



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 PRELIMINARE -

NORME DI ATTUAZIONE

(modifica art. 39 – art .58)

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



CAPO III - LE URBANIZZAZIONI

Art. 39 - Insediamenti di edilizia mista

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 essere 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
Numero 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 PRG 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 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.

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.

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.

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.

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.	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 = 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
- 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
- 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.

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
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

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 : min :	0,55 mq/mq -	0,65 mq/mq 0,50 mq/mq	- -
Rc max : Min:	40% -	30% 15%	- -
interrati	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4	Vedi art.6.4
Altezza dell'edificio H max : Min:	8,5 ml 3,5 ml	12 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
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

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 riqualificare 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

Art. 58 - Disciplina dei Piani Attuativi

IN C.C. FIERA

1. Piano a fini generali n. 1

L'area è destinata alla realizzazione di spazi per il parcheggio in funzione della parte nord del centro storico, condizione necessaria per ipotizzare una futura pedonalizzazione della parte centrale del nucleo antico.

Esso deve articolarsi su due livelli: uno a quota del terreno, destinato ad uso pubblico, ed uno interrato suddiviso in box chiusi o in spazi segnati individuali, destinato prevalentemente ai residenti degli edifici limitrofi.

Quello in superficie deve essere collegato con la piazza Cesare Battisti mediante un percorso pedonale, mentre quello interrato deve essere raggiungibile direttamente attraverso le scale di sicurezza e gli ascensori.

Lo schema distributivo è quello illustrato dalle planimetrie allegate; esso può essere realizzato anche per stralci e modificato per esigenze tecniche o progettuali, purché queste siano considerate migliorative dalla commissione edilizia comunale.

Il progetto non deve concepire l'organizzazione dell'area esclusivamente in funzione del parcheggio, ma come spazio d'uso pubblico determinante per la definizione della forma urbana ed il riassetto del contesto urbano.

2. Piano a fini speciali n.1

L'area è destinata alla realizzazione di un intervento di edilizia abitativa pubblica o agevolata e, nel contempo, alla costruzione di alcuni parcheggi coperti in funzione degli edifici limitrofi, necessari anche al fine di creare le condizioni favorevoli per la futura pedonalizzazione della parte centrale del nucleo antico.

Lo schema distributivo è quello illustrato dalle planimetrie allegate; esso può essere modificato per esigenze tecniche o progettuali, purché queste siano considerate migliorative dalla commissione edilizia comunale.

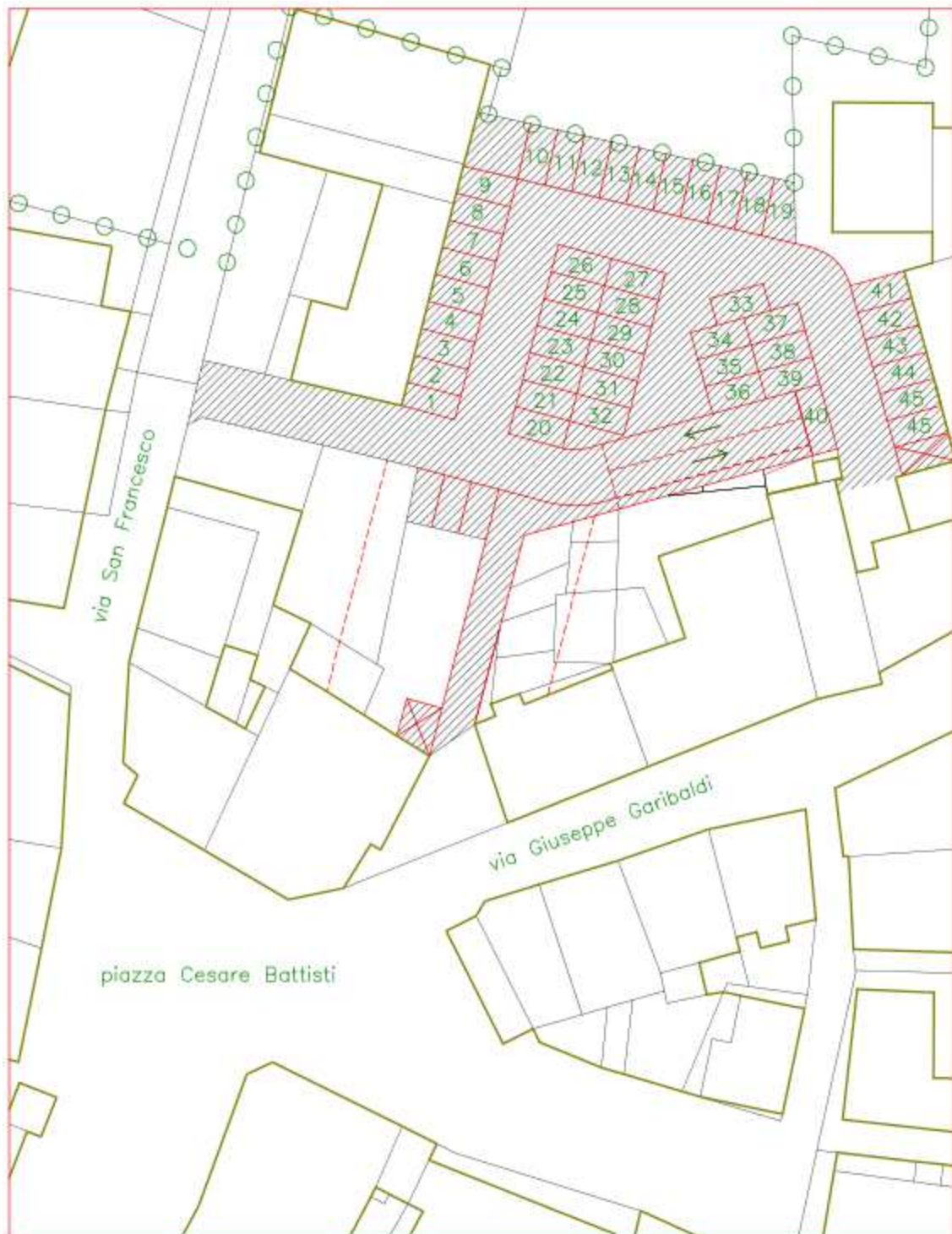
I parcheggi sono inseriti sotto il piano di campagna e si affacciano sul piazzale di accesso; quelli rivolti all'esterno sono destinati agli edifici limitrofi, quelli interrati agli alloggi sovrastanti.

L'ingombro dell'edificio residenziale è rappresentato orientativamente in cartografia.

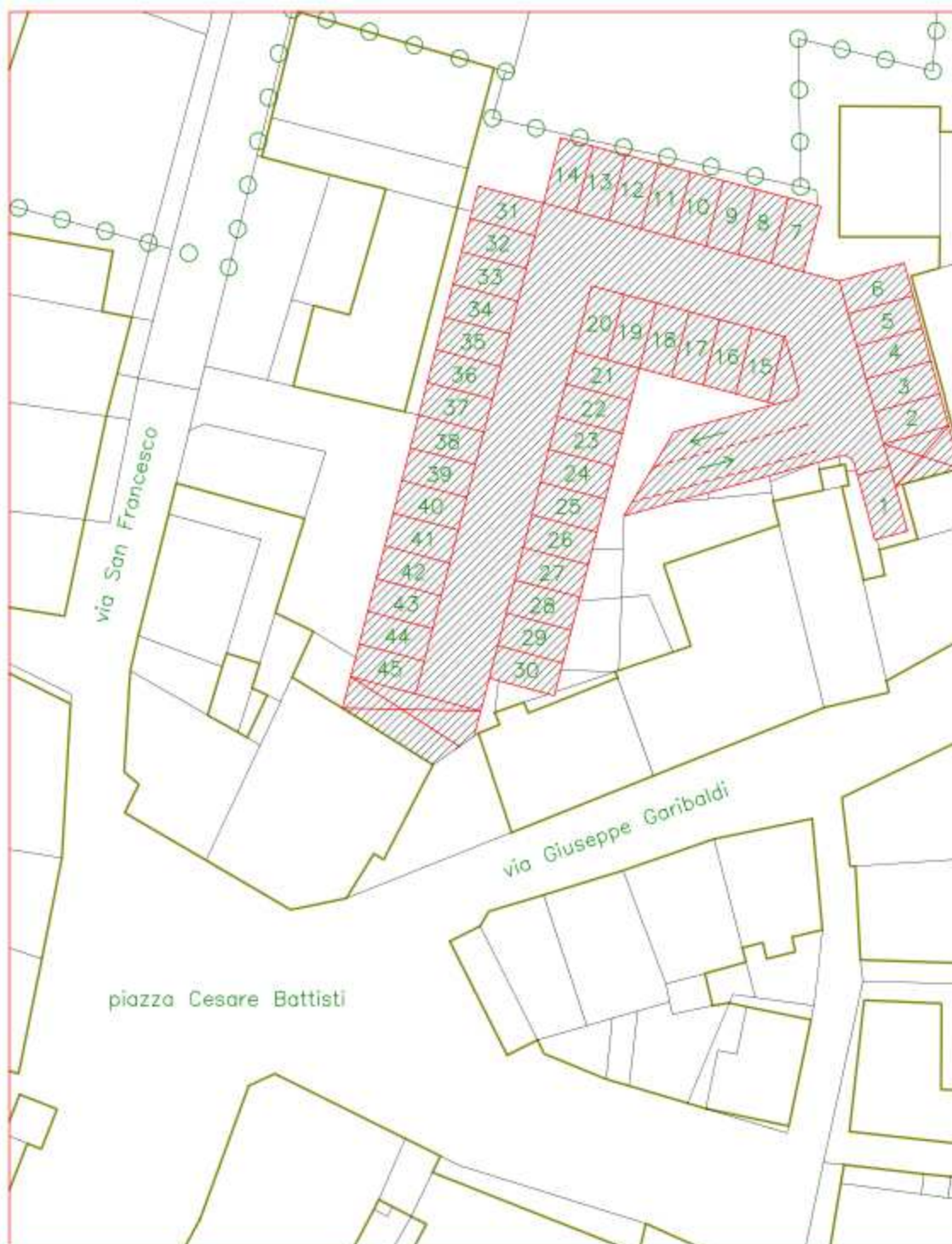
La distanza dagli edifici limitrofi è indicata orientativamente in cartografia.

L'intervento può prevedere anche un leggero allargamento del passaggio pedonale posto a ridosso della chiesa, al fine di consentire il transito dei mezzi di pronto intervento.

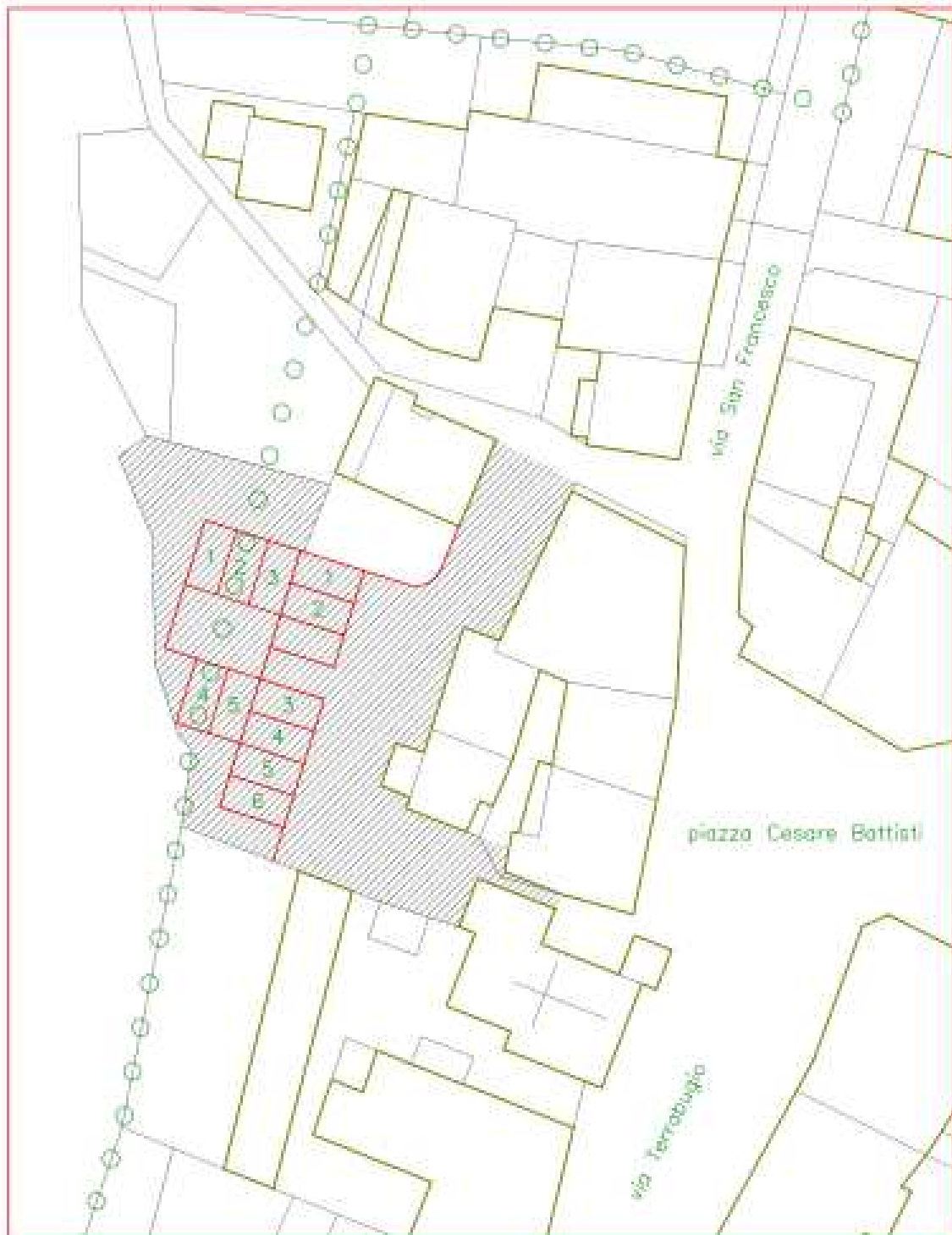
PIANO A FINI GENERALI
Schema del parcheggio in superficie - Scala 1:500



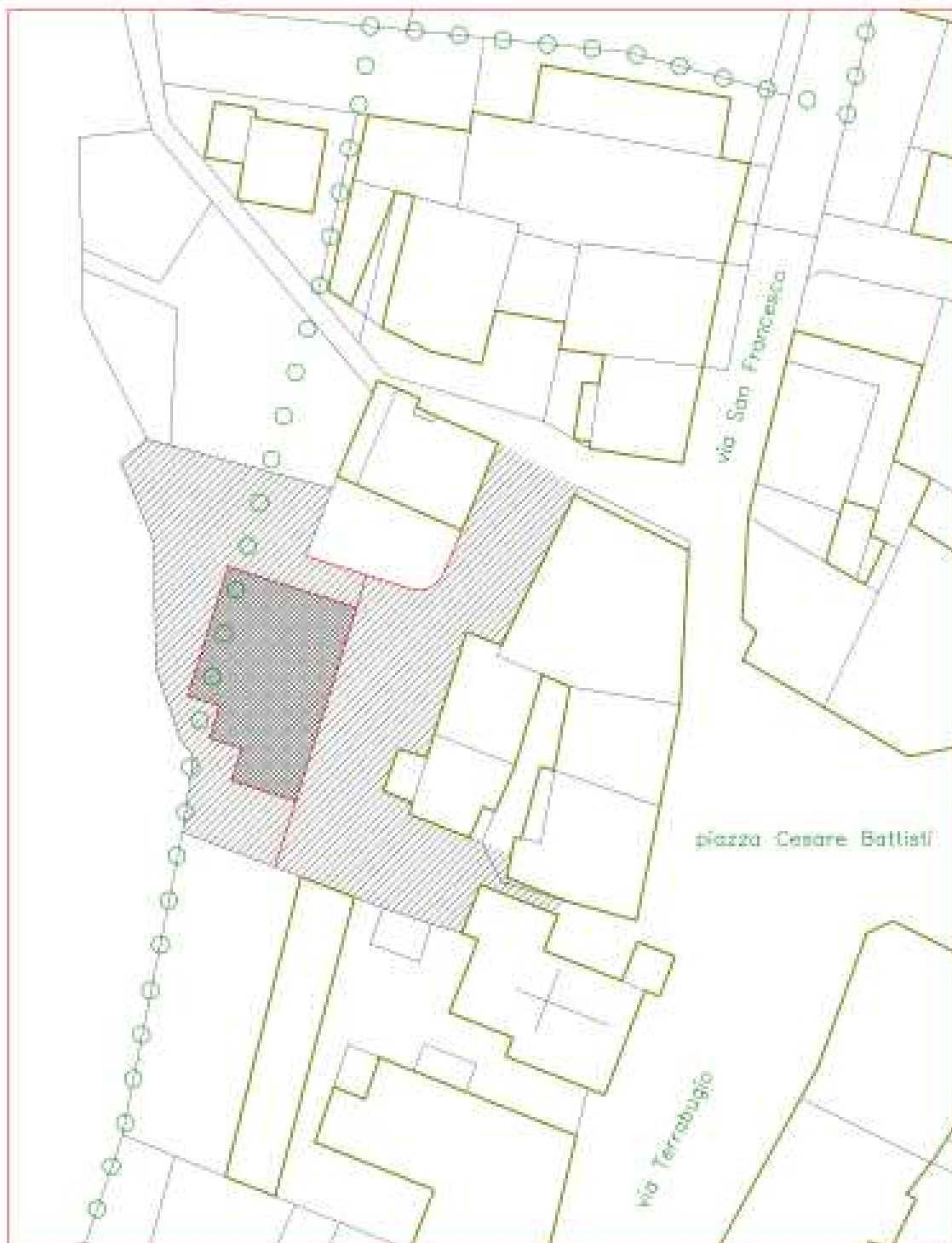
PIANO A FINI GENERALI
Schema del parcheggio interrato - Scala 1:500



PIANO A FINI SPECIALI
Schema del livello parcheggi - Scala 1:500



PIANO A FINI SPECIALI
Schema del livello abitazioni - Scala 1:500



3. Piano di recupero n. 1

Il piano, di iniziativa privata, è finalizzato al recupero ed alla qualificazione formale e funzionale dell'area compresa fra il nucleo storico e l'area per servizi ed attrezzature pubbliche, situata a sud di esso. Il progetto dovrebbe, pertanto, dare forma e struttura urbana ad un contesto caratterizzato da un'edificazione casuale ed estranea al tessuto urbanistico storico. Trattasi, in sintesi, di costruire un pezzo di paese, seguendo la logica insediativa tradizionale, che trovava nella strada l'elemento ordinatore, e di ridisegnare l'immagine complessiva della parte sud dell'abitato.

L'area, interessata da questo programma di riqualificazione urbana, risulta più vasta di quella sottoposta al piano di recupero, che è stato limitato alle particelle interne al perimetro del centro storico. Comunque, il piano deve essere concepito e strutturato in modo da non compromettere, in futuro, la realizzazione delle previsioni inerenti le aree limitrofe, che sono determinanti per raggiungere i risultati auspicati.

Il piano di recupero deve pertanto contenere il progetto preliminare della futura strada di collegamento fra via Guadagnini ed il parcheggio pubblico (carreggiata di 6 m e marciapiede sul lato est di 1,50 m) in modo da poter individuare la superficie che i promotori del piano dovranno cedere al Comune per la sua realizzazione e, nel contempo, offrire all'Amministrazione il quadro completo delle aree che dovranno essere espropriate.

L'estremità nord dell'area deve essere organizzata in modo da favorire, in futuro, la demolizione dell'edificio esistente, che impedisce l'allargamento della strada. Il piano di recupero deve, pertanto, consentire la realizzazione di un nuovo fabbricato, dotato di parcheggi interrati, distante almeno 7,50 m dall'edificio situato sul lato opposto della via e disposto perpendicolarmente rispetto a via Guadagnini in modo da allargare l'innesto alla nuova strada.

L'assetto urbano, proposto dal piano di recupero, deve essere caratterizzato da un fronte edilizio lungo il confine del nuovo asse stradale, il più possibile continuo, in modo da riprodurre l'effetto della via cittadina. A piano terra, gli edifici devono essere dotati di un portico, aperto al pubblico, profondo almeno 3 m, in modo da creare un percorso pedonale coperto di collegamento fra il centro storico e l'area per servizi.

Nell'ambito del piano di recupero, almeno 8.000 mc del volume complessivo devono essere destinati alla realizzazione di una struttura alberghiera, con l'esclusione della residenza turistico-alberghiera;

I volumi accessori lungo via Guadagnini devono essere demoliti. I parcheggi devono essere interrati e progettati in modo tale da essere serviti, ad intervento ultimato, di due accessi: uno a nord ed uno a sud. L'intervento nel suo insieme deve rispettare le seguenti norme: l'indice di fabbricabilità non può superare i 3,9 mc/mq, l'altezza dei nuovi fabbricati non può superare i 12,00 m. Le distanze dai fabbricati e confini interni all'area sono definite in sede di progettazione del piano attuativo.

4. Piano di recupero n. 2

Il piano, di iniziativa privata, è finalizzato alla riqualificazione formale e funzionale di un'area situata ad est del nucleo storico e alla creazione di un parcheggio ad uso privato.

Esso deve prevedere la riqualificazione formale dell'edificio che si affaccia su via Fiume e la demolizione del corpo retrostante, al fine di consentire la realizzazione del parcheggio interrato, in funzione dei fabbricati interessati dal piano di recupero. Sull'area, resa libera dalla demolizione, è ammessa la costruzione di un nuovo edificio ad uso residenziale.

L'intervento nel suo insieme deve rispettare le seguenti norme: l'indice di fabbricabilità non può superare i 4 mc/mq, le distanze dai fabbricati esterni all'area devono rispettare il Codice Civile.

piano attuativo. Sino all'approvazione del piano di recupero sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

IN C.C. SIOR

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:

SIOR:

- 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

- 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 interrato 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 interrato e/o con interventi di mitigazione paesaggistica favorendo la realizzazione di spazi verdi all'aperto;

IN C.C. TONADICO

(...)