



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE in loc.
San Martino di Castrozza**

- ANNO 2024 -
- ADOZIONE DEFINITIVA -

**RAFFRONTO
NORME DI ATTUAZIONE**

con modifiche e/o integrazioni a seguito della Conferenza di Pianificazione Verbale n.4/2025 del 31-03-2025

Vittorio Cerqueni
Architetto e Urbanista
Via Roma 7/a - 3804 Primiero S.M. di C. (Tn)
tel. 0439-763974
e-mail arch.cerqueni@libero.it
pec: vittorio.cerqueni@archiworldpec.it
P.IVA 01353990227
C.F. CRQVTR56T10L329A - P.IVA 01353990227



NORME DI ATTUAZIONE IN VIGORE:

ADOZIONE PRELIMINARE CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 29/11/2021

ADOZIONE DEFINITIVA CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 26/10/2022

APPROVAZIONE GIUNTA PROVINCIALE N. 2058 DEL 20/10/2023

Il testo di Raffronto tra norme in vigore e quelle di variante è evidenziato nel seguente modo:

LEGENDA

TESTO : <i>testo eliminato dalle NDA in vigore in sede di Adozione Preliminare;</i>
TESTO : <i>testo confermato presente nelle NDA in vigore;</i>
TESTO : <i>testo inserito ex novo in sede di Adozione Preliminare;</i>
TESTO : <i>testo eliminato dalle NDA in vigore in sede di Adozione Definitiva;</i>
TESTO : <i>testo inserito ex novo in sede di Adozione Preliminare ed eliminato in Adozione Definitiva;</i>
TESTO : <i>testo inserito ex novo in sede di Adozione Definitiva.</i>

Nota:

1) l'art. 39 – insediamenti di edilizia mista :

modificato in adozione preliminare rimane invariato

2) l'art.55–strade-comma 6 :

viene modificato in adozione definitiva con l'aggiornamento di una tabella relativa alla "Larghezza delle Fasce di Rispetto Stradale"

3) l'art 58 – disciplina dei piani attuativi :

viene modificato con l'aggiunta di due Piani Attuativi – progetti convenzionati relativi alla Variante 1 loc. Pez Gaiart e Variante 2 loc. Col

CAPO III - LE URBANIZZAZIONI

Art. 39 - Insediamenti di edilizia mista

ARTICOLO RIMANE INVARIATO

(tutte le modifiche apportate in adozione preliminare vengono eliminate)

1. Gli insediamenti di edilizia mista sono dei seguenti tipi:

in c.c. di Tonadico e Transacqua:

- a. compatti;
- b. radi;

in c.c. di Siror:

- a. di alta densità;
- b. di media densità;
- c. di bassa densità.

in c.c. di Fiera :

Sono aree finalizzate a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di alloggi. Esse comprendono gli insediamenti residenziali di origine storica, quelli di recente edificazione e le aree destinate alle nuove espansioni.

- a. aree residenziali esistenti;
- b. aree residenziali di completamento;
- c. aree residenziali di espansione.

Tutti sono assegnati a funzioni abitative, ricettive, commerciali, turistiche, senza che siano prefissate le quote delle rispettive superfici o volumetrie.

2. Sono ammessi solo fabbricati di tipo residenziale, turistico e terziario.

3. Gli edifici esistenti, le loro pertinenze e le aree, tutti indicati con relativa simbologia "Alberghiero", sono vincolati all'uso alberghiero (disciplinato dalla LP 7/2002 e s.m. ed eventuali modificazioni ed integrazioni).

In particolare per le nuove aree, anch'esse indicati con relativa simbologia il vincolo alberghiero si intende esteso all'intera superficie di ciascuna area individuata.

Qualsiasi intervento che riguardi le strutture ricettive deve essere conforme a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale al Titolo IV Capo III "Disposizioni in materia di strutture alberghiere, strutture ricettive all'aperto e di esercizi rurali".

4. in c.c. Siror si specifica e/o si prescrive quanto segue.

Sugli edifici alberghieri predetti è ammesso l'incremento della superficie utile netta (SUN) pari al 20%, di quello esistente all'entrata in vigore del presente P.R.G., sempre che esso sia destinato esclusivamente alla realizzazione di interventi di adeguamento strutturale e funzionale, comunque senza aumento della ricettività complessiva degli edifici e nei limiti di altezza max esterna prevista dalle norme di piano.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. è consentita, ai soli fini dell'utilizzo abitativo del sottotetto, la realizzazione di soluzioni tradizionali (abbaini, controtimpani, ecc.) e la sopraelevazione fino all'altezza max esterna prevista dalle norme di piano.

Nei casi di cui sopra non si dà luogo all'applicazione dei parametri relativi della superficie utile netta (SUN) massima e all'indice di utilizzazione fondiaria

Gli edifici contrassegnati con relativo retino sono vincolati ad uso case per ferie o a strutture del turismo sociale turistici oppure possono essere convertiti in fabbricati turistici. Nei medesimi edifici è possibile la destinazione "per servizi dell'istruzione".

Sono ammesse tutte le categorie di intervento purché si realizzino edifici conformi alle caratteristiche tipologiche di zona.

Sono ammessi solo fabbricati di tipo residenziale, turistico e terziario. Le strutture accessorie di cui all'art. 5 comma 8 sono ammesse eccezionalmente e solo se si tratta di manufatti al servizio del mantenimento del verde privato o di depositi di stretta pertinenza nell'edificio principale.

Le legnaie di cui all'art. 5 comma 8 sono ammesse, ma nel caso di legnaie a servizio di più abitazioni esse vanno accorpate in un unico volume che in ogni caso non può essere considerato un fabbricato.

5. in c.c. Tonadico e Transacqua si specifica che

La simbologia "Alberghiero" è da intendersi come riferito esclusivamente agli edifici esistenti. Gli edifici indicati con relativa simbologia sono vincolati ad uso casa per ferie (colonia) o a strutture del turismo socio-educativo oppure possono essere convertiti in fabbricati turistici o attrezzature e servizi.

6. Per ciascun tipo di insediamento di edilizia mista vanno rispettati i parametri edificatori di cui alle tabelle seguenti. ~~e con le specificazioni riportate sotto le tabelle stesse.~~ Fatto salvo quanto disposto dal presente comma, le deroghe, agevolazioni e parametri comunque previsti per gli alberghi dal PRG non sono ammessi per le residenze turistico-alberghiere (così come definite dalla vigente legislazione provinciale) nè per gli esercizi alberghieri che si trasformino in residenze turistico-alberghiere, nè per gli esercizi alberghieri aventi una ricettività in appartamenti forniti di autonoma cucina superiore al 30% del totale dei posti letto.

Non è consentita la trasformazione in residenza turistico-alberghiera di esercizi che abbiano già utilizzato le predette deroghe e agevolazioni, e di quelli che abbiano una ricettività superiore ai 25 posti-letto.

Nella frazione di San Martino di Castrozza la precedente soglia è elevata a 50 posti-letto.

La trasformazione degli esercizi alberghieri esistenti in residenze turistico-alberghiere può avvenire solo nel rispetto degli indici di cui alle tabelle seguenti:

6.1 in c.c. Tonadico e Transacqua

	INSEDIAMENTI COMPATTI		INSEDIAMENTI RADII	
	RESID-TERZ	ALB. - R.T.A. (1)	RESID-TERZ	ALB. - R.T.A. (*)
Superficie utile netta (1) = Transacqua (2) = Tonadico	544 mq	3420 mq	(1) 275 mq (2) 370 mq	1040 mq
Indice di utilizzazione fondiaria (1) = Transacqua (2) = Tonadico	0,54 mq/mq	0,85mq/mq	(1) 0,41mq/mq (2) 0,43mq/mq	0,65 mq/mq
Lotto minimo per nuovi edifici solo in c.c. di Transacqua	800 mq	--	800 mq	--
Rapporto di copertura max	40%	40%	25,00%	30%
interrati	Vedi art. 6.4	Vedi art. 6.4	Vedi art. 6.4	Vedi art. 6.4
Altezza max dell'edificio	11,5 ml	14 ml	8,50 ml	12 m
Altezza min dell'edificio	7 ml	7 ml	5 ml	8 m
Altezza del fronte: max-min	10,5 – 6 ml	13 – 6 ml	7,5 – 4 ml	11 – 7 ml
Lunghezza max fronte	40 m	40 m	12 m	15 m
Nuero di piano max	4	5	3	4
Distacco dai confini	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale
Distacco tra gli edifici	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale
Distanza dalle strade	vedi art. 55	vedi art. 55	vedi art. 55	vedi art. 55
Parcheggi	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7

(*) Alberghi - Residenze Turistico Alberghiere.

6.2 in c.c. Tonadico e Transacqua si specifica e/o si prescrive quanto segue.

Indipendentemente dagli indici di zona delle tabelle soprastanti, potranno essere realizzati i seguenti interventi:

- Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del presente PRG è consentita, ai soli fini dell'utilizzo abitativo del sottotetto, la realizzazione di soluzioni tradizionali (abbaini, controtimpani, ecc.) e la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza max esterna prevista.
- Per gli edifici alberghieri esistenti alla data di entrata in vigore del presente PRGI e per gli edifici contrassegnati con il simbolo A sulla cartografia in scala 1:10.000 è consentito l' ampliamento fino al 20% della superficie utile netta (SUN)

6.3 in c.c. Tonadico

~~Per l'area Alberghiera contrassegnata da apposito simbolo (*Art.39.6.3) sulla TAV. P.6.2. loc. Pez Gaiart a San Martino di C., si stabiliscono i seguenti parametri edificatori:~~

- ~~-Superficie utile netta (SUN) max : 19.000 mq~~
- ~~-Indice di utilizzazione fondiaria : 1,3 mq/mq~~
- ~~-RC max : 60%~~
- ~~-interrati max : in deroga all'art.6.4 delle presenti norme di attuazione non viene applicata nessuna~~
- ~~-limitazione alla realizzazione di volumi interrati~~
- ~~-altezza massima dell'edificio (Hm) : 27,50 m~~
- ~~-lunghezza max del fronte: basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m~~
- ~~-numero di piani max:7~~
- ~~-Distanze da confini : vedi norma provinciale~~
- ~~-Distanze da edifici : vedi norma provinciale~~
- ~~-Distanza da strade: vedi art. 55~~

~~Per un migliore inserimento paesaggistico, i piani inferiori devono essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato.~~

~~La struttura alberghiera deve raggiungere la classe energetica "A".~~

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, finalizzata p.es. alla realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali e necessarie per l'insediamento, al recupero di aree prative da aree a bosco, ecc.~~

7 in c.c. Tonadico Gli aumenti della superficie utile netta (SUN) previsti al **precedente** ~~precedente~~ punto ~~6.2~~ sono subordinati all'esecuzione contestuale di tutte le opere necessarie per ottenere la qualificazione formale dell'intero edificio.

~~8 in c.c. Tonadico~~ Per il lotto contrassegnato da apposito simbolo (*~~art 39.8~~) sulla TAV. P.6.2. San Martino il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la possibilità per l'Amministrazione pubblica di esecuzione di un accesso sia carrabile che pedonale al retrostante lotto con destinazione a parcheggio.

6.4 9 in c.c. Siror per ciascun tipo di insediamento di edilizia mista vanno rispettati i parametri edificatori di cui ai quadri A, B, C. Per interventi di costruzione di residenze turistico- alberghiere di cui all'art. 3, comma 5, della L.P. n. 23/81 e s.m.i., si applica la superficie utile netta (SUN) prevista per gli edifici alberghieri, fermi restando tutti gli altri indici residenziali. Negli insediamenti di edilizia mista esistenti l'eventuale superficie utile netta (SUN) residua edificabile deve essere accorpata all'edificio esistente, qualora l'accorpamento risulti possibile secondo i parametri edificatori di zona. Tali ampliamenti non possono riguardare comunque le strutture accessorie ("barchi", legnaie, ecc.) g, con esclusione degli edifici in muratura.

6.4.1 9.4.1 Per l'area alberghiera individuata dalla p.f.1946/11, data la sua collocazione isolata lungo la viabilità principale prima dell'ingresso dell'abitato di San Martino di Castrozza, visti gli indici urbanistici indicati nella tabella B ed in particolar modo l'altezza massima, in considerazione che le caratteristiche dello stretto lotto delimitato a monte dalla stessa viabilità provinciale e a valle da una forra impongono una scelta paesaggistica che miri a non realizzare una struttura troppo alta rispetto alla superficie del lotto, si impone una altezza massima di m. 11,50. Nella fase di progetto definitivo nella necessaria perizia geologica dovrà essere compresa anche l'analisi richiesta sul rischio di crolli rocciosi a monte dell'area, come indicato dal Servizio Geologico ed in base al progetto sviluppato.

6.4.2 9.4.2 Per l'area alberghiera indicante il "rifugio Dismoni", p.ed. 1049/1, è ammesso il superamento dell'attuale confine della particella edilizia a destinazione alberghiera, verso l'area agricola che la ingloba, ampliando l'edificio attuale fino all'ottenimento di un volume edilizio totale alberghiero di mc. 2100 indipendentemente dai parametri urbanistici di zona.

6.5 9-5 in c.c. Siror

A. INSEDIAMENTI MISTI AD ALTA DENSITA'

TIPI DI FABBRICATI AMMESSI	Residenziali	Alberghieri	Terziari
Superficie utile netta	1053 mq	2436 mq	990 mq
indice di utilizzazione fondiaria: max: min:	0,87 mq/mq -	0,95 mq/mq 0,70 mq/mq	0,96 mq/mq 0,70 mq/mq
Rc max : Min:	50 % -	40 % 30 %	60 % -
interrati	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4
Altezza dell'edificio H max : Min:	11,5 ml 7 ml	14,5 ml 10 ml	11,5 ml 7 ml
Altezza del fronte: max. – min.	10,5 – 6ml	13,5 – 9 ml	10,5 – 6 ml
L max del fronte	40 m	40 m	40 m
numero di piani max	4	4	4
Dc min : m.	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale
De min : m	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale
Ds min : m. Parcheggi	Vedi art. 55 Vedi art. 7	Vedi art. 55 Vedi art. 7	Vedi art. 55 Vedi art.7

In c.c. di Siror, per gli insediamenti ricadenti sia nel Comune di Siror che in quello di Tonadico il parametro dell'altezza massima diventa:

H max = 11,0 m per gli edifici residenziali

H max = 14,0 m per gli edifici alberghieri

~~Per l'area Alberghiera contrassegnata da apposito simbolo (* Art.39.6.5) in loc. Col a San Martino di C. sulla Tav.3 Zonizzazioni, si stabiliscono inoltre i seguenti parametri edificatori:~~

- ~~- Superficie utile netta (SUN) max : 12.500 mq~~
- ~~- Indee di utilizzazione fondiaria : 0,9 mq/mq~~
- ~~- RC max : 50%~~
- ~~- interrati max : in deroga all'art.6.4 delle presenti norme di attuazione non viene applicata nessuna limitazione alla realizzazione di volumi interrati~~
- ~~- altezza massima dell'edificio (Hm): 19 m~~
- ~~- lunghezza max del fronte: Basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m~~
- ~~- numero di piani max: 5~~
- ~~- Distanze da confini : vedi norma provinciale~~
- ~~- Distanze da edifici : vedi norma provinciale~~
- ~~- Distanza da strade: vedi art. 55~~
- ~~- Per un migliore inserimento paesaggistico, il piano inferiore può essere sfalsato lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato.~~

~~Preliminarmente alla progettazione si provvederà ad una verifica in campo per accertare le caratteristiche geologiche, geotecniche e ambientali del suolo e del sottosuolo. In relazione alle evidenze che saranno raccolte, in sede di progettazione saranno attuate le procedure previste dalla norma per la corretta gestione dei materiali da scavo.~~

~~L'intervento dovrà conformarsi a quanto stabilito dallo "Studio di compatibilità in fase di pianificazione" del dott. E. Filippi Gilli del 10-2024.~~

~~La struttura alberghiera deve raggiungere la classe energetica "A".~~

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, finalizzata p.es. alla realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali e necessarie per l'insediamento, ecc.~~

6.6 9,6 in c.c. Siror

B. INSEDIAMENTI MISTI A MEDIA DENSITA'

TIPI DI FABBRICATI AMMESSI	Residenziali	Alberghieri	Terziari
Superficie utile netta	780 mq	1574 mq	736 mq
indice di utilizzazione fondiaria : max : min :	0,70 mq/mq -	0,79 mq/mq 0,45 mq/mq	0,79 mq/mq 0,45 mq/mq
Rc max : Min:	50 % -	40 % 30 %	50 % -
interrati	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4
Altezza dell'edificio H max : Min:	11,5 ml 7 ml	13 ml 7 ml	10,5 ml 7 ml
Altezza del fronte: max. – min.	10,5 – 6 ml	12 – 6 ml	9,5 – 6 ml

L max del fronte	30 m	30 m	30 m	
numero di piani max	4	4	3	
Dc min : m.	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	53
De min : m	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	
Ds min : m.	Vedi art. 55	Vedi art. 55	Vedi art.55	
Parcheggi	Vedi art. 7	Vedi art. 7	Vedi art.7	

In c.c. di Siror, per gli insediamenti ricadenti sia nel Comune di Siror che in quello di Tonadico il parametro dell'altezza massima diventa:

H max = 10,0 m per gli edifici residenziali

H max = 13,0 m per gli edifici alberghieri

6.7 9,7-in c.c. Siror

C. INSEDIAMENTI MISTI A BASSA DENSITA'

TIPI DI FABBRICATI AMMESSI	Residenziali	Alberghieri	Terziari	
Superficie utile netta	361 mq	1046 mq		-
indice di utilizzazione fondiaria :				
max :	0,55 mq/mq	0,65 mq/mq		-
min :	-	0,50 mq/mq		-
Rc max :	40%	30%		-
Min:	-	15%		-
interrati	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4	
Altezza dell'edificio				
H max :	8,5 ml	12 ml		-
Min:	3,5 ml	10 ml		-
Altezza del fronte: max. – min.	7,5 – 2,5 ml	11 – 9 ml		
L max del fronte	12 ml	15 ml		-
numero di piani max	3	4		
Dc min : m.	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	54
De min : m	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	Vedi norma provinciale	
Ds min : m.	Vedi art. 55	Vedi art. 55		-
Parcheggi	Vedi art. 7	Vedi art. 7		-

In c.c. di Siror, per gli insediamenti ricadenti sia nel Comune di Siror che in quello di

Tonadico il parametro dell'altezza massima diventa:

H max = 8,0 m per gli edifici residenziali

H max = 12,0 m per gli edifici alberghieri

6.8 ~~10~~ in c.c. Fiera si specifica e/o si prescrive quanto segue.

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Sono aree individuate dal P.R.G., destinate prevalentemente agli insediamenti di tipo residenziale.

2. In queste aree possono essere insediate anche le attività alberghiere e le funzioni pertinenti agli insediamenti residenziali come: il commercio al dettaglio, l'artigianato artistico e di servizio, gli uffici, gli studi professionali, i locali di ritrovo, gli esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste.

3. Aree esistenti sature

Sono aree edificate, che si contraddistinguono per la densità edilizia relativamente alta o comunque tale da sconsigliare ulteriori insediamenti.

Nelle aree esistenti sature situate all'interno del perimetro dei centri storici o di pertinenza di insediamenti storici sparsi, sono consentiti solo gli interventi ammessi dalle schede di rilevazione; nelle altre sono consentiti solo interventi sui fabbricati esistenti, di qualsiasi entità fino alla demolizione e ricostruzione.

Per le nuove edificazioni valgono le seguenti norme:

-altezza dell'edificio: non può essere superiore a 11,50 m;

-distanza dalle strade: vedi "Aree di rispetto delle strade";

-distanza dai confini: Vedi norma provinciale

-distanza tra i fabbricati: Vedi norma provinciale

-gli edifici accessori, di altezza non superiore a 3,00 m, possono essere realizzati alle distanze minime dai confini e dai fabbricati disposte dal Codice Civile; gli accessori di edifici situati in area di rispetto stradale, possono essere avvicinati alla strada fino a raggiungere la stessa distanza del fabbricato di pertinenza, purché realizzati in aderenza ad esso e comunque nel rispetto del Codice Civile;

-spazi per parcheggio;; Vedi art.7 gli interventi in centro storico, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fatta eccezione per le nuove costruzioni, sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio.

Nelle aree situate all'interno del perimetro dei centri storici e in quelle di pertinenti ad insediamenti storici sparsi sono consentiti solo gli interventi ammessi dalle schede di rilevazione

4. Aree esistenti di ristrutturazione

Sono aree edificate, contraddistinte da un tessuto urbano disorganico o da un particolare degrado formale.

In esse sono previsti solo interventi finalizzati a qualificare il tessuto urbanistico e/o l'immagine del contesto, anche attraverso l'individuazione di incentivi di tipo volumetrico.

In linea generale, l'edificazione su queste aree è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, redatto sulla base di modalità e prescrizioni specifiche, formulate dal relativo articolo delle presenti Norme di Attuazione.

Le aree di modesta dimensione, contraddistinte sulla cartografia di piano da un numero progressivo, sono invece regolamentate dalle seguenti norme generali:

- altezza dell'edificio: non può essere superiore a 11,50 m;

- distanza dalle strade: vedi "Aree di rispetto delle strade";

- distanza dai confini: Vedi norma provinciale

- distanza tra i fabbricati: Vedi norma provinciale

- spazi per parcheggio: Vedi art.7

Per ogni singola area sono previste norme specifiche, che, in caso di contrasto, prevalgono su quelle generali.

- **area n° 1:** è finalizzata al potenziamento ed alla riqualificazione della strada che collega il centro storico con l'area per servizi pubblici situata a sud dell'abitato.

Al fine di promuovere la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione su sedime diverso, viene consentito un aumento superficie utile netta (SUN) di mq 70 subordinato alle seguenti prescrizioni:

- sia ceduto gratuitamente il terreno necessario per adeguare la strada alle dimensioni previste dal limitrofo piano di recupero, come indicato dalla cartografia del P.R.G.;
- l'edificio sia attestato sul limite della strada allargata;
- sia realizzato un porticato lungo la strada allargata, aperto al pubblico transito e profondo almeno 1,60 m al netto delle murature;

- **area n° 2:** è finalizzata al potenziamento ed alla riqualificazione della strada che collega il centro storico con l'area per servizi pubblici situata a sud dell'abitato.

Al fine di promuovere la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione su sedime diverso, viene consentito un indice di utilizzazione fondiaria di 1,2 mq/mq subordinato alle seguenti prescrizioni:

- sia ceduto gratuitamente il terreno necessario per adeguare la strada alle dimensioni previste dal limitrofo piano di recupero, come indicato dalla cartografia del P.R.G.;
- gli edifici siano attestati sul limite della strada allargata;
- sia realizzato di un porticato lungo la strada allargata, aperto al pubblico transito e profondo almeno 1,60 m al netto delle murature;

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Sono aree individuate dal P.R.G., destinate prevalentemente agli insediamenti di tipo residenziale, che presentano spazi interclusi adatti per nuovi interventi edificatori.

2. In queste aree possono essere insediate anche le attività alberghiere e le funzioni pertinenti agli insediamenti residenziali come: il commercio al dettaglio, l'artigianato artistico e di servizio, gli uffici, gli studi professionali, i locali di ritrovo, gli esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste.

3. Gli spazi per parcheggio: non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla legge provinciale

4. Aree di completamento estensivo (in cartografia Es)

Valgono le seguenti norme:

indice di utilizzazione fondiaria: non può essere superiore 0,53 mq/mq

altezza dell'edificio: non può essere superiore a 10,50 m;

altezza del fronte: max 9,50 ml

distanza dalle strade: vedi "Aree di rispetto delle strade";

distanza dai confini: Vedi norma provinciale

distanza tra i fabbricati: Vedi norma provinciale

superficie coperta: non può superare il 70% della superficie fondiaria;

Superficie utile netta SUN massima : 479 mq

lotto minimo: non può essere inferiore a 500 mq;

AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TURISTICI

1. Sono aree finalizzate a qualificare e potenziare l'offerta relativa alle attrezzature ed ai servizi del settore turistico.

2. Esse comprendono le aree:

- per strutture ricettive;

AREE PER STRUTTURE RICETTIVE

1. Sono aree individuate dal P.R.G., destinate alle attività ricettive come: gli alberghi, gli ostelli per la gioventù, case per ferie, i rifugi alpini, i campeggi e le residenze turistiche

alberghiere, come definite dalle specifiche norme che regolano la materia (1).

2. In queste aree è ammessa esclusivamente la struttura ricettiva specificata dalla cartografia di piano.

3. Aree per alberghi

▪ Valgono le seguenti norme:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: non può essere superiore a 1,3 mq/mq
- b) superficie fondiaria: non può essere inferiore di quella indicata in cartografia;
- c) altezza massima del fabbricato non può essere superiore a 10,50 m; altezza del fronte: max 9,50 ml
- d) distanza dalle strade: vedi "Aree di rispetto delle strade";
- e) distanza dai confini: **Vedi norma provinciale**
- f) distanza dai fabbricati: **Vedi norma provinciale**
- g) superficie coperta: non può superare il 50% della superficie fondiaria;
- h) la superficie utile netta SUN da destinare ad abitazione: non può essere superiore 120 mq e deve essere realizzato contestualmente alla struttura alberghiera;
- i) spazi per parcheggio: **Vedi norma provinciale**

(...)

Altri artt. OMESSI

VIENE MODIFICATO L'ART. 55 – STRADE comma 6 relativamente alla tabella della LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE , come richiesto nell'ambito del Verbale della Conferenza di Pianificazione P.A.T.

Viene modificata la Tabella di pag. 84 delle Norme di Attuazione “Variante Piano Regolatore Generale Comunale” approvazione della G.P. n.2058 del 20-10-2023

TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 55 – Strade

(...)

6. La larghezza delle fasce di rispetto si misura:

- dal limite stradale per strade esistenti e strade da potenziare;
- dall' asse stradale per strade di progetto.
- *in c.c. di Siror si specifica “dal centro del simbolo per i raccordi o svincoli”*
- in c.c. di Siror e Transacqua si specifica e si prescrive:*

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE						
	ALL' INTERNO DEI CENTRI ABITATI E DELLE AREE DESTINATE ALL' INSEDIAMENTO			FUORI DEI CENTRI ABITATI E DELLE AREE DESTINATE ALL' INSEDIAMENTO		
	ESISTENTI	ESISTENTI DA POTENZIARE	DI PROGETTO	ESISTENT I	ESISTENTI DA POTENZIARE	DI PROGETTO
3 CATEGORIA	5	25	35	20	40	60
4 CATEGORIA	5	15	25	15	30	45
VIABILITÀ LOCALE	5	7,5	10	10	20(*)	20 30
VIABILITÀ MINORE	5	7,5	10	10	20(**)	20

(*) – in c.c. di Tonadico: 15 -

(**) – in c.c. di Tonadico: 15

7. in c.c. di Fiera si specifica e/o si prescrive:

7.1 Sono aree destinate al traffico veicolare o pedonale. La rete viaria principale è individuata dal P.U.P. e precisata dal P.R.G., quella locale è individuati dal P.R.G..

7.2 Su queste aree, oltre all'infrastruttura con le caratteristiche specificate dalla cartografia di piano, sono ammesse solo le attrezzature ed impianti tecnologici ad essa funzionali. Sono considerate attrezzature anche le piazzole attrezzate per la sosta, il ristoro e le informazioni turistiche. Le stazioni di servizio carburanti, pur essendo attrezzature stradali, sono consentite solo negli spazi individuati nella cartografia di piano.

7.3 Aree di rispetto delle strade (c.c. Fiera)

Sono lo spazio laterale alle strade, che va riservato ad eventuali ampliamenti o modifiche delle loro sedi, ad altri possibili interventi di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti negativi del traffico veicolare sul contesto circostante. Le stesse individuano l'area all'interno della quale le indicazioni viarie della strumentazione urbanistica possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata ogni nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, come pure i manufatti che possano compromettere od intralciare eventuali interventi di allargamento o qualificazione della strada come: rampe di accesso alle autorimesse, serbatoi interrati, ecc... Fanno eccezione gli impianti tecnologici a rete e le piazzole per la sosta, il ristoro e le informazioni turistiche. Le stazioni di servizio carburanti, pur essendo attrezzature stradali, sono consentite solo negli spazi individuati nella cartografia di piano.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle norme relative alla destinazione di zona. L'eventuale ampliamento, fuori terra o nel sottosuolo, dei fabbricati esistenti non dovrà avvicinarsi alla strada più dell'edificio esistente e non dovrà comportare la creazione di nuovi accessi. Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico sono consentite deroghe alle condizioni previste dalle specifiche norme che regolano la materia (Delibera della G.P. 02.10.1998, n. 10778).

I percorsi ciclabili in progetto vanno considerati come strisce di territorio larghe 12,00 m;

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

I percorsi ciclabili esistenti, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di 5,00 m.

(...)

VIENE MODIFICATO L'ART. 58 – DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

1) IN C.C. SIROR – SAN MARTINO :

- viene eliminato il precedente riferimento al Piano Attuativo in loc. Col (pag.94 NDA in vigore)
- viene aggiunto in nuovo Piano Attuativo (pag. 95 NDA in vigore – in coda agli altri P.A.)

2) IN C.C. TONADICO– SAN MARTINO

- viene aggiunto in nuovo Piano Attuativo (pag. 98 delle NDA in vigore – in coda agli altri P.A.)

TITOLO V - I PIANI ATTUATIVI

Art. 57 - Redazione dei piani attuativi

1. Il piano attuativo è lo strumento per addivenire ad una pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti del territorio Comunale. I piani attuativi devono avere i contenuti previsti dalle specifiche norme che regolano la materia.

2. I piani attuativi dovranno seguire il procedimento di formazione previsto dall'art.51 della L.P. 15/2015 .

3. In riferimento all'art. 54 della L.P.15/2015, i piano attuativi hanno efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva.

Art. 58 - Disciplina dei Piani Attuativi

IN C.C. FIERA

(OMESSO)

IN C.C. SIROR

Sulla base dell'esperienza si può affermare che un programma di attuazione dettagliato, in cui i singoli provvedimenti siano inquadrati in ordine cronologico, sia assai poco plausibile. Ciò soprattutto perché prevalentemente non c'è concordanza tra le obiettive esigenze urbanistiche ed i programmi di finanziamento.

La seguente elencazione dei piani di attuazione da redigere non è da intendersi quindi come un calendario di priorità ma da definirsi di volta in volta con le reali possibilità di intervento. I piani di attuazione individuati nel nuovo P.R.G. sono:

SIROR:

- zona P.E.E.P. di edilizia a bassa densità a nord del centro storico;
- zona alberghiera a bassa densità a sud-est del centro storico;
- zona artigianale lungo Rio Cismon, prevedendo insediamenti tradizionali di modesta entità non prefabbricati e piantumazione di alberi a medio fusto lungo il lato della strada di penetrazione. Tale area deve consentire l'accesso al magazzino comunale sito a nord della stessa.

SAN MARTINO:

- zona di verde pubblico attrezzato ed area sportiva Prà delle Nasse;
- zona alberghiera Prà delle Nasse, ponendo particolare cura alla manutenzione e

valorizzazione del manufatto storico ;

- zona di edilizia mista di media densità Prà delle Nasse;
- piano di riqualificazione urbana dell'area di centro con la Chiesa Parrocchiale ed adiacenze;
- zona P.E.E.P. di edilizia a media densità;
- zona produttiva in località Fratazza.
- piano di recupero di Via Dolomiti di iniziativa privata destinato ad edilizia residenziale con vincolo di prima casa.

Criteri: l'edificio esistente può subire modifiche interne per adeguarsi alle diverse esigenze della nuova destinazione d'uso, senza modificarne la volumetria e la conformazione attuale.

Requisiti: il richiedente e l'eventuale coniuge, non deve essere titolare o contitolare , erede o legatario, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto, o di abitazione su altro alloggio idoneo, anche in relazione all'ubicazione, alle esigenze familiari.

Termini: 3 anni

- località Col, piano attuativo con vincolo alberghiero, alta densità e classe energetica minima "A";

Requisito: il progetto deve prevedere la massima cura dell'inserimento paesaggistico e il minimo consumo di nuovo territorio preferendo la realizzazione delle strutture di servizio con soluzioni interrate e/o con interventi di mitigazione paesaggistica favorendo la realizzazione di spazi verdi all'aperto, viene prescritta, a differenza di quanto indicato nella tabella "A" dei parametri urbanistici, una altezza massima (H max) di 11,5m;

- zona Prà delle Nasse fra via Cavallazza e la via H. Panzer, piano attuativo con vincolo alberghiero e media densità, classe energetica minima "A";

Requisiti: il progetto deve prevedere la massima cura dell'inserimento paesaggistico e il minimo consumo di nuovo territorio preferendo la realizzazione delle strutture di servizio con soluzioni interrate e/o con interventi di mitigazione paesaggistica favorendo la realizzazione di spazi verdi all'aperto;

- piano attuativo di Via G.Langes destinato ad edilizia residenziale con vincolo di prima casa, classe energetica minima "A"

Requisiti: il richiedente e l'eventuale coniuge, non deve essere titolare o contitolare , erede o legatario, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto, o di abitazione su altro alloggio idoneo, anche in relazione all'ubicazione, alle esigenze familiari;

- piano attuativo di Via Passo Rolle destinato ad edilizia residenziale con vincolo di prima casa, classe energetica minima "A"

Requisiti: il richiedente e l'eventuale coniuge, non deve essere titolare o contitolare , erede o legatario, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto, o di abitazione su altro alloggio idoneo, anche in relazione all'ubicazione, alle esigenze familiari;

- piano attuativo di Via Fosse destinato ad edilizia residenziale con vincolo di prima casa, classe energetica minima "A"

Requisiti: il richiedente e l'eventuale coniuge, non deve essere titolare o contitolare , erede o legatario, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto, o di abitazione su altro alloggio idoneo, anche in relazione all'ubicazione, alle esigenze familiari;

- Via Frate Priore piano attuativo con vincolo alberghiero e media densità, classe energetica minima "A"

Requisiti: il progetto deve prevedere la massima cura dell'inserimento paesaggistico e il minimo consumo di nuovo territorio preferendo la realizzazione delle strutture di servizio con soluzioni interrate e/o con interventi di mitigazione paesaggistica favorendo la realizzazione di spazi verdi all'aperto;

- PC N2 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO AREA ALBERGHIERA loc. COL

Per l'area alberghiera contrassegnata da apposito simbolo(* Art.39.6.5)-(PC N1) in loc. Col a San Martino di C. sulla Tav.3 Zonizzazioni, c.c. di Siror, si stabiliscono i seguenti parametri

edificatori:

- Superficie utile netta (SUN) max : 12.500 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria : 0,9 mq/mq
- RC max : 50%
- interrati max : in deroga all'art.6.4 delle presenti norme di attuazione non viene applicata nessuna limitazione alla realizzazione di volumi interrati.
- altezza massima dell'edificio (Hm) : ~~19~~ m 18 m (*)
- lunghezza max del fronte: basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m, saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni.
- numero di piani max: n.5 di cui max n.3 composti da piani completamente fuori terra.
- Distanze da confini : vedi norma provinciale
- Distanze da edifici : vedi norma provinciale
- Distanza da strade : vedi art. 55

All'interno del Piano Attuativo è possibile derogare alle distanze tra singoli corpi edilizi emergenti, come già previsto dalle leggi provinciali.

(*) = *calcolata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrispondente alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio (per tetti piani) o a metà falda (per coperture inclinate).*

Riferimenti legislativi

Il Piano attuativo dovrà tener conto delle relative disposizioni contenute nella Legge Provinciale n.15 del 04-08-2015 e s.m.i. e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (R.U.E.P.) in esecuzione della L.P.15/2015 D.P.P. n.8-61/Leg del 19.05.2017 e s.m.i. nonché nella Legge Provinciale sulla ricettività Turistica 15-05-2002 n.7 e s.m.i. in merito agli esercizi alberghieri.

Vincolo di destinazione d'uso alberghiero

All'interno del Piano Attuativo le aree sono vincolate all'uso alberghiero. Non è ammessa la R.T.A.. L'Amm.ne Comunale non applica quanto permesso dall'art. 119 “disposizioni per le aree turistico- ricettive” comma 2 quinquies della L.P. 15/2015 in merito alla possibilità di imprimere all'area una diversa destinazione d'uso.

Requisiti qualitativi minimi degli interventi ricettivi : Standard ambientali minimi.

Si deve rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- edificio a energia quasi zero (NZEB);
- classificazione energetica non inferiore ad A4, secondo normativa nazionale vigente;
- ottenimento di certificazione ambientale (es. CasaClima, LEED, ITACA, equivalente europea).

Inserimento paesaggistico

In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di inserimento paesaggistico che analizzi:

- l'articolazione planivolumetrica;
 - l'interazione tra i nuovi volumi e le preesistenze edilizie;
 - l'orientamento rispetto alla pendenza;
 - le visuali pubbliche effettivamente interessate con identificazione delle visuali “sensibili”;
 - l'integrazione dell'impianto edilizio con gli elementi naturali preesistenti anche attraverso opere di rinaturalizzazione;
 - l'organizzazione degli spazi liberi, con particolare attenzione alla transizione tra l'edificato e le fasce verdi esterne (boscate e non);
 - le soluzioni architettoniche e ambientali di mitigazione;
 - l'utilizzo di materiali e articolazioni formali coerenti con il contesto;
- e soddisfi quanto prescritto dalla L.P. 15/2015 in merito agli elaborati progettuali dei piani attuativi e dal R.U.E.P. in merito ai contenuti dei piani attuativi.

Spazi verdi

Al fine di raccordare in maniera armoniosa il costruito con il paesaggio circostante, lo sviluppo del piano attuativo dovrà porre particolare attenzione all'inserimento delle nuove strutture nel paesaggio, anche attraverso l'utilizzo di coperture verdi nei piani parzialmente interrati, nonché attorno alle strutture edilizie ed in continuità con l'ambiente naturale. **Per un migliore inserimento paesaggistico, i piani inferiori devono essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato**; l'integrazione dovrà avvenire anche mediante opere di modellazione del terreno, rinverdimento, inserimento di scarpate verdi e soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto visivo complessivo.

Relazione geologica

L'intervento dovrà conformarsi a quanto stabilito dallo "Studio di compatibilità in fase di pianificazione" del dott. E. Filippi Gilli del 10-2024 *e successiva nota integrativa del 04-08-2025*, che potrà essere aggiornato da ulteriori eventuali successivi approfondimenti derivanti dalle risultanze delle verifiche progettuali effettuate in fase di redazione di piano attuativo.

Per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore (allegato C deliberazione GP n.379 del 18-3-2022)

~~La struttura alberghiera deve raggiungere la classe energetica "A".~~

Convenzione

~~Il rilascio del permesso di costruire~~ titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, finalizzata p.es. alla realizzazione di opere di urbanizzazione ~~funzionali e necessarie per l'insediamento~~, al recupero di aree prative da aree a bosco, ecc. e definendo i termini, modalità di esecuzione e le garanzie finanziarie.

Si attiveranno protocolli di uso di prodotti locali, al fine della valorizzazione nella somministrazione di pasti e bevande.

Nell'ambito della convenzione, per gli interventi ricettivi si dovranno rispettare i seguenti **requisiti qualitativi minimi : Requisiti di eccellenza turistica.**

- classificazione alberghiera di alta qualità (minimo 5 stelle);

Si deve inoltre rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- appartenenza a circuiti o marchi di qualità riconosciuti a livello internazionale (es. Relais & Châteaux, Leading Hotels, Preferred, Virtuoso, ecc.);
- offerta integrata di servizi accessori ad alto valore aggiunto (spa, ristorazione gourmet, servizi wellness, kids club, ecc.) dimostrata nel piano attuativo.

Tali requisiti saranno valutati in sede di approvazione del piano attuativo, ed assumeranno valore vincolante.

Nell'ambito della convenzione dovrà essere stabilito il periodo di apertura minima annuale della struttura ricettiva.

IN C.C. TONADICO

1. P.A. 1: Piano per gli insediamenti produttivi:

Area produttiva del settore secondario e commerciale tra la strada provinciale e il torrente Cismon nel C.C. di Tonadico.

(...)

2. P.A. 2: Piano attuativo per gli insediamenti produttivi:

Area produttiva del settore secondario e commerciale a nord dell' abitato di Tonadico.

(...)

3.P.A.3: Piano attuativo per gli insediamenti produttivi:

Area produttiva del settore secondario e commerciale tra la strada provinciale e

il torrente Canali.

(...)

3. P.A. 4: Piano attuativo per gli insediamenti produttivi.

Area produttiva del settore secondario e commerciale tra la strada principale e la strada comunale in prossimità dell' abitato di Tonadico.

(...)

4. P.A. 5: Piano attuativo a fini generali:

Area per insediamenti di edilizia mista nel C.C. di Tonadico.

(...)

6. P.A. 6: Piano attuativo per l'edilizia abitativa:

Area per insediamenti di edilizia mista in località Tressane in C.C.di Tonadico.

(...)

9. P.A. 9: Piano attuativo per gli insediamenti produttivi:

Area produttiva del settore secondario e commerciale e aree adiacenti a S.

Martino.

(...)

10.1 PA.11 Piano attuativo a fini generali Area in località Novaia

(...)

10.2 PA 12 Piano attuativo a fini generali. Area alberghiera ex colonia ferrarese

(...)

11.P.L.1: Piano di lottizzazione in C.C.di Tonadico

(...)

13. P.R.1: Piano di recupero nel centro storico di Tonadico

(...)

14. PC N1 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO

AREA ALBERGHIERA loc. PEZ GAIART

Per l'area alberghiera contrassegnata da apposito simbolo(*Art.39.6.3)-(PC N1) sulla TAV. P.6.2 loc. Pez Gaiart a San Martino di Castrozza, c.c. di Tonadico II, si stabiliscono i seguenti parametri edificatori:

- Superficie utile netta (SUN) max : 19.000 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria : 1,3 mq/mq
- RC max : 60%
- interrati max : in deroga all'art.6.4 delle presenti norme di attuazione non viene applicata nessuna limitazione alla realizzazione di volumi interrati.
- altezza massima dell'edificio (Hm) : 27,50 m 25,90 m (*)
- lunghezza max del fronte: basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m, saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni.
- numero di piani max: n.7 di cui max n.4 composti da piani completamente fuori terra.
- Distanze da confini : vedi norma provinciale
- Distanze da edifici : vedi norma provinciale
- Distanza da strade : vedi art. 55

All'interno del Piano Attuativo è possibile derogare alle distanze tra singoli corpi

edilizi emergenti, come già previsto dalle leggi provinciali.

() = calcolata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrispondente alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio (per tetti piani) o a metà falda (per coperture inclinate).*

Riferimenti legislativi

Il Piano attuativo dovrà tener conto delle relative disposizioni contenute nella Legge Provinciale n.15 del 04-08-2015 e s.m.i. e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (R.U.E.P.) in esecuzione della L.P.15/2015 D.P.P. n.8-61/Leg del 19.05.2017 e s.m.i. nonché nella Legge Provinciale sulla ricettività Turistica 15-05-2002 n.7 e s.m.i. in merito agli esercizi alberghieri.

Vincolo di destinazione d'uso alberghiero

All'interno del Piano Attuativo le aree sono vincolate all'uso alberghiero. Non è ammessa la R.T.A.. L'Amm.ne Comunale non applica quanto permesso dall'art. 119 "disposizioni per le aree turistico- ricettive" comma 2 quinquies della L.P. 15/2015 in merito alla possibilità di imprimere all'area una diversa destinazione d'uso.

Requisiti qualitativi minimi degli interventi ricettivi : Standard ambientali minimi.

Si deve rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- edificio a energia quasi zero (NZEB);
- classificazione energetica non inferiore ad A4, secondo normativa nazionale vigente;
- ottenimento di certificazione ambientale (es. CasaClima, LEED, ITACA, equivalente europea).

Inserimento paesaggistico

In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di inserimento paesaggistico che analizzi:

- l'articolazione planivolumetrica;
- l'interazione tra i nuovi volumi e le presenze edilizie limitrofe;
- l'orientamento rispetto alla pendenza;
- le visuali pubbliche effettivamente interessate con identificazione delle visuali "sensibili";
- l'integrazione dell'impianto edilizio con gli elementi naturali preesistenti anche attraverso opere di rinaturalizzazione;
- l'organizzazione degli spazi liberi, con particolare attenzione alla transizione tra l'edificato e le fasce verdi esterne (boscate e non);
- le soluzioni architettoniche e ambientali di mitigazione;- l'utilizzo di materiali e articolazioni formali coerenti con il contesto;

e soddisfi quanto prescritto dalla L.P. 15/2015 in merito agli elaborati progettuali dei piani attuativi e dal R.U.E.P. in merito ai contenuti dei piani attuativi.

Spazi verdi

Al fine di raccordare in maniera armoniosa il costruito con il paesaggio circostante, lo sviluppo del piano attuativo dovrà porre particolare attenzione all'inserimento delle nuove strutture nel paesaggio, anche attraverso l'utilizzo di coperture verdi nei piani parzialmente interrati, nonché attorno alle strutture edilizie ed in continuità con l'ambiente naturale. **Per un migliore inserimento paesaggistico, i piani inferiori devono essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato;** l'integrazione dovrà avvenire anche mediante opere di modellazione del terreno, rinverdimento, inserimento di scarpate verdi e soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto visivo complessivo.

Relazione geologica

Rilevato che l'area si colloca tra due corsi d'acqua, *per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le*

eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore (allegato C deliberazione GP n.379 del 18-3-2022).

~~La struttura alberghiera deve raggiungere la classe energetica "A".~~

Convenzione

~~Il rilascio del permesso di costruire~~ titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, finalizzata p.es. alla realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali e necessarie per l'insediamento, al recupero di aree prative da aree a bosco, ecc. e definendo i termini, modalità di esecuzione e le garanzie finanziarie.

Si attiveranno protocolli di uso di prodotti locali, al fine della valorizzazione nella somministrazione di pasti e bevande.

Nell'ambito della convezione, per gli interventi ricettivi si dovranno rispettare i seguenti **requisiti qualitativi minimi : Requisiti di eccellenza turistica.**

- classificazione alberghiera di alta qualità (minimo 5 stelle);

Si deve inoltre rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- appartenenza a circuiti o marchi di qualità riconosciuti a livello internazionale (es. Relais & Châteaux, Leading Hotels, Preferred, Virtuoso, ecc.);
- offerta integrata di servizi accessori ad alto valore aggiunto (spa, ristorazione gourmet, servizi wellness, kids club, ecc.) dimostrata nel piano attuativo.

Tali requisiti saranno valutati in sede di approvazione del piano attuativo, ed assumeranno valore vincolante.

Nell'ambito della convezione dovrà essere stabilito il periodo di apertura minima annuale della struttura ricettiva.