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.

6. Salvo quanto stabilito nei Piani attuativi, gli interventi edificatori di cui al comma 5, devono rispettare i seguenti parametri:

Zone P

Lotto minimo	1.500 mq
Altezza del fronte o della facciata [m]	9.50 m
Altezza dell'edificio [Hf]	9.00 m
Rapporto di copertura [Rc]	50%

7. 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

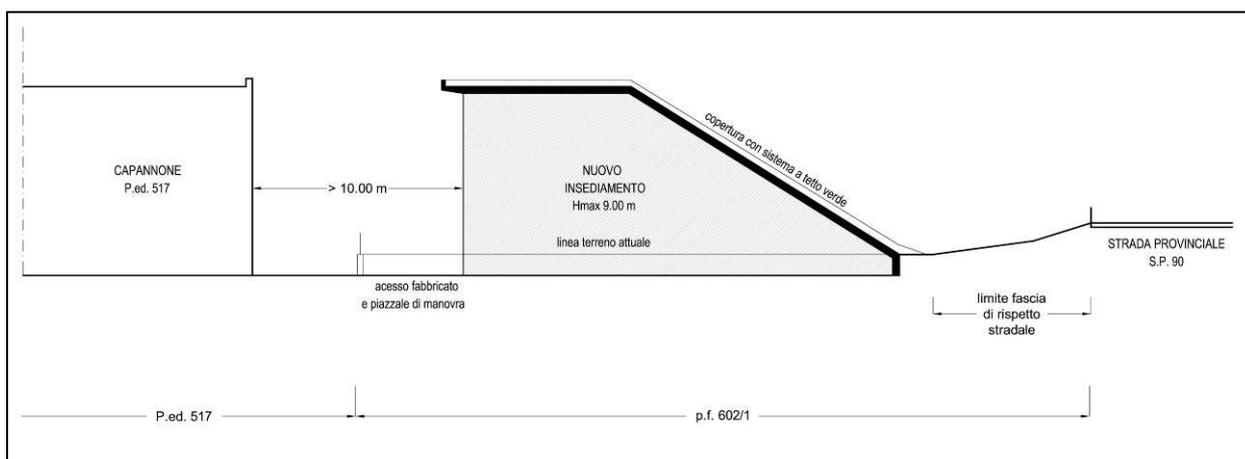
produttivi previsti, il comune rilascia il titolo edilizio anche in deroga ai parametri edilizi fissati dagli strumenti di pianificazione territoriale, senza ricorso alla procedura di deroga prevista dagli articoli 97 e 98 della LP 4 agosto 2015 n.15.

#### **Art. 58 L – L Pr - Aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti e di progetto**

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale L vengono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso previste nei commi 1,2, 3 e 4 delle zone P, 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;
  - deposito e magazzinaggio da svolgersi esclusivamente all'interno dei manufatti edilizi;
  - 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 in conformità alle disposizioni dell'art.118 della LP 15/2015.

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. Nelle zone L sono ammessi gli interventi previsti al comma 5 dell'art. 57.
3. Fatto salvo quanto stabilito nelle disposizioni relative ai singoli piani attuativi, il P.R.G. si attua nel rispetto dei parametri stabiliti al comma 6 dell'art. 57.
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 [Sf] 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 il 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 allegato 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 L - 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 di cui al presente articolo sono ammesse, nel rispetto delle disposizioni contenute nei piani attuativi in vigore, le attività previste per le zone P e L;
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 L con esclusione del lotto minimo.

### Art. 60 TR - Attrezzature turistico 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 delle attività previste dalla delibera della G.P. n. 1834 del 5 ottobre 2018 e s.m. in attuazione delle disposizioni contenute all'art. 13bis della legge.-
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. Nelle zone TR, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
4. Salvo quanto stabilito nei piani attuativi, gli interventi edificatori di cui al comma 3, devono rispettare i seguenti parametri:

Zone TR

Lotto minimo	1.000 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	4
Altezza dell'edificio [Hf]	13,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	13,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%

5. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli alberghi esistenti ampliati con provvedimento di deroga.
6. 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 M – Area Multifunzionale**

1. Nelle aree multifunzionali è ammesso l'insediamento di attività direzionali e destinate 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. Nelle zone M, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
4. Salvo quanto stabilito nei piani attuativi, gli interventi edificatori di cui al comma 3, devono rispettare i seguenti parametri:

Zone D4

Lotto minimo	1.000 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	4
Altezza dell'edificio [Hf]	13,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	13,00 m

Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%

#### **Art.62 M - Area Multifunzionale 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 di cui al presente articolo sono ammesse, fatte salve le disposizioni contenute nei piani attuativi in vigore, le destinazioni d'uso relative alle zone M 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 gli interventi consentiti dalla normativa provinciale

#### **Art. 62bis – Aree alberghiere del Lago di Cei**

1. Il PRG individua in cartografia le aree edificate destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri del Lago di Cei e occupate principalmente da strutture alberghiere in esercizio o dimesse.
2. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), catalogati con scheda n.1 e n.18 nell'Allegato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei", fatta salva la destinazione alberghiera come catalogata dalla Legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 è ammesso lo svolgimento di attività produttive attinenti all'artigianato artistico come da delibera della G.P. n. 1834 del 5 ottobre 2018 e s.m. in attuazione delle disposizioni contenute all'art. 13bis della legge, purché non rumorose o inquinanti. Tali funzioni sono ammesse esclusivamente all'interno degli edifici esistenti e nel limite massimo del 15% del volume urbanistico esistente.

Su tali edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- migliorare il servizio ricettivo mediante l'adeguamento delle strutture esistenti in coerenza con il limite minimo previsto dalla Legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7;
- Consolidare e di ampliare le strutture esistenti escludendo la nuova edificazione e la demolizione e ricostruzione.

L'intervento di ampliamento è condizionato dalla costituzione del vincolo di destinazione ad uso alberghiero a carico dell'immobile per almeno 20 anni. Le aree libere dovranno essere attrezzate per attività di ricreazione, gioco, spettacolo all'aperto e attività sportive informali.

3. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001) catalogati con scheda n. 4 e n.5 nell'Allegato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei" destinati ad esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, case per ferie, colonie, come individuati dalla legge Provinciale 16 novembre 1981 n°23 e s.m. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di cui all'art.77 comma 1 lett. a), b) ed e) della LP 4 agosto 2015, n.15.

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

4. 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.
5. 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...
6. 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.

#### **Art. 64 Area per sosta camper**

1. Il PRG individua in cartografia le aree di sosta attrezzate per autocaravan destinate alla realizzazione di servizi e di strutture a supporto del turismo itinerante.
2. In tali zone è ammessa la realizzazione:
  - di aree attrezzate di sosta per autocaravan disciplinate all'art. 8 della Legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19 e ss.mm. e dal Decreto del Presidente della Provincia 15 luglio 2013, n. 12 – 114/Leg. recante "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19, concernente la ricezione turistica all'aperto";
  - parcheggi ad uso pubblico realizzati in convenzione con l'Amministrazione comunale.
3. In tali zone sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
4. Gli interventi di cui al comma 3 devono rispettare le seguenti parametri:

Altezza dell'edificio [Hp] n. piani	1
Altezza dell'edificio [Hf]	4.50m
Altezza del fronte o della facciata [m]	4.00 m
SUN massima	20 mq
Indice di permeabilità [Ip]	0.80 mq/mq

5. Le funzioni ospitate all'interno di tali aree devono essere organizzate in maniera unitaria sotto il profilo paesaggistico, favorendo l'integrazione tra gli spazi aperti e le funzioni che necessitano di un maggior grado di infrastrutturazione del territorio.
6. La realizzazione e la manutenzione degli impianti e il convogliamento delle acque reflue dovranno avvenire secondo le modalità previste dal Testo Unico delle Leggi Provinciale in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinanti e dei regolamenti comunali vigenti.

**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 integrità;
2. Fatto salvo quanto previsto dalle singole norme di zona, nelle aree destinate all'agricoltura (E1, E2, E3) possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate da imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti alla sezione prima dell'Archivio provinciale delle imprese agricole, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture secondo quanto previsto dagli articoli 37 e 38 del P.U.P e dall'articolo 112 della LP 4 agosto 2015, n,15. 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) 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. 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. L'utilizzo delle zone a pascolo per la determinazione della densità fondiaria delle aziende a prevalente indirizzo zootecnico ai sensi dell'art.112 comma 3 della LP 4 agosto 2015, n,15, è disciplinato dall'art. 89 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale".
4. Nelle zone agricole (E1, E2 e E3) del PRG in conformità alle disposizioni e ai criteri contenuti negli artt. 81, 84, 85, 86, 87 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" e dei limiti dimensionali contenuti nelle norme di zona, è ammesso:
  - a) lo svolgimento dell'attività agrituristica;
  - b) 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. Tali strutture, ad esclusione di

quelle destinate all'allevamento, dovranno rispettare le indicazioni tipologiche dell'allegata Tabella n° 6.

- c) la realizzazione di manufatti per l'apicoltura;
  - d) opere di bonifica e di sistemazione del terreno;
  - e) impianti di biogas di cui all' art. 114 della LP 4 agosto 2015 n.15.
  - f) installazione di tunnel e serre a scopo agronomico nel rispetto dei parametri previsti nelle singole norme di zona.
5. Con riferimento alle disposizioni dell'art.37 delle NTA del PUP, l'attività agrituristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad attività agrituristica è ammesso nel rispetto delle disposizioni dell'art. 81 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" e dei parametri previsti dalle singole norme di zona.
  6. Nelle zone E1, E2 e E3 del PRG è inoltre ammessa la realizzazione dell'abitazione del conduttore agricolo nel rispetto dell'art. 37, comma 4, lett. a) delle Norme di attuazione del PUP e nel rispetto del limite dimensionale pari a 400 mc di volume lordo fuori terra (VI) La realizzazione dell'abitazione del conduttore agricolo è autorizzata in conformità delle disposizioni contenute all'art. 71 e dei requisiti soggettivi, oggettivi e di funzionalità aziendale definiti agli artt.72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 79 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale".
  7. I casi e le condizioni per le realizzazione di una ulteriore unità abitativa e di foresterie, nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono stabilite dall'art. 80 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale".
  8. Gli edifici esistenti nelle aree agricole E1, E2 e E3, con destinazione diversa da quella agricola, oppure dismessi dall'uso agricolo, oppure in aree diverse da quelle agricole purché in disponibilità dell'azienda, possono essere oggetto di interventi di recupero per la creazione di foresterie adibite all'alloggio dei lavoratori stagionali nel rispetto delle disposizioni dell'art. 80 comma 3 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale".
  9. Gli edifici esistenti nelle aree agricole 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 urbanistica provinciale n.1/2008 è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui all'art 3 comma 4, lettera b) del REUP nel rispetto dei parametri previsti nelle singole norme di zona.
  10. In conformità alle disposizioni provinciali di cui all'art. 112 e art. 121, comma 19 della L.P. 15/2015, non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo.
  11. 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. 6 delle NTA. Su tali edifici per garantirne la funzionalità della destinazione vigente sono ammessi:

- per una sola volta, interventi di cui all'art.77 comma della LP 4 agosto 2015, n.15. nella misura massima del 20 % (ventipercento) della SUN esistente, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 112 della L.P. 15/2015.
  - interventi di cui all'art.77 comma 1 lettera f) della LP 4 agosto 2015, n.15
  - Per una sola volta, interventi di cambi d'uso (senza ampliamento) in residenza, per un volume edilizio massimo di 400mc. L'intervento in parola è comunque subordinato alla presenza di idonee, opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario a realizzarle a proprie cure e spese.
12. 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 attrezzature per il taglio, l'esbosco e l'allestimento del legname, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 115 della LP 4 agosto 2015 n.15.
  13. Gli interventi di cui al comma 4 lett. b, c, d, e, f e ai commi 6, 7, 8, 9, 11, 12 non sono consentiti ad una quota altimetrica superiore a m 900 s.l.m, sugli edifici disciplinati al titolo VI delle NTA e nelle aree agricole sottoposte a difesa paesaggistica di cui all'art. 92bis.
  14. 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.
  15. 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.
  16. 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.
  17. 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.
  18. 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.
  19. 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.

20. Per l'applicazione delle norme relative alle distanze si fa riferimento alle disposizioni contenute al precedente Capitolo II del TITOLO I.
21. 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 come definiti all'art. 70 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" si applicano i seguenti parametri edificatori:
  - Lotto minimo: 1.500 mq
  - Altezza massima del fronte [m] : 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 come definiti all'art. 70 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" si applicano i seguenti parametri edificatori:
  - Lotto minimo: 1.500 mq
  - Altezza massima del fronte [m] : 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 ed esterne agli ambiti di difesa paesaggistica di cui al comma 3 dell'art92bis delle NTA possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente da imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti alla sezione prima dell'archivio provinciale delle imprese agricole, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture. Sono ammessi, inoltre, la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale.
3. In tali zone, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
  - nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15
4. In tali zone gli interventi ammessi al comma 3 devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

Lotto minimo che ospita la costruzione	5.000 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	2

Altezza dell'edificio [Hf]	8,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	8,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,10 mq/mq
Superficie Utile Netta massima [SUN]	1.000 mq

- Superficie aziendale minima (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

5. Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma precedente, sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti alla sezione prima dell'archivio provinciale delle imprese agricole la realizzazione:

- di manufatti interrati 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 interrate 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 interrati sono comunque ammessi purché su un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 5.000.
- costruzioni di: ricovero per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, silos, essicatoi, fienili, di SUN non superiore a 60 mq su un lotto minimo di 10.000 mq, realizzati con materiali, tecniche costruttive e tipologie tradizionali come indicato nella tabella 4 e successive relative alle tipologie e ai criteri paesaggistici del P.R.G.

6. Per la realizzazione di serre o tunnel permanenti come definiti all'art. 70 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" si applicano i seguenti parametri edificatori:

- Lotto minimo: 1.500 mq
- Altezza massima del fronte [m] : 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 forestale e montano" 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 é 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 é 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 edilizia [R3]. Su tali edifici al fine di garantirne la funzionalità sono ammessi interventi di ristrutturazione di cui all'art.77 comma 1 lett. e) punto 3 della LP 4 agosto 2015, n.15 nella misura massima del 10 % (diecipercento) della SUN esistente.
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 ammessa 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 edilizia [R3], di cui all'art.77 comma 1 lett. e) della LP 4 agosto 2015, n.15 senza ampliamenti di SUN, 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.
3. L'edificazione privata è vietata.
4. Sugli edifici esistenti, aventi destinazioni d'uso in contrasto con le finalità di cui al comma 2, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia [R3] di cui all'art.77 comma 1 lett. e) della LP 4 agosto 2015, n.15 senza cambiamenti né di SUN né di destinazione d'uso. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso coerenti con le finalità del comma 2, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia [R3] di cui all'art.77 comma 1 lett. e) punto 3 della LP 4 agosto 2015, n.15 nella misura massima del 20 % (ventipercento) della SUN esistente.
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. Il Piano individua, in modo specifico le attrezzature e i servizi esistenti o in progetto, raggruppandoli nelle seguenti categorie:
  - Zone per attrezzature di livello sovralocale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale);
  - Zone per attrezzature di livello locale (civile amministrativa, sportiva, scolastica culturale e assistenziale);
  - Zone a verde pubblico;
  - Zone a verde di protezione;
  - Parcheggi pubblici
  - Spazio pubblico;
  - 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. Nelle aree di cui al presente articolo, assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione sono ammessi, fino all'espropriazione o fino all'approvazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o misto pubblico - privata che prevedono l'apposizione di un vincolo finalizzato all'espropriazione gli interventi previsti all'art.8 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
6. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa, con deliberazione della Giunta comunale e nel rispetto degli standard di cui all'art. 59 della LP 4 agosto 2015, n.15, nonché di quanto disposto dal RUEP in materia di standard urbanistici, la realizzazione di ogni tipologia di servizi e di attrezzature pubbliche previste al precedente comma 1.
7. Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione è necessario prevedere degli spazi coperti per il ricovero di biciclette (in misura adeguata) compatibilmente con la disponibilità di spazio.

**Art. 74 - 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;  
 [ca pr vf] civili amministrative di progetto- vigili del fuoco  
 [sc] scolastiche e culturali  
 [ s ] sportive all'aperto;  
 [as] assistenziali.

2. Ove necessario, in applicazione dell'art. 59 comma 4 della LP 15/2015, nonché di quanto disposto dal RUEP in materia di standard urbanistici, è consentito, previa conforme deliberazione della Giunta comunale, il loro utilizzo anche parziale per una destinazione diversa, purché compresa fra quelle indicate al precedente comma 1
3. Su edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le norme di zona sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria [M1] e manutenzione straordinaria [M2].
4. Negli interventi di nuova costruzione almeno il 30% della Superficie fondiaria [Sf] 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.
6. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), catalogati con scheda n. 6 e n.93 nell'Allegato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei" destinati genericamente a funzioni di carattere pubblico sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di cui all'art.77 comma 1 lett. a), b) ed e) della LP 4 agosto 2015, n.15.
7. La cartografia del PRG individua in loc. Bellaria un'area destinata ad attività assistenziale caratterizzata dalla presenza di un edificio esistente denominato "Colonia CIF". Al fine di favorire l'integrazione dei servizi assistenziali svolti, nelle aree esterne di pertinenza sono ammessi i seguenti interventi:

- P.ed. 262 in CC Castellano: scheda edificio n. 91 interventi ammessi A2 art. 108 delle NTA.
- Area pertinenza della p.ed. 262 in CC Castellano come individuata in cartografia: Ampliamento dell'edificio esistente per far fronte ad esigenze di organizzazione dell'attività svolta nel rispetto dei seguenti parametri, destinazioni d'uso e prescrizioni:

Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	1
Altezza dell'edificio [Hf]	4.50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	4.00 m

SUN (max)

400 mq

Destinazioni d'uso: spazi e sale polifunzionali quali laboratori, palestre, sale espositive e relativi servizi (cucina, bar, spogliatoi, servizi igienici, locali tecnici).

Prescrizioni: L'intervento di ampliamento dovrà tenere conto del rapporto tra l'edificio della colonia CIF e il contesto del versante vallivo circostante caratterizzato dalla presenza di spazi aperti di notevoli dimensioni che favoriscono la percezione a distanza dei manufatti edilizi. Per tale ragione l'ampliamento dovrà avvenire in corrispondenza del lato opposto al fronte principale dell'edificio esistente e dovrà essere collocato al di sotto del profilo naturale del terreno o sporgere dallo stesso meno di 1,50 m al fine di salvaguardare l'attuale connotazione paesaggistica dell'area. In corrispondenza del lato sud ovest del lotto, in ragione dell'andamento morfologico del terreno e a seguito di modesti interventi di modellazione e di sbancamento, è ammessa la presenza di un fronte edilizio necessario a soddisfare le esigenze di illuminazione e di areazione dei locali. La copertura dovrà essere piana e realizzata con sistema a tetto verde garantendo, mediante modellazione del terreno, la continuità con gli spazi aperti circostanti. Nel suo insieme l'intervento dovrà garantire la massima integrazione con il costruito esistente e gli spazi aperti.

#### **Art. 75- Zone a verde pubblico e a verde pubblico di progetto**

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 - Verde di protezione e a verde di protezione di progetto**

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 sono subordinati alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt. 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP e alla verifica della compatibilità di tale fruizione rispetto alle disposizioni della Carta di Sintesi della Pericolosità.
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 di cui all'art.59 della LP 4 agosto 2015, n.15.
5. Qualora le aree a verde di protezione interferiscono con ambiti fluviali di interesse ecologico si applicano le di disposizioni richiamate all'art. 92 delle NTA.

#### **Art. 77 – Parcheggi pubblici e parcheggi pubblici di progetto**

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. I nuovi parcheggi pubblici di progetto posti in prossimità di aree abitate, dovranno rispondere ai disposti dell'art. 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447, finalizzati a ridurre l'inquinamento acustico.
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 - 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 - Spazio pubblico da riqualificare**

1. E' 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. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
5. Gli interventi edificatori di cui al comma 4, devono rispettare i seguenti parametri.

Altezza dell'edificio [Hp] [n.piani]	1
Altezza dell'edificio [Hf]	5,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	5,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,10 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	10%
Superficie coperta massima [Sc]	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 :

Area cimiteriale

Infrastrutture tecnologiche

Centro di raccolta materiali

Parco fluviale

Spazi a servizio della mobilità

Zone destinate alla viabilità;

Discariche inerti

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 – 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 – Aree per infrastrutture tecnologiche –Centro di Raccolta Materiali

1. Gli impianti e le infrastrutture tecnologiche 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 é regolamentata dal Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinanti.

### **Art. 83 - 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 agrituristica 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 – 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), barriere per il pedaggio autostradale, pensiline, aree di sosta e relativi arredi.

2. In tali zone é 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. Fatte salvi i manufatti connessi allo svolgimento delle funzioni elencate 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 delle disposizioni contenute nei successivi commi 4 e 5.
4. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
  - nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
5. Gli interventi edificatori di cui al comma 4, devono rispettare i seguenti parametri:

Superficie coperta massima [Sc]	100 mq
Altezza dell'edificio [Hp] n.piani :	1
Altezza dell'edificio [Hf]	4,00 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	3,50 m
6. I limiti previsti al precedente comma 3 non si applicano alle funzioni connesse con la gestione della rete autostradale.
7. 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 - 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 preciseranno 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 Vallagarina".

#### **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:
  - DENOMINAZIONE: Prà dall'Albi-Cei – CATEGORIA: Riserva naturale Provinciale (RP) – CODICE RETE NATURA 2000: ZSC IT3120081
  - DENOMINAZIONE: Casotte – CATEGORIA: Riserva Locale (RL)
2. 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.
3. 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.
4. 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
5. 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 e dalla delibera n. 3124 del 13 dicembre 2002.

## Art. 91 ZSC – Zone Speciali di Conservazione

1. Il PRG riporta con apposita simbologia la Zona Speciale di Conservazione relativa alla Rete Natura 2000 denominata “ZSC - IT 3120081 - Prà dall’Albi-Cei” come definito dalla D.G.P. 5 agosto 2010, n.1799 e s.m., al fine di individuare nel territorio comunale le aree interessate dal progetto “Rete natura 2000”.
2. Nei siti e nelle zone della “Rete Natura 2000 si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 2099/147/CE nonché al DPR 357/97.
3. Qualsiasi piano, all’interno del territorio comunale e tutti i progetti che abbiano 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 alla più opportuna procedura di valutazione d’incidenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente ovvero l’art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provinciale 3 novembre 2008, n.50-157/Leg, tenuto conto anche della Deliberazione della Giunta Provinciale 13 ottobre 2023, n.1876 che individua le condizioni d’obbligo e le schede di prevalutazione tecniche. Qualora il progetto, intervento o attività rientri nelle tipologie previste dalle schede di prevalutazione di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale 13 ottobre 2023, n.1876, si applica l’art. 16 bis del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n.50- 157/Leg, ovvero si rende necessaria l’attivazione della procedura di verifica di corrispondenza”
4. L’iniziativa progettuale che interessa edifici posti in prossimità alla Zona Speciale di Conservazione relativa alla Rete Natura 2000 denominata “ZSC - IT 3120081 - Prà dall’Albi - Cei”, è sottoposta all’attenzione della struttura provinciale competente in materia di conservazione della natura per la valutazione puntuale della necessità di attivazione della procedura di valutazione d’incidenza ambientale, ai sensi dell’art.39 della LP 23 maggio 2007, n.11”.
5. Le disposizioni richiamate al precedente comma 4 trovano applicazione negli interventi edilizi che interessano gli edifici assoggettati alla disciplina del Titolo VI delle NTA e contrassegnati dalle schede n. 1, 2, 3, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 64, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97,100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 170 e 171 nell’Allegato “Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei.

## Art. 92 Aree di protezione fluviale - Ambiti fluviali di interesse ecologico del PGUAP

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. Gli ambiti fluviali ecologici si distinguono in:
  - a) Ambiti fluviali ecologici con valenza elevata: le zone comprese in questo tipo di ambiti svolgono a tutt’oggi importanti funzioni per la vitalità dell’ecosistema acquatico e del suo intorno in quanto esenti da alterazioni significative rispetto all’assetto naturale. La loro presenza ha quindi ripercussioni positive anche ben al di là della loro estensione; al loro interno sono quindi incompatibili le iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica, fatta eccezione per modesti interventi atti a favorirne il carattere ricreativo senza alterare la funzionalità ecologica che è loro propria. Nel rispetto di quest’ultima possono inoltre essere realizzati gli interventi di adeguamento e miglioramento delle strutture e infrastrutture esistenti ed è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti; il Comune di Villa Lagarina può richiedere che il progetto sia corredato da un idoneo studio idrobiologico che consideri il rapporto diretto e indotto fra le opere progettate e il corso d’acqua.
  - b) Ambiti fluviali ecologici con valenza mediocre: in queste aree la funzionalità ecologica è solo in parte compromessa ed è quindi possibile anche in tempi brevi migliorarne sensibilmente le caratteristiche. È a tal fine opportuno favorire il ritorno della vegetazione riparia all’interno di queste fasce che corrono lungo il corso d’acqua per una larghezza di trenta metri, ricostituendo al contempo la relazione di continuità tra l’alveo e le sponde. In tali aree non sono quindi ammissibili nuove costruzioni se non quelle riferite ad iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica di rilevante interesse pubblico e non diversamente localizzabili. Sono invece ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture e delle infrastrutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell’ambito fluviale. È ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti.
  - c) Ambiti fluviali ecologici con valenza bassa: la significativa trasformazione dell’alveo ad opera dell’uomo che caratterizza questi ambiti non prefigura la possibilità di recuperare la funzionalità ecologica se non in maniera contenuta; si tratta infatti prevalentemente dei tratti in cui gli alvei risultano marcatamente incanalati, per i quali si rimanda all’autorità idraulica competente la valutazione di eventuali interventi mitigatori direttamente in alveo o sugli argini, secondo i criteri descritti nel piano stralcio per la sistemazione dei corsi d’acqua e dei versanti. Sono invece ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture e delle infrastrutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell’ambito fluviale. È ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti.
3. Negli ambiti fluviali ecologici, di cui al comma 2. e gli interventi sugli edifici esistenti e l’eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica sono subordinati alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico e al rispetto di quanto previsto dagli artt.16, 17, e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP.
4. Nelle aree di protezione fluviale individuate nel PRG sono ricompresi anche gli ambiti fluviali di interesse idraulico del PGUAP. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti e più in generale l’occupazione di tali aree è vietata. Sono ammessi interventi di particolare rilevanza sociale e in mancanza di localizzazioni alternative, e nei quali deve comunque essere evitata la riduzione delle aree di possibile espansione del fiume ed assicurata l’adozione di tutti gli accorgimenti atti ad evitare l’esposizione di persone e beni ai pericoli di piena e secondo

quando previsto agli articoli 16, 17 e 32 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP. Gli interventi in tali ambiti devono essere indirizzati alla sistemazione idraulica e idraulico forestale, alla riqualificazione ambientale delle sponde, agli interventi di manutenzione straordinaria e restauro dei manufatti edilizi e degli edifici esistenti e alla realizzazione di percorsi pedonali. Eventuali percorsi ciclabili devono essere regolamentati al fine di non interferire con le dinamiche funzionali dell'ecosistema 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. Gli eventuali interventi nella fascia di rispetto di 10 m. sono soggetti alla L.P. 18/1976 secondo le modalità previste dall'art.86

### **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 dell'ambito della zona montana del lago di Cei.
2. Norme di difesa paesaggistica relative all'ambito di fondovalle.
  - 1.1 Il valore paesaggistico delle aree agricole individuate nel fondovalle fa riferimento nella loro 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.
  - 1.2 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.
  - 1.3 per la definizione degli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 66, 67, 68 e 69 delle NTA.
3. Norme di difesa paesaggistica relative all'ambito della zona montana del lago di Cei.
  - 3.1 Il valore paesaggistico delle aree agricole individuate nella zona montana del lago di Cei fa riferimento alla presenza di elementi territoriali caratterizzati da specificità ambientali, insediative e paesaggistiche.
  - 3.2 Per garantire l'equilibrio tra le diverse componenti territoriali - rappresentate dal bosco, dagli spazi aperti e dagli insediamenti urbani - le aree agricole vocate alla difesa paesaggistica, sono inedificabili. In tali aree, fatti salvi gli interventi di seguito descritti e quelli disciplinati al TITOLO VI delle NTA, è vietata ogni nuova costruzione, stabile o provvisoria, e l'alterazione dello stato dei luoghi generato dalle modifiche dell'andamento altimetrico del terreno.
  - 3.3 Col fine di sostenere l'attività agricola, gli imprenditori agricoli, singoli o associati che svolgono attività agricola e che risultano iscritti all'Archivio provinciale delle imprese agricole (APIA), possono realizzare:

- a) manufatti per l'apicoltura di cui all'art. 85 del Regolamento Urbanistico Provinciale;
- b) una costruzione a esclusiva destinazione agricola, posta in aderenza all'edificio esistente ricadente in zona agricola vincolata alla difesa paesaggistica, per il quale la scheda di rilevazione di cui al TITOLO VI delle NTA assegna la categoria operativa B1, B2, B3 e B4, con l'esclusione di tutti quelli ricadenti nelle "Zone di protezione dei laghi" di cui all'art. 93 delle NTA e nella ZSC – IT3120081 "Prà dall'Albi – Cei" di cui agli artt.90e 91 delle NTA.

La realizzazione della costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la costruzione dovrà essere proporzionata all'edificio esistente e comunque con superficie coperta (Sc) non superiore al 50% del sedime dell'edificio esistente;
- copertura a falda unica con pendenza pari a quella dell'edificio esistente;
- altezza massima dell'edificio Hp = 1 piano.
- altezza del fronte compresa entro il limite della linea di gronda dell'edificio esistente e in ogni caso non superiore a 4,00 metri;
- defilata rispetto a manufatti di pregio storico architettonico;
- realizzata in legno, con tecniche costruttive e tipologie consone al contesto insediativo esistente.

Con riferimento agli interventi di cui alla lettera b), gli imprenditori agricoli, singoli o associati, che svolgono attività agricola e che risultano iscritti all'APIA, devono dimostrare di detenere in proprietà e coltivare una superficie di terreno non inferiore a 5.000 mq, collocato all'interno delle aree agricole di difesa paesaggistica nell'ambito della zona montana del lago di Cei.

- 3.4 L'attività agro-pastorale potrà essere svolta con tecniche colturali consone alla moderna gestione purché compatibili con le caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche dell'area montana. Per tale finalità non risultano ammesse:

- colture estranee al contesto produttivo tradizionale;
- colture realizzate mediante impianti a carattere intensivo;
- l'installazione di tunnel permanenti e serre come definiti all'art. 70 del Regolamento Urbanistico Provinciale.

L'attività deve essere svolta con particolare attenzione alla qualità ambientale, perseguibile mediante l'impiego di tecniche di agricoltura biologica e l'utilizzo di materiali di supporto all'attività agricola (pali, teli e reti di protezione ecc...) realizzati con materiali compatibili con il contesto paesaggistico dell'area montana.

### **Art. 93 Aree di protezione dei 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 ZSC – IT3120081 “Prà dall’Albi – Cei” e pertanto sottoposte alla normativa specifica definita nella delibera della Giunta Provinciale istitutiva del vincolo (Delibera della Giunta provinciale n. 2775 d.d. 21 marzo 1997 e ss.mm).
3. In tali zone, in conformità alle disposizioni dell’art. 22 delle NTA del PUP e fatti salvi gli interventi previsti al TITOLO VI delle NTA, sono consentiti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive.

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

1. Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire attività di sopralluogo, vigilanza ed ispezione e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01, 02) secondo le caratteristiche descritte negli articoli seguenti.

#### Aree di proprietà pubblica

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell’interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall’art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dall’art. 25 del D.Lgs 50/2016 (verifica preventiva dell’interesse archeologico) come recepito dal comma 3 bis dell’art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm.

#### Aree a tutela 01

Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della SBC-UBA. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della SBC-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

#### Aree a tutela 02

2. Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme.

Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile o del terreno, o aventi titolo, alla SBC-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio.

Successivamente, al fine di poter programmare gli interventi, la SBC-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

#### Scoperte fortuite

Nel caso di scoperte fortuite di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) si applica quanto disposto dall'art. 90 del medesimo Codice.

### **Art. 95 Protezione dei pozzi e sorgenti**

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 inquinati bonificati**

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 comparti di un piano di area o di un piano attuativo deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.
5. Su richiesta del Comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere: 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 in 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 determinazioni 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 e ferroviarie**

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.62 della LP 4 agosto 2015, n.15 l'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale di 50 m è riportata con apposita simbologia nella cartografia del PRG.
2. All'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi previsti ai commi 2 e 3 dell'art. 62 della LP 4 agosto 2015, n.15 e quelli di cui all'art. 9 " del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

#### **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. Il territorio comunale è sottoposto a vincolo in ordine ad aspetti della sicurezza connessa alla presenza di fattori di pericolo idrogeologico, valanghivo, sismico e di incendio boschivo.
2. Per quanto riguarda gli aspetti afferenti la pericolosità geologica, idrogeologica, valanghiva del territorio si applicano le disposizioni contenute nella “Carta di Sintesi della pericolosità” di cui all’art. 14 delle NTA del PUP e all’art. 22 della LP 15/2015, approvata con delibera della Giunta provinciale n. 1317 di data 4 settembre 2020 e successivi aggiornamenti.
3. Con l’entrata in vigore della “Carta di sintesi della pericolosità” si applicano le disposizioni contenute nell’allegato C della delibera della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 “Carta di sintesi della pericolosità –Indicazioni e precisazioni per applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie e basse e la aree con altri tipi di penalità” e successivi aggiornamenti.
4. 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 sovvertono 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 corsi 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 che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale 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 relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg).

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

Gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

### **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 sedimenti 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.

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

### Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei

#### Art. 105 - Disciplina urbanistica

1. Il PRG individua con apposita simbologia gli edifici esistenti nell'area montana del Lago di Cei al fine di favorirne il recupero architettonico e paesaggistico.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi elencati all'art. 106, specificati negli articoli successivi del presente titolo VI e richiamati nelle singole schede di rilevazione contenute nell'Allegato al PRG denominato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei".
3. L'intervento sugli edifici esistenti è ammesso a condizione che l'immobile sia regolarmente accatastato e provvisto di idoneo titolo edilizio o titolo edilizio in sanatoria ai sensi delle Legge 28.02.85 n. 47 e Legge 23.12.94 n. 724.
4. Le disposizioni contenute nel presente titolo VI non si applicano nel caso di edifici su cui grava istanza di demolizione e/o nei casi in cui gli stessi non assicurino le conformità alle disposizioni contenute al precedente comma 3.
5. Le legnaie, gli annessi, le baracche esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di Cei (24.01.2001) che non sono in aderenza all'edificio principale devono essere demolite. Tali annessi sono censiti e individuati come pertinenze da demolire nelle schede di catalogazione dei singoli edifici. Il rilascio dei singoli titoli edilizi per qualsiasi intervento ammesso in tale zona è subordinato all'impegno di demolizione di dette legnaie o baracche, sarà presentato in un progetto unitario con un unico atto autorizzativo.
6. In materia di distanze si applicano le disposizioni richiamate all'art.8 delle NTA del PRG.
7. Nel caso di ricostruzione dovrà essere rispettato il sedime originario dell'immobile.
8. Gli edifici ricostruiti dovranno coprire almeno il 40% dell'ingombro dell'edificio originario; ulteriori piccoli spostamenti potranno essere prescritti dalla Commissione Edilizia Comunale giustificabili esclusivamente da un inserimento paesaggisticamente più rispettoso del contesto ambientale.
9. Nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto di schedatura, sono ammesse recinzioni della proprietà unicamente lungo la viabilità veicolare mantenendo un arretramento dal limite di proprietà di 1,50 m. per la formazione della banchina nel rispetto delle tipologie riportate nella scheda 5.9 delle NTA. E' sempre ammesso il ripristino delle recinzioni esistente mantenendone la tipologia a condizione che le stesse siano state autorizzate o costruite prima del 1967. E' vietata la recinzione della proprietà che comporti la delimitazione e la divisione di prati, boschi e/o di entità a coltura simile.
10. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione da stipulare con il comune nei modi e nei contenuti di cui al successivo art. 112.

## Art. 106- Interventi ammessi

1. Per ciascun edificio, la scheda di rilevazione riporta la categoria d'intervento in conformità alle disposizioni dell'art. 77 della LP 4 agosto 2015 n. 15, le categorie tipologiche e le eventuali prescrizioni di carattere progettuale (ampliamenti laterali, sopraelevazioni, ecc....).
2. Le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono le seguenti:

Tipo A - Interventi su edifici e manufatti d'interesse storico artistico documentario ricadenti in ambiti del centro storico o dei centri storici isolati di cui al Titolo IV Capitolo II delle NTA del PRG.

Categoria d'intervento A1 - Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 108 comma 5.1;

Categoria d'intervento A2 - Risanamento conservativo con sopraelevazione massima pari a 50 cm di cui all'art. 108 comma 5.2;

Interventi Tipo B - Interventi su edifici prevalentemente residenziali, pertinenziali alla residenza o assimilabili ricadenti negli spazi aperti del PRG e nelle "Aree residenziali di completamento del lago di Cei" di cui all'art. 47bis delle NTA del PRG.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

Categoria d'intervento B1 - Ristrutturazione edilizia senza incremento del volume urbanistico (Vu) di cui all'art. 109 comma 1.1.;

Categoria d'intervento B2 - Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione di cui all'art. 109 comma 1.2;

Categoria d'intervento B3 - Ristrutturazione edilizia con ampliamenti laterali e in sopraelevazione di cui all'art. 109 comma 1.3;

Categoria d'intervento B4 - Ristrutturazione edilizia, comprensiva della demolizione e ricostruzione di cui all'art. 109 comma 1.4;

Categoria d'intervento B5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi del Volume urbanistico (Vu) di cui all'art. 109 comma 1.5

Tipo D - Interventi su edifici ad uso ricettivo alberghiero ricadenti nelle "Zone alberghiere del lago di Cei" di cui all'art. 62bis delle NTA del PRG.

Tipo F - Interventi su edifici esistenti destinati ad attività e attrezzature pubbliche e ad uso pubblico ricadenti in Zone per attrezzature pubbliche di cui all'art. 74 comma 6 e 7 delle NTA del PRG

## Art. 107 - Riferimenti tipologici per le costruzioni

1. Gli interventi edilizi dovranno seguire le indicazioni tipologiche compositive contenute nelle schede tipologiche 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 e 5.7 allegate alle NTA che si ispirano ai seguenti principi:

- L'edificio dovrà essere ben individuabile nella sua composizione tra basamento, corpo, copertura;
  - Il corpo dell'edificio sarà intonacato e tinto nei colori delle terre naturali con eventuali fasce d'angolo di tonalità diversa; sono ammesse anche tinte pastello uniformi; La copertura dovrà avere la linea di gronda non interrotta eventuali interruzioni dovranno seguire movimenti della pianta dell'edificio;
  - I fori di facciata e gli sporti avranno una composizione ispirata prevalentemente a criteri di simmetria e ripetitività sui piani;
  - I serramenti saranno in legno dotati di ante ad oscuro pure in legno, dovranno essere tinti con colori all'acqua nelle tonalità bianco o chiaro per i serramenti e colori di base per le ante ad oscuro;
  - La copertura sarà a due falde per gli edifici privati e a padiglione per gli edifici ad uso collettivo quali alberghi e colonie.
  - I poggiali e la gronda e le falde della copertura saranno protetti da mantovane in legno sagomato e lavorato a rilievo;
  - I legni dei poggiali e delle coperture saranno protetti da mordenti pigmentati nelle varie essenze naturali.
2. La Commissione Edilizia Comunale verifica il progetto in rapporto alle indicazioni tipologiche oppure la coerenza tra il progetto nelle sue parti e le linee ispiratrici apportando dove necessario le opportune correzioni. La C.E.C. dovrà stimolare l'impegno dei progettisti a operare per l'integrità estetica del paesaggio naturale. La Commissione Edilizia Comunale prenderà a riferimento tipologico per la valutazione dei singoli interventi Casa Sandonà (scheda n° 14), complesso De Probizer ( scheda n° 34, 36, 37), colonia C.I.F. (scheda n° 91) per le case per ferie, e Cà vecia ( scheda n° 99) e l'edificio in Pra dell'Albi (scheda n° 65) per le case rurali. Le allegate schede di indicazioni tipologiche fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

#### **Art. 108 - TIPO A - Edifici di interesse storico artistico documentario - interventi ammessi**

1. Si tratta di edifici e complessi architettonici di interesse storico, artistico e documentario individuati dal PRG all'interno degli insediamenti storici o storici isolati.
2. In tali edifici è consentito il mantenimento della destinazione in atto. Sono altresì consentite le destinazioni di zona previste dal PRG e, in ogni caso, l'uso abitativo.
3. Le pertinenze degli edifici e comunque le aree ricadenti nell'apposito perimetro degli edifici e complessi isolati compresi nelle zone a prevalente uso residenziale, non sono edificabili.
4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale predisporre schede documentarie orientative degli interventi da adottarsi per la conservazione e la valorizzazione di ciascuno degli immobili e delle relative pertinenze individuate ai sensi del primo comma.
5. Gli interventi ammessi su tali edifici sono i seguenti e sono individuati nella scheda di rilevazione con riferimento alla seguente classificazione:

**5.1 A1 - interventi di restauro e risanamento conservativo:**

Sugli edifici ai quali è stata assegnata la categoria d'intervento A1 risultano ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lett. a) b) e c) della legge provinciale. Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 77 comma 1 lett. d) della legge provinciale risultano ammesse le seguenti opere:

- la sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- il rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- il rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- il consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.) mediante lavori quali la sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti e le riprese di murature, purché esclusivamente diretti a conservare il sistema statico dei manufatti e dei fabbricati onde consentirne la sopravvivenza e purché le opere che rafforzano importanti elementi strutturali non ne comportino la sostituzione;
- il rinnovo per sostituzione - limitata all'indispensabile - degli elementi costruttivi dell'edificio con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghe a quelle da sostituire;
- il ripristino ovvero ricostruzione di parti originali dell'edificio demolite e scomparse, ma solo se queste ultime sono accertabili mediante disegni, documenti, fotografie e catasti e purché il ripristino avvenga con materiali, tecniche e forme uguali e analoghi agli originali, avendo cura che sia comunque consentita una lettura storica dell'edificio;
- l'eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- l'esecuzione di tramezzature, purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.); analoghe piccole trasformazioni distributive richieste da un cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile, se la funzione esistente è diversa da quella indicata nella tavola IP; e inserimento degli impianti e dei servizi necessari a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio, nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo, esclusa l'installazione di ascensori o di altri corpi montanti che comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) o l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti;
- l'eliminazione degli elementi estranei agli organismi edilizi, intendendo per tali tutte le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio e che non sono integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dei fabbricati
- Si consente inoltre l'apertura di finestre in falda al fine del recupero abitativo dei sottotetti e di piccole finestre nei prospetti solo qualora assolutamente indispensabile per ragioni d'igiene e sicurezza.

## 5.2 A2 - Interventi di risanamento conservativo con sopraelevazione:

Sugli edifici, esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), ai quali è stata assegnata la categoria d'intervento, A2 oltre agli interventi previsti alla categoria operativa A1 risultano ammesse le seguenti opere:

- lievi modifiche di balconi e ballatoi, purché compatibili con la tipologia edilizia esistente;
- eventuali opere di ripristino sui fronti, quali la riapertura di porte o finestre murate la cui chiusura ha prodotto evidenti e negative alterazioni ai prospetti originari e l'inserimento di nuove aperture nei tamponamenti in legno, che vanno tuttavia conservati;
- modifiche di portoni, porte esterne e finestre, ma solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- il rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dagli originali, ma conservando l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- la realizzazione di abbaini sulla copertura onde consentire il recupero dei sottotetti, quella di sporti in quanto volumi tecnici e quella di opere di isolamento termico. In copertura è comunque vietato realizzare logge rientranti nelle falde ("balconi a vasca");
- il rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali, e l'inserimento di collegamenti nuovi, ivi compresi gli ascensori, a servizio degli spazi recuperati;
- il cambiamento delle altezze interne dei locali, qualora necessari per raggiungere quelle minime prescritte dal Regolamento Edilizio. Lo spostamento dei solai è consentito purché non dia luogo ad alterazioni delle partiture e degli elementi architettonici e decorativi dei prospetti (balconi, ballatoi, ecc.);
- la demolizione limitata delle murature portanti interne, mantenendo l'impianto strutturale esistente;
- la suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcare;
- il recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti, ammettendosi anche la sopraelevazione dell'ultimo piano, da individuare caso per caso all'interno della scheda di rilevazione dell'edificio ove sarà definita l'altezza massima della sopraelevazione che non potrà essere superiore a 0,50 metri. Ove la parte sopraelevata non presenti pareti finestrate, la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze minime tra gli edifici previste dal codice civile. Qualora le pareti siano finestrate, la distanza tra le stesse non deve essere inferiore a metri 10.
- Nelle schede tecniche possono essere indicati interventi precisi compatibili quali ampliamenti sui fronti definiti, inglobamenti di annessi.

## Art. 109 - TIPO B - Edifici prevalentemente residenziali

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 77 della legge provinciale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001) sono i seguenti e sono individuati nelle singole schede di rilevazione con la corrispondente sigla:

### **1.1 B1- Interventi di ristrutturazione senza aumento di volume urbanistico (Vu)**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti all'adeguamento dell'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, purché le murature perimetrali non siano demolite.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi.

Non sono consentite modifiche al sedime dell'edificio e la sopraelevazione della copertura.

Le coperture dovranno mantenere l'originaria pendenza, l'originario numero di falde e la loro primitiva articolazione.

### **1.2 B2 - Interventi di ristrutturazione con sopraelevazione**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, 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 e il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi.

Non sono consentite modifiche al sedime dell'edificio.

La sopraelevazione delle murature perimetrali è finalizzata a rendere abitabili i sottotetti esistenti. Ove la parte sopraelevata non presenti pareti finestrate, la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze minime tra gli edifici previste dal codice civile. Qualora le pareti siano finestrate, la distanza fra le stesse non deve essere inferiore a metri 10.

L'altezza di detta sopraelevazione potrà essere di 50, 80, 100 cm. e sarà dettagliata nel cartiglio di cartografia e sulla scheda tecnica del singolo edificio.

Le coperture dovranno mantenere l'originaria pendenza, l'originario numero di falde e la loro primitiva articolazione.

### 1.3 **B3 - Interventi di ristrutturazione con ampliamenti a tipologia**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, 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, purché almeno due lati delle murature perimetrali non vengano demolite.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi.

Sono consentite modifiche agli edifici sino ad uniformarli alla categoria tipologica di cui all'art.110 presenti NTA come evidenziato sulla scheda di rilevazione del singolo edificio. Tale adeguamento è consentito anche solo per le dimensioni della superficie coperta e/o per il numero dei piani esclusivamente nelle condizioni di intervento specificate nella scheda tipologica del singolo edificio.

### 1.4 **B4 - Interventi di ricostruzione con dimensioni a tipologia**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione di cui agli edifici di categoria B3.

Sono altresì ammessi interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un edificio corrispondente alla categoria tipologica di cui all'art. 110 delle presenti NTA come evidenziato sulla scheda di rilevazione del singolo edificio. E' ammessa la demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente.

### 1.5 **B5 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumenti di volume come definiti all'art. 77 comma 1 lett. a) e b) della LP 4 agosto 2015, n.15.

## Art. 110 - Categorie tipologiche

1. Negli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione le categorie tipologiche dimensionali di riferimento ad esclusione delle schede n. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 riferite alla zona di Costole, sono le seguenti:

PARAMETRO URBANISTICO	T1PA	T1PB	T2Pa	T2PB
<b>Lotto minimo</b>	500 mq	600 mq	600 mq	750mq
<b>Superficie Coperta (Sf)</b>	60 mq	80mq	90 mq	110 mq
<b>Superficie utile Netta</b>	50 mq	70 mq	140 mq	180 mq

(Sun)				
Altezza edificio (Np) numero di piani	1	1	2	2
Altezza del fronte (m)	4 m	4 m	7 m	7 m
Distanze	Art. 8 delle NTA			

2. Negli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione le categorie tipologiche dimensionali di riferimento valevoli per le schede n.47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 riferite alla zona di Costole, sono le seguenti:

PARAMETRO URBANISTICO	T1PA	T1PB	T2Pa	T2PB
Lotto minimo	300 mq	300 mq	300mq	300 mq
Superficie Coperta (Sf)	60 mq	80mq	60 mq	80 mq
Superficie utile Netta (Sun)	50 mq	70 mq	100 mq	130 mq
Altezza edificio (Np) numero di piani	1	1	2	2
Altezza del fronte (m)	4 m	4 m	7 m	7 m
Distanze	Art. 8 delle NTA			

Sui lotti di pertinenza individuati in seguito alla cessione della superficie relativa al lotto minimo, sono vietate:

- le recinzioni di qualsiasi tipo;
- le pavimentazioni delle pertinenze alle costruzioni con qualsiasi materiale;
- strutture di tipo precario e provvisorio (quali baracche, tettoie, barbecue, cisterne e contenitori di approvvigionamento o raccolta acqua, etc ).

3. Per l'interpretazione degli indici dimensionali valgono le seguenti disposizioni:

- la distanza tra due piani sovrapposti dovrà essere inferiore a luce netta da pavimento a soffitto variabile da 2,40 m. a 2,60 m. più lo spessore del solaio (esclusi eventuali controsoffitti);
- sono ammesse per i soli piano terra con esclusiva destinazione commerciale e terziaria altezze interne nette variabili da 3,00 a 3,40 m misurata da pavimento ad estradosso solaio ad esclusione di controsoffitti;
- il primo piano conteggiato deve avere il piano finito di calpestio in ogni suo punto a quota non superiore di m. 0,60 dal piano naturale del terreno;
- il numero dei piani orizzontali che compongono l'edificio 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;
- nel numero dei piani non viene conteggiato il solaio del sottotetto a condizione che sia posto a quota non superiore di m.0,40 dall'imposta di copertura e non superiore a m. 1,80 all'imposta del colmo della copertura.

### **Art. 111 – Realizzazione di costruzioni accessorie**

1. Per gli edifici esistenti e assoggettati dalle presenti norme ad interventi di cui ai tipi B1, B2, B3 in alternativa a quanto previsto all'art.92bis comma 3 delle NTA, è consentita per una sola volta la costruzione in aderenza di una legnaia o deposito attrezzi dalle caratteristiche definite nella tabella 6 e all'art. 55 comma 1 lett. a) delle NTA. Tale costruzione sarà condizionata:
  - alla realizzazione di un intervento organico rispetto all' edificio al quale verrà addossata;
  - alla demolizione di eventuali annessi esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di Cei (24.01.2001) come previsto nella scheda di rilevazione dell'edificio al quale verrà addossata;
  - alla sottoscrizione di una convenzione da stipulare nei modi e nei contenuti di cui al successivo art. 112.

### **Art. 112 - Convenzione accessiva al titolo abilitativo**

1. Il titolo abilitativo rivolto all'attuazione degli interventi previsti sugli edifici oggetto di schedatura si accompagna da apposita convenzione.
2. La convenzione accessiva alla concessione edilizia deve indicare:
  - le caratteristiche dell'intervento proposto secondo gli indici e le categorie di cui all'art.8 delle presenti norme,
  - la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, viali alberati, ecc.)
  - la superficie totale delle aree a suo privato distinte in ragione dell'uso e l'individuazione degli annessi da demolire;
  - le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;
  - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri concessori, in relazione all'entità dell'insediamento, secondo quanto stabilito dall'apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale;
  - le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione nella misura del 100% del loro importo: gli importi cauzionali sono restituiti solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
  - le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.
3. La convenzione accessiva alla concessione viene redatta sulla base di uno schema generale che sarà predisposto dall'Amministrazione comunale e verrà sottoscritta dal Sindaco e dal Richiedente la concessione edilizia.

### **Art. 112bis – Interventi a sostegno dell'attività ricettiva - albergo diffuso**

1. Al fine garantire il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il recupero degli immobili in disuso, la promozione di nuove forme di ricettività e la valorizzazione della fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale è ammesso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente di cui al presente TITOLO VI per le attività ricettive extra alberghiere di cui all'art.36bis della LP 15 maggio 2002 n.7, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel presente articolo.
2. Il cambio di destinazione d'uso a favore dell'albergo diffuso è ammesso per edifici a destinazione residenziale, esistenti all'entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), ricadenti in zona agricola e assoggettati dalle presenti norme ad interventi di cui ai tipi A2, B1, B2, B3 e B4.

### **Art. 113 - Demolizione**

1. Le costruzioni individuate nell'Allegato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del Lago di Cei" e assoggettate ad interventi di demolizione, di cui all'art. 77 comma 1 lett. f) della LP 15/2015, in ragione del grave danno ambientale che apportano all'intera zona, devono essere demolite. A seguito della demolizione devono essere ripristinate le condizioni ambientali, naturalistiche preesistenti.

### **Art. 114 – Norme finali e transitorie**

1. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), valgono comunque le disposizioni della deliberazione della Giunta Provinciale n° 2775 del 21.03.1997 ed eventuali successive modificazioni per tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree di individuazione della "Riserva naturale provinciale Pra' dell'Albi – Cei".
2. Per gli edifici schedati nell'Allegato "Schede di Rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei, laddove è previsto l'aumento volumetrico del 10%, in coerenza con la deliberazione di cui al comma 1, è ammessa ristrutturazione degli edifici privati comprensiva anche di aumenti volumetrici fino ad un massimo del 10% dell'esistente connessi a comprovate esigenze di carattere igienico – sanitario o ad adeguamenti tecnico-funzionali in relazione ad esigenze di prima abitazione; qualsiasi intervento di miglioramento delle infrastrutture esistenti deve essere preventivamente autorizzato dal Servizio provinciale competente in materia di aree protette.

## TITOLO VII

### Norme finali e transitorie

#### Art. 115 – Deroga

11. 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.
12. 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. 116 - Norme Transitorie

1. 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.
2. La denominazione e parametri urbanistici edilizi di riferimento assegnati ai piani attuativi e ai piani di lottizzazione approvati in applicazione della LP n. 22/1991 e della LP n.1/2008 rimangono in validità fino alla scadenza dei provvedimenti di loro approvazione. Successivamente, ad avvenuta scadenza del provvedimento di approvazione del piano attuativo o del piano di lottizzazione trovano applicazione le disposizioni dell'art. 54 della LP 4 agosto 2015, n.15.

## 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°	--
<b>FERROVIA</b>	30	30	rotaie
<b>ACQUE</b>			
<b>Corsi d'acqua pubblici (vedi nota b)</b>	10	20	rive
<b>Sorgenti, Sorgenti minerali, Acque superficiali e Pozzi</b>	Si applicano le norme di attuazione della CARTA DELLE RISORSE IDRICHE DEL NUOVO PUP		
<b>Acquedotti (vedi nota c)</b>	--	2,5	asse
<b>Collettori fognanti (vedi nota c)</b>	--	2,5	asse
<b>DEPURATORI BIOLOGICI</b>	Si applicano le disposizioni della Delibera della 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"		
<b>DEPURATORI A SEDIMENTAZIONE</b>			
<b>DISCARICHE</b>	--	100	recinzione
<b>CIMITERI</b>	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.

**TABELLA 2/B**

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

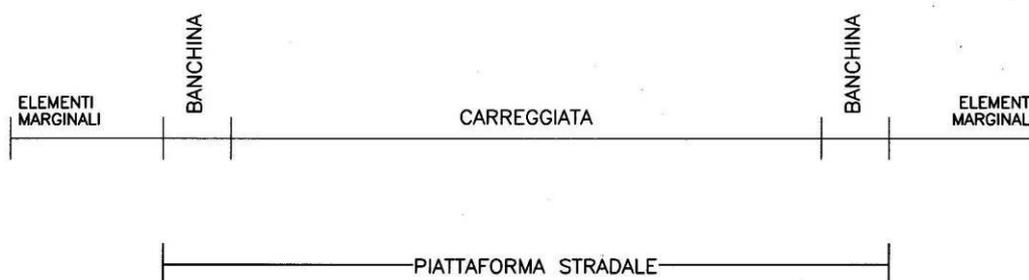
CATEGORIA	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	raccordi, svincoli di progetto
Autostrada	60	--	--	150
I Categoria	30	60	90	120
II Categoria	25	50	75	100
III Categoria	20	40	60	--
IV Categoria	15	30	45	--
Strade locali	10	20	30	--

**TABELLA 3**

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

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

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



## TABELLA 4

### Letture 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 palesi 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 poggianti 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.**

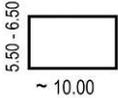
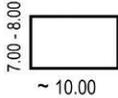
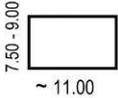
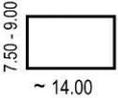
I seguenti indirizzi tipologici sono generici e unicamente indicativi, auspicando che la progettazione esprima personalità e senso estetico e pertanto non possa essere codificabile. Pertanto tali indirizzi sono il livello minimo di riferimento su cui la Commissione edilizia comunale si orienterà per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

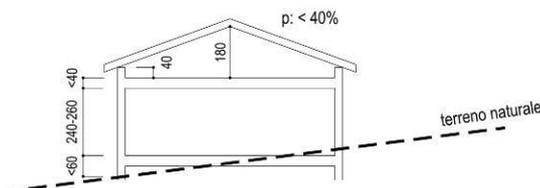
**TABELLA 5**

**Caratteri dimensionali, tipologici e volumetrici da applicare al patrimonio edilizio del Lago di Cei.**

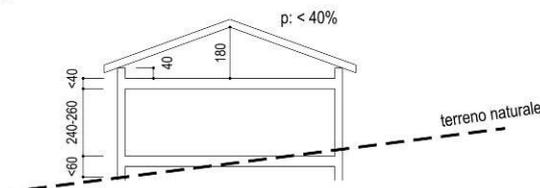
**5.1 Dimensionamenti**

Tipologia	T1Pa	T1Pb	T2Pa	T2Pb
Superficie coperta (Sc)	60 mq	80 mq	90 mq	110 mq
Superficie Utile Netta (SUN)	50 mq	70 mq	140 mq	180 mq
Altezza (Hp) n. piani	1 piano	1 piano	2 piani	2 piani
Altezza del fronte (m)	4 m	4 m	7 m	7 m
Rapporto indicativo pianta rettangolare				

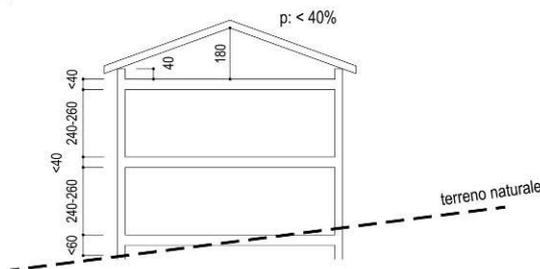
sezione tipo



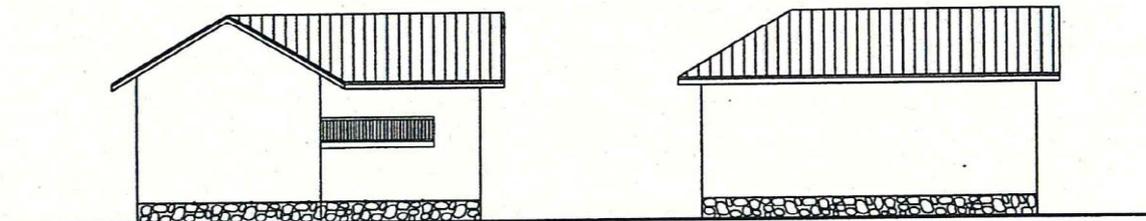
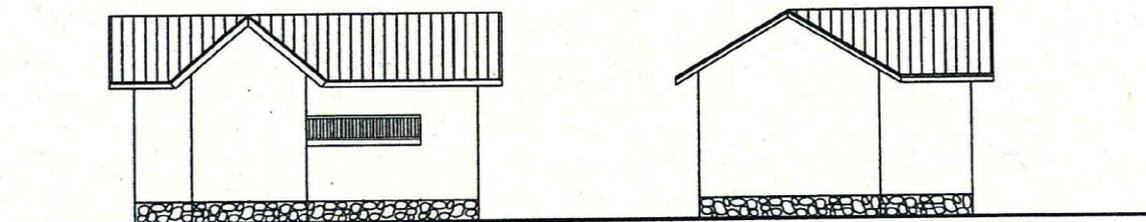
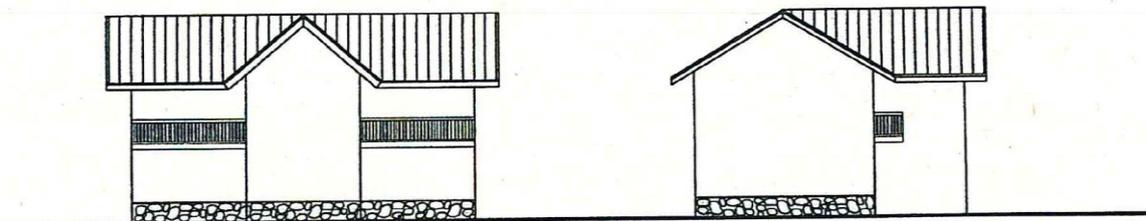
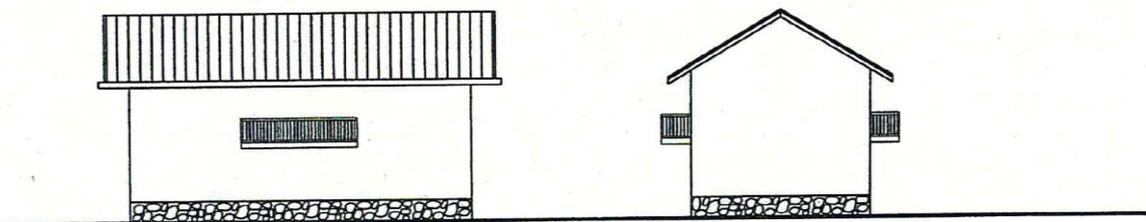
sezione tipo T1P



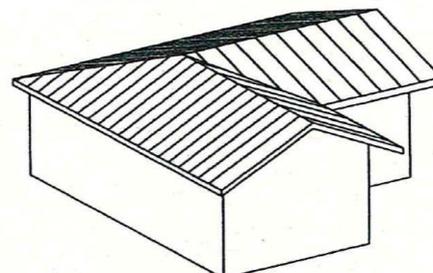
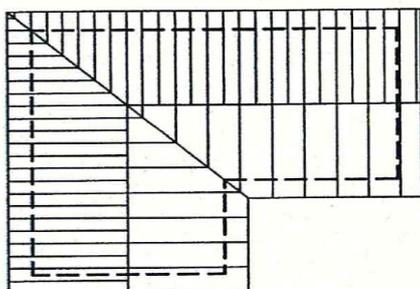
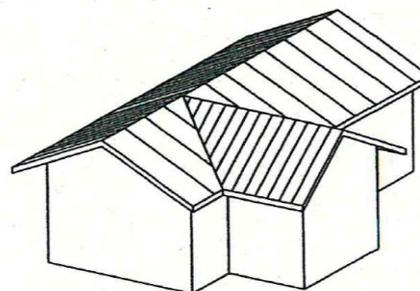
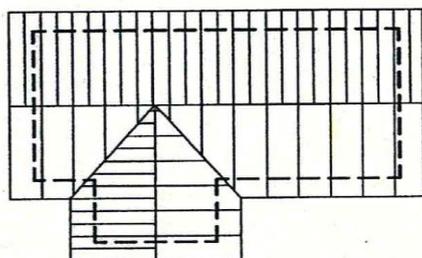
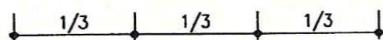
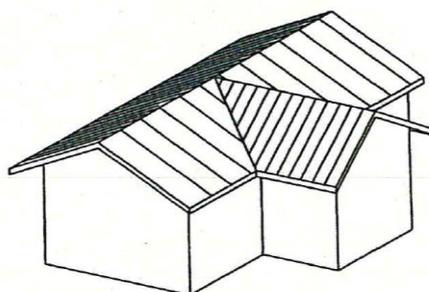
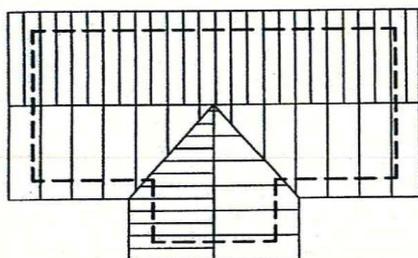
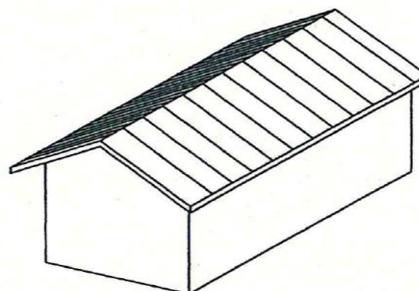
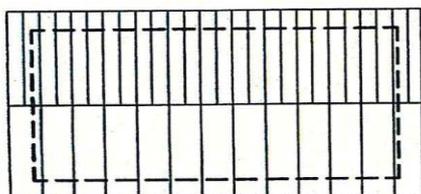
sezione tipo T2P



## 5.2 Composizione dei Volumi 1°

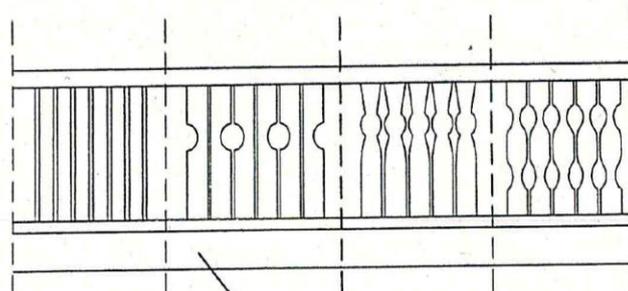


### 5.3 Composizione dei Volumi 2°

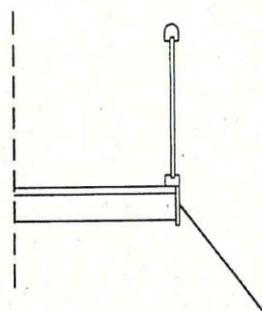


## 5.4 Indicazioni tipologiche: Opere di finitura - poggiali

- poggiali a ritzi verticali tipo "trentina", ad assoni verticali con inserti sagomati



mantovane di tamponamento in legno

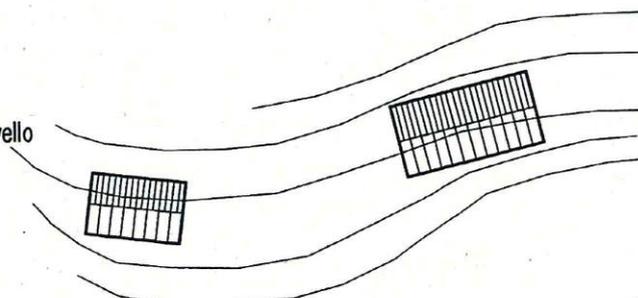


mantovane di tamponamento in legno

## 5.5 Indicazioni tipologiche: Composizione delle coperture

Copertura prevalentemente a due falde  
con linee di colmo parallele alle curve di livello

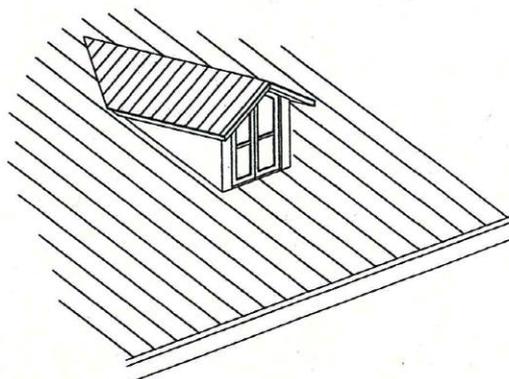
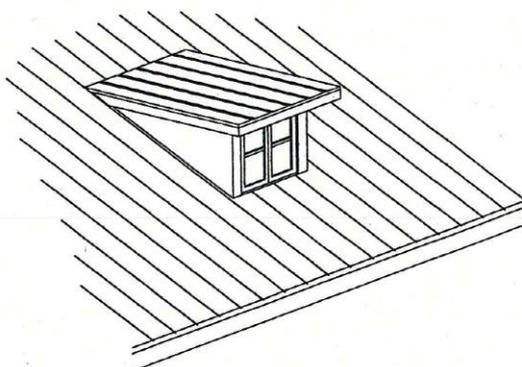
Non e' ammessa l'interruzione della  
linea di gronda



### TIPI DI APERTURE IN FALDA

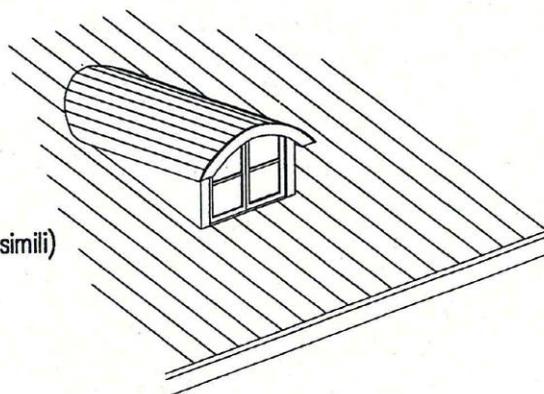
Sono ammesse:

- a) finestre tipo velux
- b) abbaini tipo semplice di larghezza massima del serramento
  - con lunghezza pari alla larghezza del serramento
  - con pareti laterali verticali di chiusura dell'abbaino
  - con andamento a due falde con manto dello stesso tipo del manto del tetto
  - con andamento curvo o semipiano con manto in rame oppure in tegole canadesi con finiture in rame



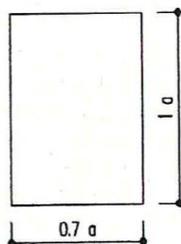
### MANTO DI COPERTURA

- coppi di cotto naturale
- tegole di cotto naturale (portoghese marsigliese o simili)
- tegole piane in cotto - ceramica - cemento

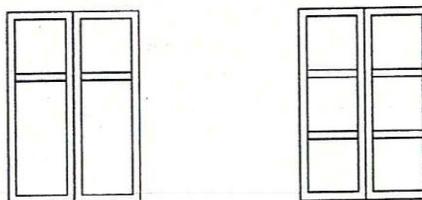


## 5.6 Indicazioni tipologiche: opere di finitura - finestre

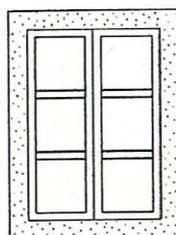
Fori delle aperture rettangolari con rapporto tra altezza e base 1/0,7.



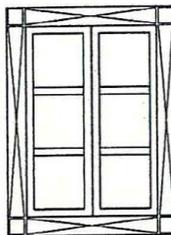
Serramento verniciato color bianco con tipologia a due ante con delimitazioni di filetti orizzontali a definire reticolo di quadri.



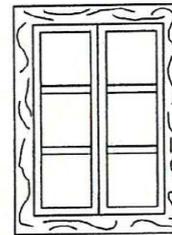
Foro con solo davanzale in rame o pietra bianca taglio sega, contorni in muratura, in pietra o in legno.



Pietra taglio sega o bocciardato

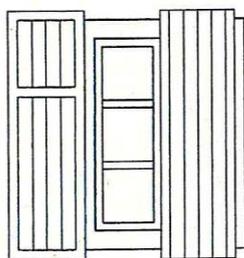


Malta a rilievo colore diverso dalla facciata e con graffiti geometrici

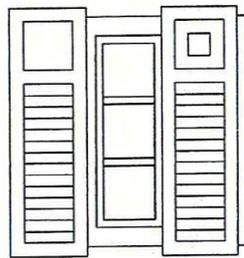


In legno con finitura liscia o con piccoli intarsi mordenzato colore chiaro

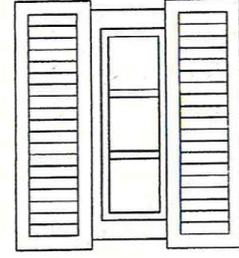
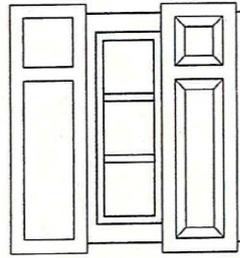
Ante ad oscuro



Mordenzato se con finitura rustica

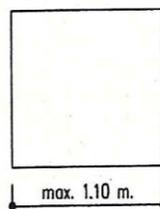


Verniciato colori chiari

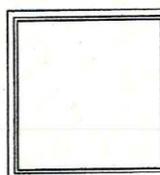


## 5.7 Indicazioni tipologiche: opere di finitura – finestre quadrate

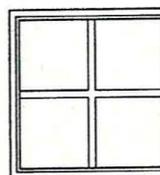
Dimensioni foro



Serramento unico con  
apertura anta e ribalta



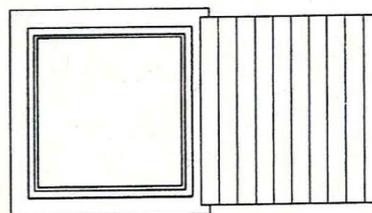
serramento con specchiatura  
con filetti a croce



Ante ad oscuro :

senza ante ad oscuro

con ante ad oscuro unica a cerniera  
ad assoni verticali oppure scorrevole



5.8 omissis

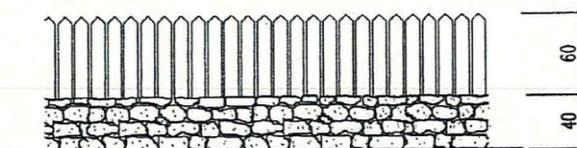
5.9 Indicazioni tipologiche: tipi di recinzione

- Tipi di recinzione esistenti da mantenere o riproporre.

muri a secco

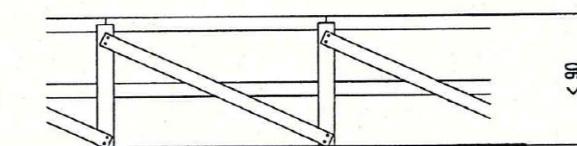


muro e recinzione

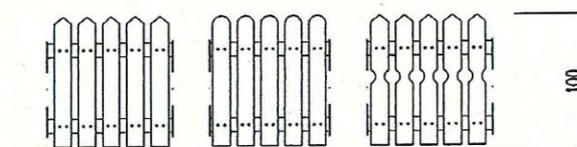


- Tipi di recinzione ammessi.

con morali tondi e mezzo-  
tondo trattati in autoclavi



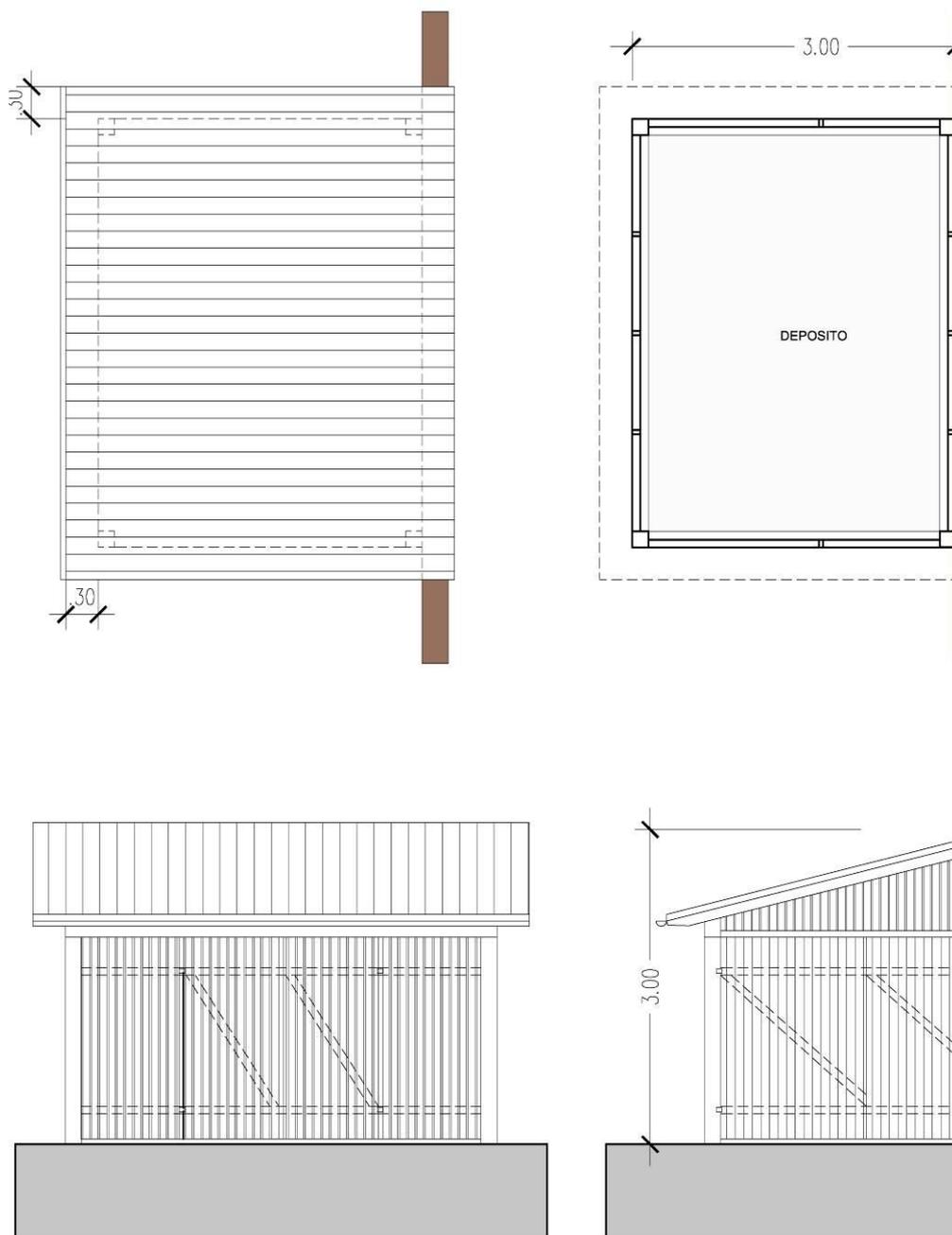
ad assoni verticali



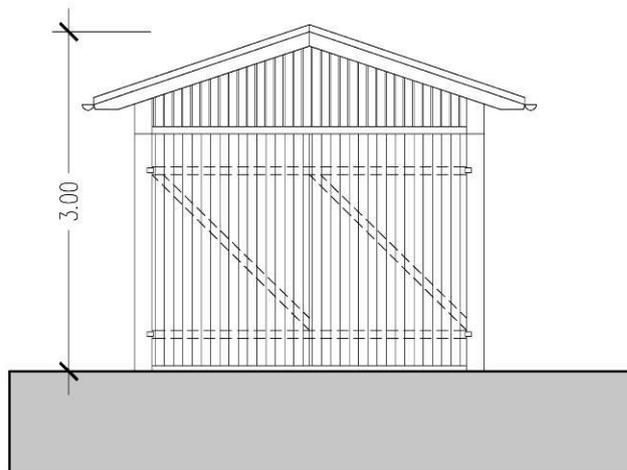
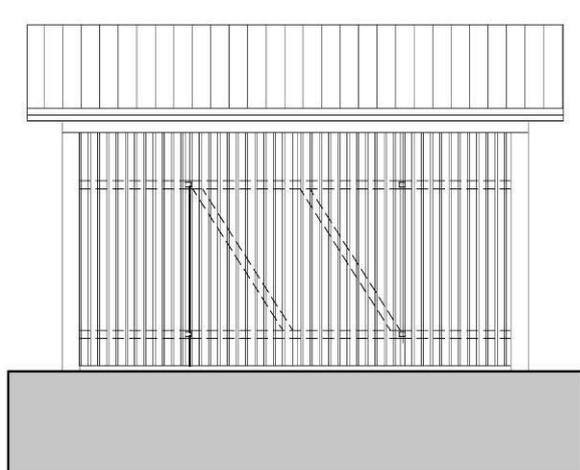
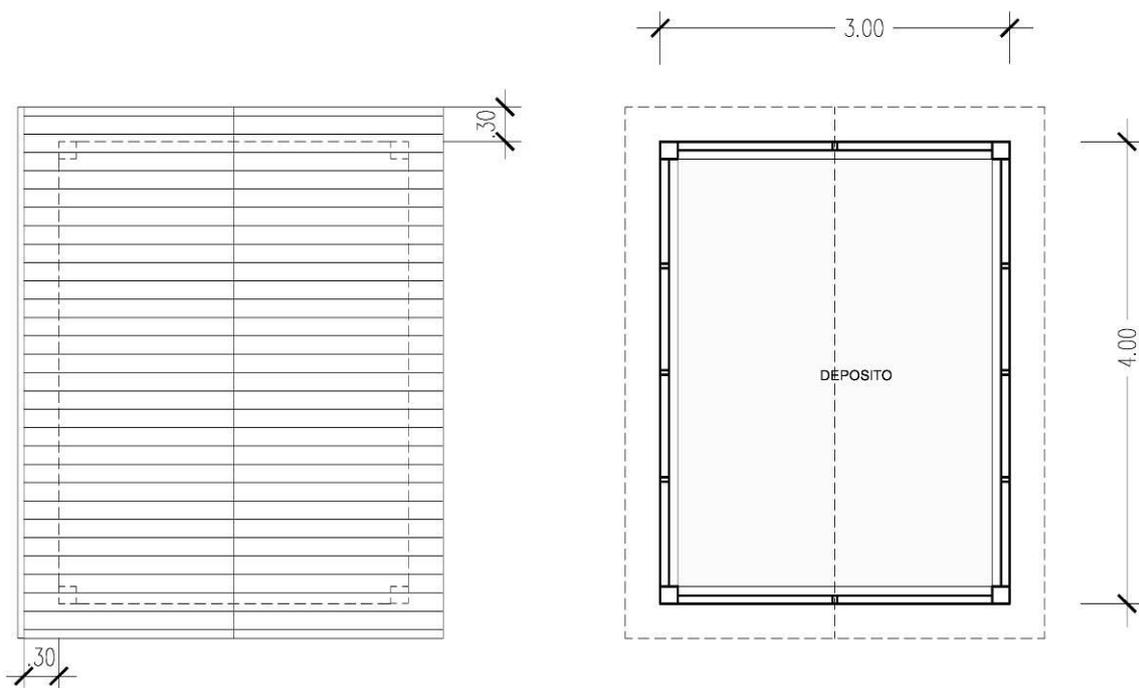
## TABELLA 6

### 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

Piano di lottizzazione ad iniziativa privata situato a margine del centro storico di Villa Lagarina.

strumento: Piano di lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Superficie territoriale [St]: 3.450 mq

Superficie fondiaria [Sf]: 2.520mq

SUN max: 2.100 mq

Altezza dell'edificio [Hp] n.piani: 3

Altezza dell'edificio [Hf]: 11,50 m

Altezza del fronte o della facciata [m]: 11,00 m

Rapporto di copertura [Rc]: 40%

Superficie permeabile [Sp]: 30%

Rapporto di utilizzo interrato [Ri]: 60% max

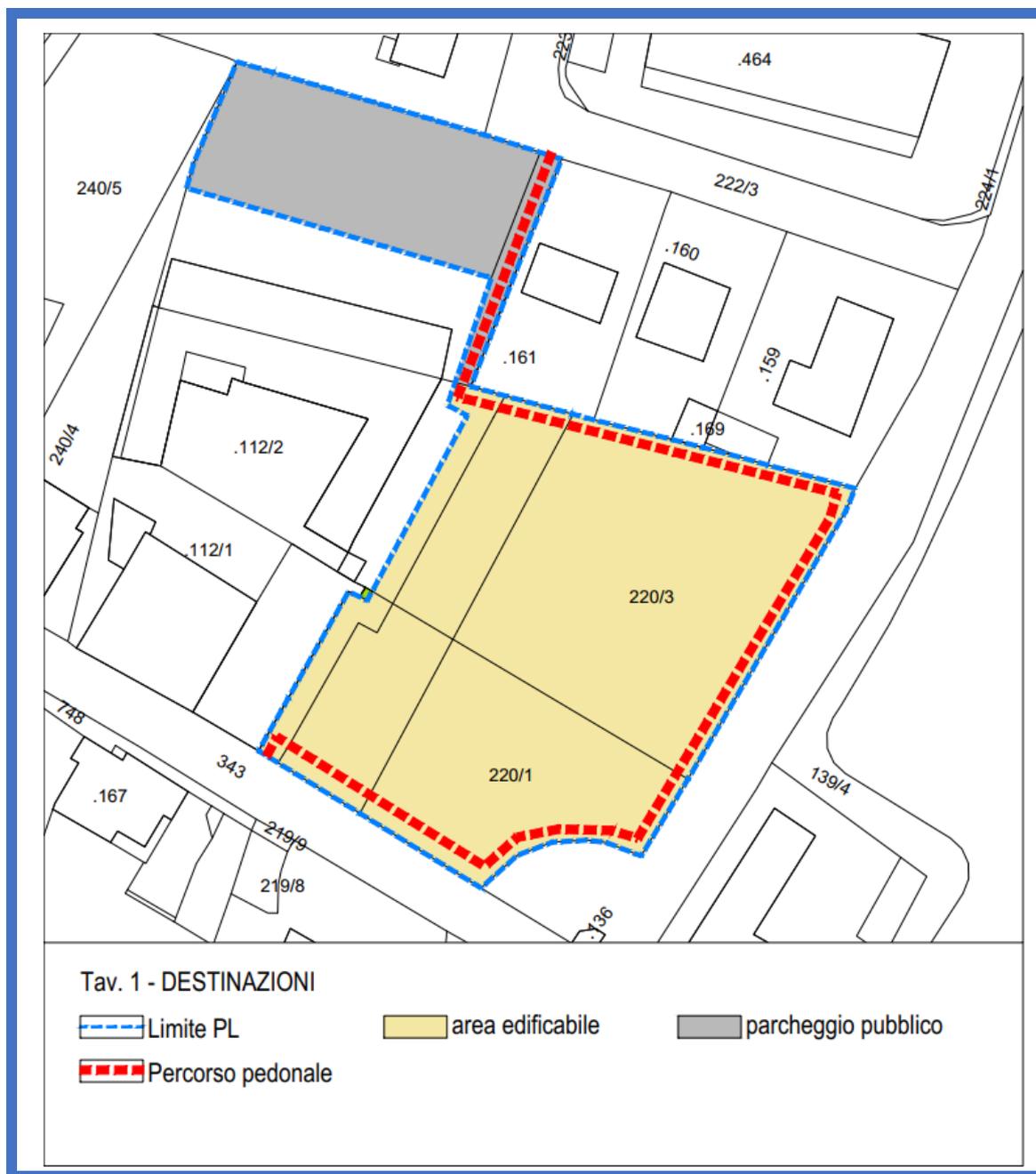
Destinazioni d'uso: Residenza, commercio di vicinato e medie strutture di vendita, esercizi pubblici, uffici pubblici e privati.

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 superficie pari a circa 675 mq e cessione gratuita delle aree relative.
- b) Realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra Via Donizetti (p.f. 222/3) e Via 25 aprile (p.f. 343) e cessione gratuita delle aree relative. La posizione del percorso pedonale riportata in planimetria è da ritenersi indicativa

Scheda PL n.2 (Tav. 1 – destinazioni)



### PL n.3

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

strumento: Piano di lottizzazione di iniziativa privata

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 volontà di attuazione dell'area rispetto al suo ruolo di integrazione e completamento dell'adiacente area già attuata, finalizzata alla razionalizzazione della viabilità, e, attraverso il costruito, alla definizione e alla riqualificazione dei fronti. ~~vocazione pubblica.~~

note: L'attuazione del PL dovrà rispettare le SUN massime derivanti dall'applicazione dei parametri urbanistici contenuti nella scheda allegata, da applicarsi alle aree con diverse destinazioni riportate nella cartografia del PRG. Nella scheda allegata sono inoltre riportati ulteriori vincoli quali l'individuazione dei limiti effettivamente insediabili, allineamenti, destinazioni relative agli spazi aperti  
Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi 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. E' 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 insediabili, dovranno essere collocati ai livelli interrati e in subordine, compatibilmente con i criteri di programmazione commerciale della PAT, anche in superficie.

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

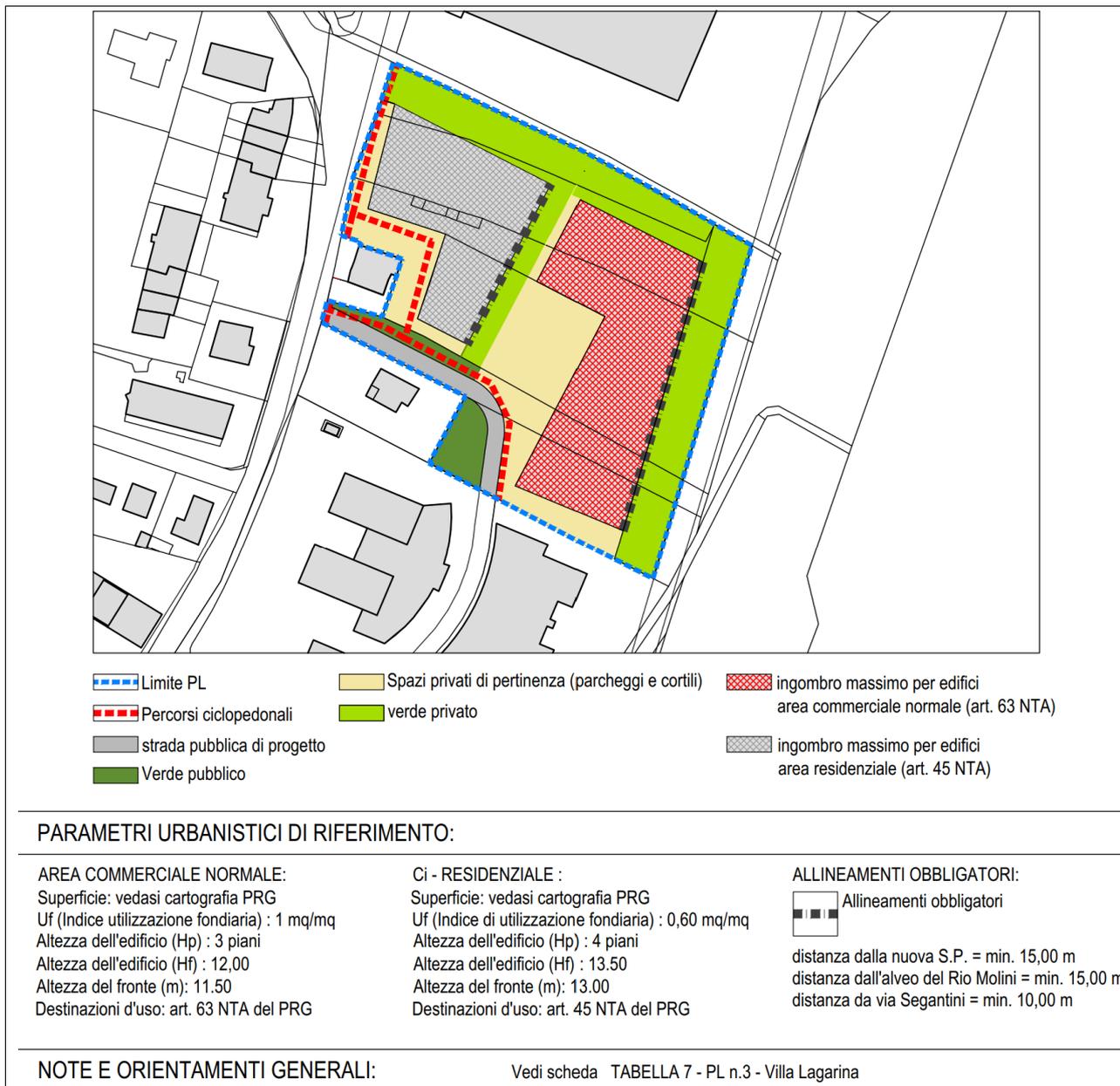
Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico degli edifici di progetto, le sistemazioni delle aree a verde privato collocate in fregio alla S.P. 90 dovranno essere configurate in modo tale da consentire un corretto inserimento paesaggistico, mitigando la percezione del lungo fronte edificato. La progettazione di tali aree dovranno essere considerate con particolare attenzione sia piantumazioni di specifiche essenze arboree sia piantumazioni di alberature ad alto fusto.

### Scheda PL n.3

Lo schema grafico di seguito riportato è da considerarsi prescrittivo per posizione ed estensione delle aree edificabili, nonché per gli obiettivi delineati dalle stesse gerarchie di suddivisione tra vari spazi. Diversamente, l'esatta posizione di alcuni elementi quali la strada pubblica di progetto, il verde pubblico, i percorsi ciclopedonali, i limiti di definizione tra un'area e l'altra, sono

da ritenersi indicativi in quanto suscettibili di puntuali modifiche e adeguamenti esecutivi in funzione degli esiti degli approfondimenti progettuali atti a valutare l'effettivo andamento plano-altimetrico delle aree.

L' "allineamento obbligatorio" verso la SP. 90, potrà anche essere suscettibile di puntuali modifiche nella parte terminale SUD, al fine di ottenere una linea spezzata che consenta un raccordo in allineamento all'edificio esistente (p.ed. 488).



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

L PR - Area produttiva di interesse secondario di livello locale art. 58.

Verde di protezione art. 76

strumenti: Piano di lottizzazione di iniziativa privata

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.

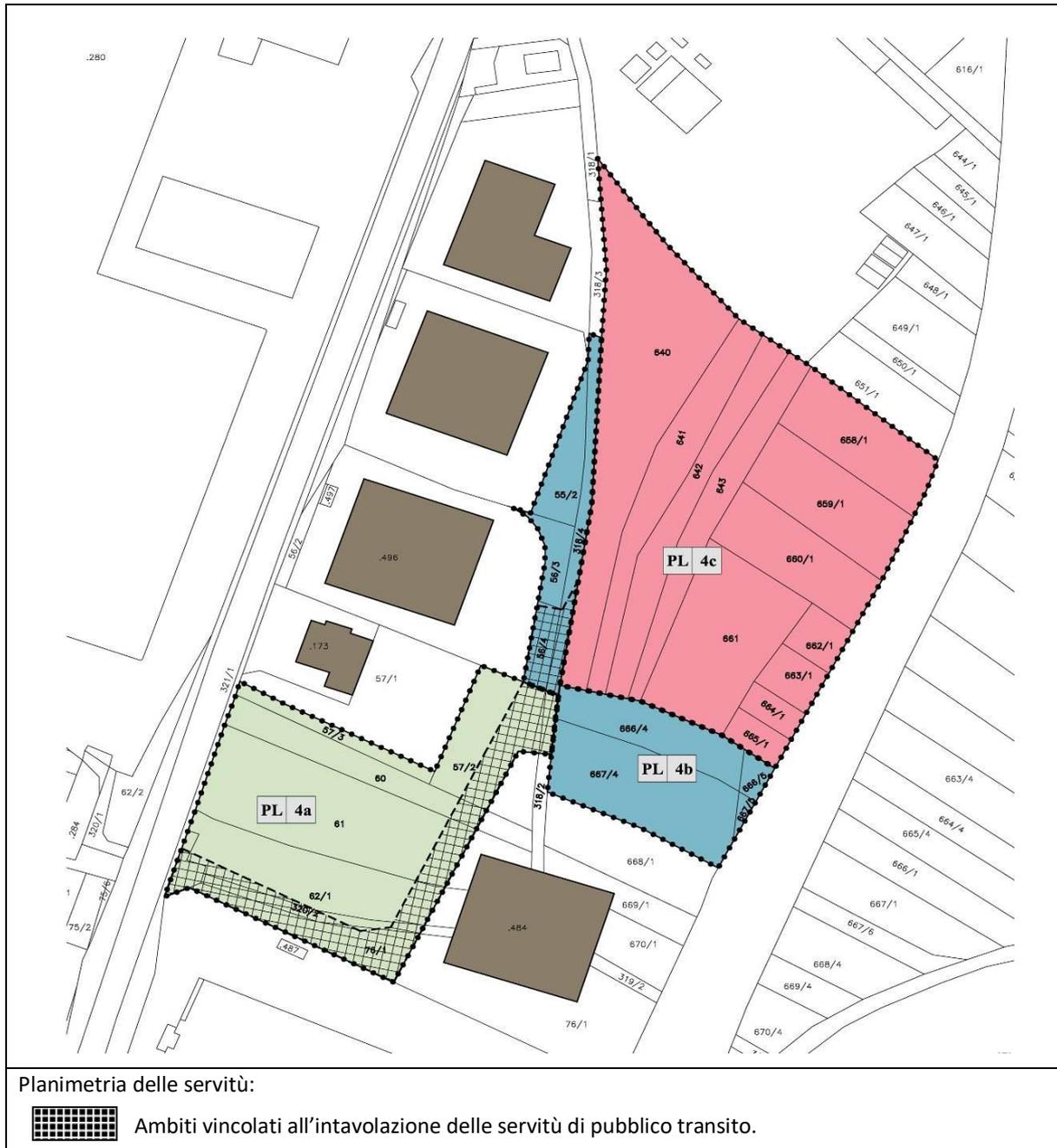
Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi di progetto, lungo il tracciato della strada provinciale dovrà essere prevista una fascia verde di protezione come indicato in cartografia. Tale fascia verde collocata in fregio alla S.P. 90 dovrà essere configurata in modo tale da consentire un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, considerando piantumazioni sia di essenze arboree sia di alberature ad alto fusto

Limitatamente ai PL n. 4b e n. 4c, sono da prevedersi delle soluzioni volte a ridurre la percezione dell'altezza dei fronti dei nuovi edifici affacciati sulla S.P. 90 finalizzate alla mitigazione dell'inserimento paesaggistico degli stessi.

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

prescrizioni: Quali opere di urbanizzazione, l'area 4a dovrà farsi carico della realizzazione e della cessione di un marciapiede in continuità a quanto già realizzato a Sud del PL (cfr. p.ed. 486 CC Villa Lagarina)

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



**PL n. 23**

M – Multifunzionale art.61

Verde di protezione art. 76

strumento: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

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 Piazza.

note: L'attuazione del P.L. dovrà rispettare i parametri urbanistici previsti all'art. 61 [M] 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; le sistemazioni delle aree a verde privato collocate in fregio alla S.P. 90 dovranno essere configurate in modo tale da consentire un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, considerando piantumazioni sia di essenze arboree sia di alberature ad alto fusto.

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 pertinenti alle attività insediate.

Lungo il fronte affacciato sulla S.P. 90, sono da prevedersi delle soluzioni volte a ridurre la percezione dell'altezza dei fronti dei nuovi edifici, finalizzate alla mitigazione dell'inserimento paesaggistico degli stessi.

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

## **PL n. 24**

zona residenziale

strumento: piano di lottizzazione convenzionata

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 di iniziativa privata

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

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 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 ciclopedonale delimitato da alberature ad alto fusto.

### **PL n. 30**

M – Multifunzionale art.61

strumento: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

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 [M] 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.

## PL n.32

Zona residenziale

strumento: Piano di lottizzazione di iniziativa privata

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;

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
- Spazi di pertinenza
- Parcheggio pubblico
- Ingombro massimo edifici di progetto
- Marciapiede di progetto

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Ci - RESIDENZIALE :

Sun : 915 mq  
 Altezza dell'edificio (Hp) : 3 piani  
 Altezza dell'edificio (Hf) : 11.50  
 Altezza del fronte (m) : 11.00  
 Destinazioni d'uso: art. 27 N.A. PRG  
 Spazi di parcheggio = art.19 delle NTA

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

CONTENUTI E ORIENTAMENTI GENERALI:

Vedi scheda TABELLA 7 - PdA n.32 - Villa Lagarina

## Piazzo

### PL n. 6

zona residenziale

strumento: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

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

L PR Area produttiva del settore secondario di livello locale art. 58 delle NTA

strumento: Piano di attuazione di iniziativa privata 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



--- Limite PDA

▒ Ingombro massimo edifici di progetto

■ Verde privato di protezione

■ Spazi di pertinenza

← Accesso carrabile

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Altezza edifici di progetto [Hp] : 1 piano  
 Altezza edifici di progetto [Hf] : 3,75 m  
 Altezza del fronte [m] : 3,25 m  
 Verde privato di protezione = min. 25% superficie PdA  
 Spazi di parcheggio = rif. art. 19 delle NTA  
 Distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto = 5,00 m  
 Distanza minima dalle costruzioni esterne al P.d.a. = 10,00 m

CONTENUTI E ORIENTAMENTI GENERALI:

Vedi scheda TABELLA 7 - PdA n.29 - Piazza

## Pedersano

### PL n.7

Zona residenziale

strumenti: Piano di Lottizzazione **di iniziativa privata** per la realizzazione del parcheggio pubblico.  
obiettivi: per realizzare e cedere al comune il parcheggio.

### PL n.8

Zona residenziale

strumenti: Piano di Lottizzazione **di iniziativa privata** 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 **di iniziativa privata** 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 **di iniziativa privata** 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 **di iniziativa privata**  
obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale  
note: realizzare e cedere il viale alberato.

## **Piano di Lottizzazione n. 33**

### CONTENUTI GENERALI

L'attuazione del piano di riqualificazione urbana dovrà prevedere:

- 1) l'individuazione di un ambito a destinazione residenziale su parte delle pp. ff. 882/1, e sulle pp. ff. 883/1, 885, 888/1, 889/1 in C.C. Pedersano;
- 2) La cessione e la realizzazione delle opere di completamento della viabilità pubblica sostanziata nel collegamento di via A. Moro dal limite attuale fino all'innesto sulla soprastante via A. Pederzani
- 3) La realizzazione e la cessione del nuovo percorso ciclopedonale che dalla viabilità descritta al punto precedente consente di raggiungere la sottostante Via Roberti, consentendo così di dotare l'ambito di un collegamento diretto tra l'area del Campo Sportivo di Via Pederzani con la sottostante Via Roberti .

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.

### MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli indici urbanistici dell'area edificabile di nuova espansione sono i seguenti:

SUN: 1'680 mq

Altezza dell'edificio [Hp] n. piani: 3

Altezza dell'edificio [Hf]: 11,50 m

Altezza del fronte o della facciata [m]: 11,00 m

Destinazione: Area residenziale di nuova espansione

### 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 collegamento viabilistico a completamento di via A. Moro, il percorso ciclopedonale di collegamento con la sottostante via Roberti e gli eventuali muri di sostegno dei percorsi viabilistici

## Castellano

### PL n.14

Piano di lottizzazione di iniziativa privata

strumenti: Piano di lottizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	4
Altezza dell'edificio [Hf]	13,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	13,00 m
SUN [mq]	800 mq
Rapporto di copertura [Rc]	40%
Superficie Permeabile [Sp]	30%

destinazione d'uso dell'area residenziale: commerciale di vicinato, studi professionali e banche, uffici pubblici, pubblici esercizi, e residenza (max 430mq SUN)

obiettivi: Allargamento della via Daiano, configurazione di un'area di interesse collettivo per la località

Note e prescrizioni riferite alle aree da cedere e alle opere di urbanizzazione:

- lungo il lato Nord-Ovest dell'ambito affacciato sulla Via Daiano (cfr. pp. ff. 2397/2, 402/6, 402/7), sia prevista la cessione dell'area necessaria per consentire sia l'allargamento stradale della Via Daiano fino al raggiungimento di una larghezza minima di 6m per l'intero sviluppo del lotto, sia la realizzazione di un numero minimo di 10 posti auto pubblici
- Quale ulteriore area in cessione a carico del PL, sia prevista la cessione delle aree private dell'area ad interesse collettivo (CA) individuata nella parte Sud del lotto, finalizzata alla realizzazione di un piccolo edificio da destinarsi a funzioni collettive a servizio della frazione (cfr. ambulatorio ed eventuali sedi associative)
- Sia mantenuta la libera percorribilità del passaggio contraddistinto dal percorso con scalinata, che collega la SP20 con la soprastante Via Don Zanolli.

### PL n.15

Area residenziale

strumenti: Piano di lottizzazione di iniziativa privata

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

strumenti: Piano di lottizzazione di iniziativa privata, per realizzare e cedere l'allargamento stradale e il parcheggio a monte, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	2
Altezza dell'edificio [Hf]	8,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	8,00 m
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura [Rc]	35%
Superficie Permeabile [Sp]	30%

obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale

note e prescrizioni:

si dovrà realizzare e cedere l'allargamento stradale a doppio senso di marcia (2,75m+2,75m) da realizzarsi sul lato NORD del perimetro di lottizzazione, lungo l'attuale strada p.f. 2401/1 CC Castellano

si dovrà realizzare e cedere il parcheggio pubblico di progetto situato a Est.

### PL n.17

zona residenziale

strumenti: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata 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 rimangono di proprietà privata.

### PL n.19

Zona residenziale

strumenti: piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato e in corso di approvazione

obiettivi: organizzazione edilizia e funzionale

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

### RU.03 "Stalle di Castellano" – fraz. Castellano

Destinazione urbanistica: Area di riqualificazione urbana e territoriale

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

Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	0,60 mq/mq
Altezza dell'edificio [Hf] n.piani	2
Altezza dell'edificio [Hp]	8,50 m
Altezza del fronte o della facciata [m]	8,00 m
Rapporto di copertura [Rc]	40%
Categoria d'intervento sugli edifici esistenti	art.6 comma 2
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.

## Lago di Cei e Cimana

### PC Progetto convenzionato n.01 – omissis

### RU (ex PDA) n. 27- Piano di Riqualificazione urbanistica di Cimana

Il piano attuativo RU.27 fa riferimento all'area montana parzialmente edificata 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.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno della zona di Cimana (n° 27), è subordinato all'approvazione di un Piano di Riqualificazione urbanistica di iniziativa pubblica (art.15 delle NTA) o di loro varianti estesi all'intero aree come perimetrale dal PRG.

#### Obiettivi:

Disciplinare esclusivamente le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio. esistente Il piano attuativo dovrà contenere la catalogazione degli edifici esistenti con la definizione degli interventi ammessi.

In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi su manufatti che, alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.(Variante 1999) 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.

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.

#### Destinazioni d'uso:

Gli edifici ed i manufatti catalogati, nelle schede di rilevazione 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 e secondo le modalità stabilite nelle NTA del piano attuativo.

#### Note:

Fino all'approvazione del Piano attuativo di Cimana, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il piano sarà concordato con gli usi civici proprietari delle aree.

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

### 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:

Altezza dell'edificio [Hp] n.piani	2
Altezza dell'edificio [Hf]:	8,50 m
Altezza del fronte [m] :	8,00 m
Superficie utile netta massima [SUN]	540 mq
Rapporto di copertura [Rc]	0,40 mq/mq
Destinazione d'uso	Residenziale con vicolo di I° 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:

Superficie fondiaria [Sf]	1.587 mq (circa)
Altezza dell'edificio [Hp]n.piani	3
Altezza dell'edificio [Hf]	11,50 m
Altezza del fronte [m]	11,00 m
Superficie utile netta massima [SUN]	950 mq
Rapporto di copertura [Rc]	70%
Categoria d'intervento sugli edifici esistenti	art.6 comma 2 fatte salve le specificazioni di seguito riportate.

sulla p.ed. 406 in CC Villalagarina sono ammessi esclusivamente gli interventi di demolizione di cui all'art.77 comma 1 lett. f) della LP 4 agosto 2015, n.15.

sulla p.ed. 178 in CC Villalagarina sono ammessi gli interventi dalla ristrutturazione edilizia di cui all'art.77 comma 1 lett. e) della LP 4 agosto 2015, n.15 nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente scheda norma.

Nel caso in cui gli interventi sulla p.ed. 178 non contemplino la demolizione–la Superficie utile netta [SUN–esistente concorrerà alla determinazione della [SUN] massima ammessa all'interno dell'ambito.

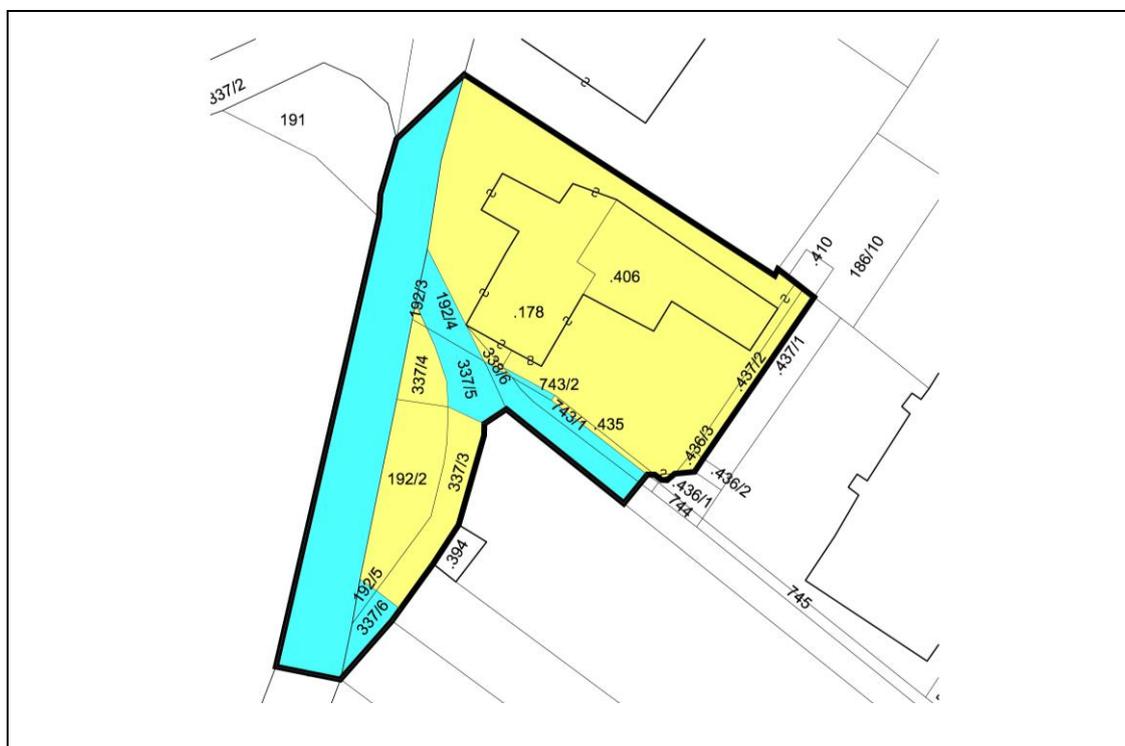
Destinazione d'uso: residenziale.( art.45 NTA)

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.



Assetto fondiario dell'area:

■ Proprietà pubblica    ■ Proprietà privata



Ipotesi indicativa di organizzazione planimetrica dell'area:			
	Viabilità pubblica		Parcheggio pubblico
	Verde di protezione		Superficie fondiaria (Sf)

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

Destinazione urbanistica: Zona residenziale di nuovo impianto 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 perimetrato dal PRG.

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

Destinazione urbanistica: Zona residenziale di nuovo impianto 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 dell'edificio [m]	12 m
Altezza dell'edificio [m] nel tratto prossimo all'intersezione tra via Pesenti e via XIV agosto.	9 m
Superficie coperta [Sc] 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 )

Riquilificazione dell'accesso all'abitato di Piazza 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 Piazza 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.

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 [Sc] 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";

Ulteriori opere di copertura risultano ammesse solo se rientrano all'interno del procedimento di valutazione di impatto ambientale e qualora necessarie al contenimento dei vari impatti ambientali (acustico, odorigeno, paesaggistico ecc.).

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 nuovo impianto 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 [SUN]-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 Piazza.

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.

##### MODALITÀ 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:

[SUN]: 250 mq

Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica [Hp] n. piani: 2

Altezza dell'edificio [Hf]: 8,50 m

Altezza del fronte [m] : 8,00 m

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:

[SUN]: 592 mq

Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica [Hp] n.piani: 3

Altezza dell'edificio [Hf]: 11,50 m

Altezza del fronte [m] : 11,00 m

Destinazione: residenziale privata.

#### 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 é 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.

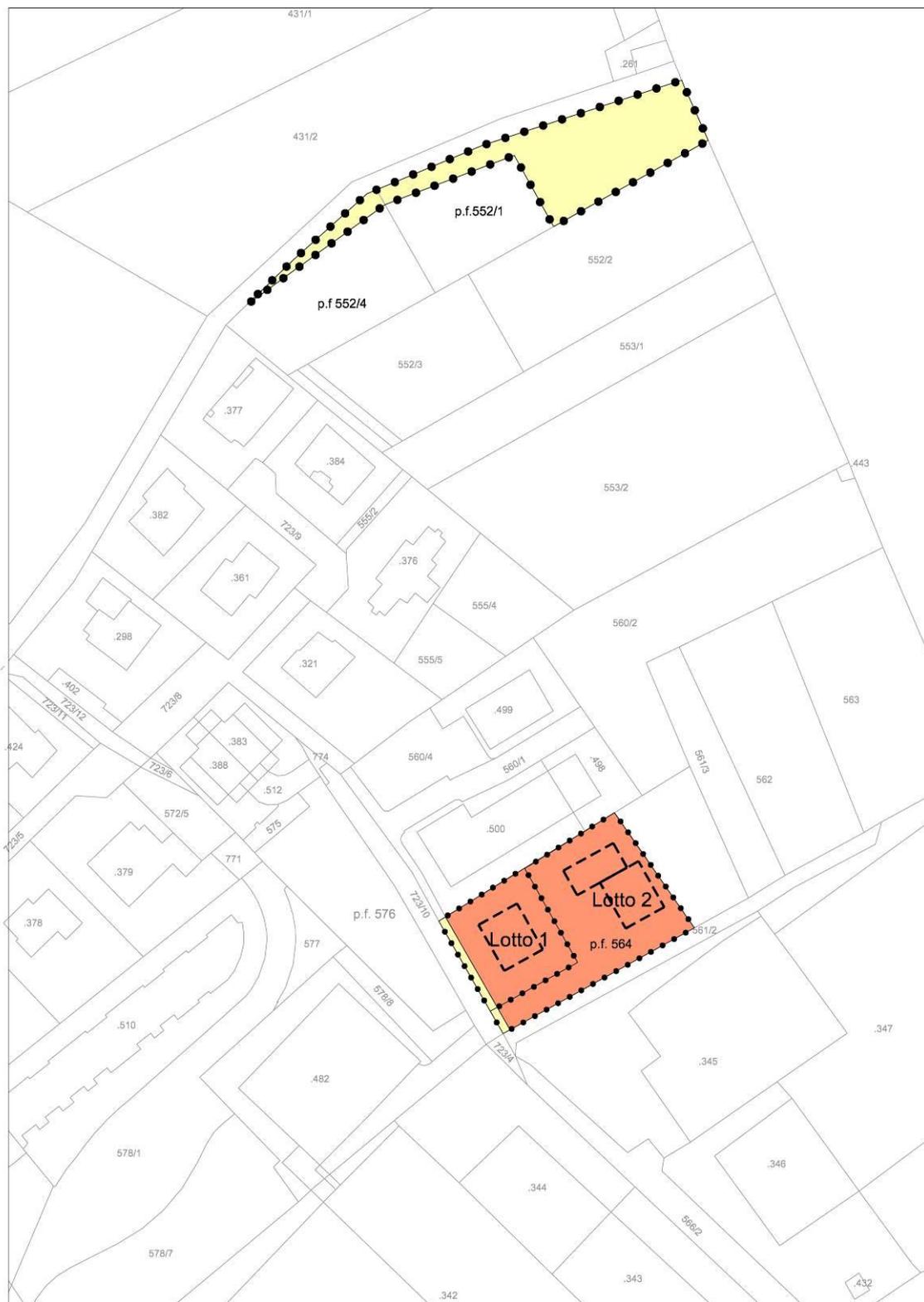
#### ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI :

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 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.

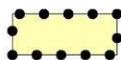
La suddivisione dei lotti può essere oggetto di limitate modifiche da parte del progetto di lottizzazione purché sia confermata l'impostazione urbanistica generale e le singole capacità edificatorie assegnate dal PRG.



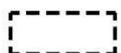
Planimetria n.2: Criteri di attuazione



Lotto 1 e Lotto 2 - area edificabile



Area da cedere al Comune verde pubblico e potenziamento stradale



Orientamento edifici di progetto