*COPIA*

# COMUNE DI GIOVO

**PROVINCIA DI TRENTO**

# Verbale di deliberazione N. 10

del Consiglio comunale

**OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GIOVO RELATIVA AL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX SALESIANI" COSTITUITO DALLE PP.ED. 720, 722, 918, 1167, 1194 E DALLE PP.FF. 3862/2, 3872, 3862/20 IN C.C. GIOVO A MASEN PER IL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO URBANISTICO DI DATA 25/06/2024 STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.P. 15/2015 E S.M..**

---

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **venticinque** del mese di **giugno**, alle ore **18.20** nella sede Municipale, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocato il Consiglio comunale:

| | Assenti | |
|---|---|---|
| | giust. | ingiust. |
| Dalvit Riccardo - Sindaco | | |
| Bronzetti Giulia - Consigliere Comunale | | |
| Brugnara Jacopo - Consigliere Comunale | | |
| Brugnara Stefano - Consigliere Comunale - in videoconfere | | |
| Brugnara Tiziana - Consigliere Comunale | | |
| Callegari Stefano - Consigliere Comunale | | |
| Dall'Agnol Maria Pia - Consigliere Comunale | | |
| Dalla Costa Lorenzo - Consigliere Comunale | | |
| Dallona Luca - Consigliere Comunale | | |
| Micheletti Katja - Consigliere Comunale | | |
| Michelon Marzia - Consigliere Comunale - in videoconferer | | |
| Pellegrini Paolo - Consigliere Comunale | | |
| Piffer Alessandro - Consigliere Comunale | | |
| Piffer Silvano - Consigliere Comunale | | |
| Sartori Michele - Consigliere Comunale | | |

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE **Luca Menapace**.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor **Riccardo Dalvit**, nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GIOVO RELATIVA AL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX SALESIANI" COSTITUITO DALLE PP.ED. 720, 722, 918, 1167, 1194 E DALLE PP.FF. 3862/2, 3872, 3862/20 IN C.C. GIOVO A MASEN PER IL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO URBANISTICO DI DATA 25/06/2024 STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.P. 15/2015 E S.M..**

Prima della trattazione, il Segretario comunale dà lettura dei commi 1 e 2 dell'art. 65 della L.R. 2/2018 e s.m. "Astensione dalle deliberazioni".

Il relatore comunica:

L'art. 25 "Accordi urbanistici" della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m. "Legge provinciale per il governo del territorio" prevede che:
*1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del P.R.G. o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*
*2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*
*3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.*
*4. [...]*

Le seguenti particelle, pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e le pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo, costituiscono un compendio immobiliare denominato "ex Colonia Salesiani" in frazione Masen, nel comune di Giovo, la cui superficie è di oltre 18 mila metri quadrati, di cui circa 8800 metri quadrati con destinazione ad "Area a Colonia", di cui all'articolo 29 delle Norme di Attuazione del P.R.G., ed una parte di circa 4400 mq. con destinazione a "zona F - Aree per Impianti Sportivi" di cui all'articolo 44 delle N.d.A del P.R.G.

Gli immobili esistenti che ricadono nel compendio sopra indentificato, sono composti da 4 distinti edifici: il corpo principale identificato dalla p.ed. 720, che ospitava le stanze della colonia e i servizi di refettorio, la chiesa sconsacrata identificata dalla p.ed. 722, la p.ed. 918 che ospitava il teatro e la p.ed. 1167, utilizzata come dormitorio, tutte particelle in C.C. di Giovo, con le seguenti Superfici e volumi: SUL, SUN e VT

| PARTICELLA | FUNZIONE | SUL | SUN | VT |
|---|---|---|---|---|
| .722 | CHIESA | 85,73 | 69,48 | 312,66 |
| .1167 | DORMITORIO | 276,70 | 339,24 | 874,12 |
| .918 | TEATRO | 121,02 | 109,86 | 399,00 |
| .720 | COLONIA | 793,13 | 650,82 | 1874,67 |
| .720 | REFETTORIO | 768,92 | 715,77 | 1876,47 |
| TOTALE | | **2045,50** | **1885,17** | **5336,92** |

Nell'ambito del compendio sopra richiamato, ma all'interno dell'area destinata ad impianti sportivi, il Comune, in ragione di un comodato gratuito stipulato in data 1983 e rinnovato con nuovo contratto di comodato stipulato il 21 giugno 2011 con l'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice, ha realizzato un campo da calcio più volte rinnovato che fa parte della più ampia area sportiva comunale, da molti anni utilizzata dal Comune a servizio delle società sportive della valle di Cembra e non solo

L'istituto Salesiano ha venduto l'intero compendio ai Signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro e Pellegrini Tommaso, i quali hanno però da subito evidenziato all'Amministrazione comunale l'occupazione della loro proprietà con il suddetto campo da calcio, chiedendo di regolarizzare la situazione attraverso l'acquisto dell'area. Contestualmente i privati hanno manifestato la volontà di pervenire ad un recupero degli immobili presenti nel compendio per fini abitativi per la propria famiglia e in parte per finalità ricettive turistiche

Per questa finalità i signori Pellegrini, in data 5 luglio 2022, prot. n. 5177, avevano presentato una proposta che interessa il compendio sopra nominato, per consentire il recupero, anche con cambio di destinazione d'uso urbanistico dell'attuale "Area per Colonia", con una nuova destinazione che consenta di insediare funzioni residenziali e ricettive

L'Amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai signori Pellegrini ritenendola d'interesse per

l’Amministrazione perché, oltre a consentire il recupero di un compendio che altrimenti risulterebbe inutilizzato e abbandonato, in quanto non più utilizzabile per le sue funzioni sociali e ricettive originarie, consente di regolarizzare in via negoziale sotto il profilo patrimoniale la struttura sportiva di Masen, attraverso la cessione al Comune delle aree private

Conseguentemente l’Amministrazione ha promosso un confronto con la parte privata, al fine di ricercare un equo bilanciamento fra interessi privati, derivanti dalla modifica della destinazione d’uso del compendio immobiliare “ex colonia Salesiani” e gli interessi pubblici, conseguenti all’acquisizione delle aree interessate direttamente e indirettamente dall’area sportiva di Masen, che deve necessariamente corrispondere alla definizione di un rilevante interesse pubblico per l’Amministrazione comunale

Il confronto con la parte privata è avvenuto attraverso l’esame di più proposte e relativa corrispondenza, con la quale l’Amministrazione ha tuttavia formulato delle richieste non negoziabili e relative alla cessione gratuita di tutta l’area sportiva già identificata dal P.R.G., più ampia rispetto a quella occupata dal campo da calcio sopra nominato, manifestando poi la volontà di formalizzare gli impegni reciproci concordati attraverso la stipula di un accordo urbanistico ai sensi dell’articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 e s.m.

Al fine di verificare, sotto un profilo meramente economico finanziario, un equo bilanciamento fra gli interessi privati e quelli pubblici, l’Amministrazione comunale ha contestualmente affidato al geom. Flavio Bortolotti un incarico per redigere una perizia estimativa che stabilisca il maggior valore derivante dalla trasformazione dell’area ex Salesiani, e il valore delle aree sportive che sono cedute gratuitamente al Comune di Giovo

La stima è stata eseguita mediante un procedimento valutativo che ha consentito di ricercare il più probabile valore di trasformazione delle aree in oggetto esplicitando i principali fattori finanziari inerenti l'esecuzione del piano attuativo proposto; per quanto riguarda invece il valore della parte di area sportiva in cessione è stato preso a riferimento quanto esposto dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento con nota del 30.04.2020 prot. 240540, valore confermato dal medesimo Servizio provinciale con nota del 28.02.2024 prot. 155210

La stima ha determinato un sostanziale bilanciamento economico fra il plus valore derivante dalla trasformazione dell'area a colonia in area che consente il riuso dell'edificato esistente, contrapposta alla cessione di parte del campo sportivo in essere e della restante area sportiva come definita dal P.R.G. vigente, come sopra descritta, nonché della servitù per il passaggio della tubatura dell’acquedotto

Pur ritenendo la stima molto prudenziale vanno peraltro evidenziati ulteriori elementi di “convenienza pubblica”, con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che se pur non direttamente valutabili sotto il profilo economico-finanziario, determinano certamente ulteriori ricadute pubblicistiche, come a titolo di esempio la riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare, evitando dunque fenomeni di abbandono e degrado, il rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen, nonché certezza circa la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell’area sportiva interessata

Va poi sottolineata l’importanza dell’accordo sotto il profilo finanziario, ovvero l’acquisizione gratuita delle aree destinate ad area sportiva e già attualmente occupate dal campo da calcio; nel caso di mancato accordo fra le parti queste aree andrebbero liberate alla scadenza del comodato, e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo economico, sia per l’incertezza di un eventuale contenzioso fra le parti, sia perché l’acquisizione ablativa richiederebbe in ogni caso un impegno economico per il Comune che non può essere dato per scontato vista l’impossibilità per la stessa Amministrazione di coprire tale onere con entrate proprie

Atteso peraltro che le nuove destinazioni d’uso, che potranno essere insediate a seguito del recepimento dell’accordo urbanistico nella variante al P.R.G., ovvero residenziali finalizzate a realizzare le abitazioni dei richiedenti e l’annessa attività ricettiva, non determinano sotto il profilo urbanistico funzioni avulse o diverse da quelle già insediate nella frazione di Masen; anzi si può ritenere che le stesse consolidino la vocazione turistica dell’area e garantiscano una presenza residenziale stabile. Inoltre, la funzione ricettiva in luogo della precedente funzione a colonia, risulta sotto il profilo dell’utilizzazione del tutto simile e paragonabile per quanto riguarda anche il carico antropico che potrà determinarsi, garantendo semmai il vantaggio della destagionalizzazione

In considerazione di questi particolari aspetti, l’iniziativa acquisisce i contenuti di rilevante interesse pubblico ai sensi dell’art. 25, comma 1, della L.P. 15/2015 e s.m.

La Giunta comunale con deliberazione n. 61 di data 20.06.2024 ha approvato la proposta di accordo e ne ha autorizzato la sottoscrizione

In data 25.06.2024, n. 5/2024 di Repertorio Atti privati, è stato stipulato fra i proprietari del compendio immobiliare sopra indicato e denominato "ex Salesiani" a Masen e il Comune di Giovo, un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della L.P. 15/2015 e s.m.

L'accordo definisce il rilevante interesse pubblico che si concretizza sostanzialmente nei seguenti punti:
1) cessione gratuita dell'area già destinata nel P.R.G. ad area per attrezzature sportive, che comprende sia la parte già occupata dal campo da calcio in erba sintetica, sia la rimanente porzione posta più ad est, per una superficie complessiva di circa 4600 mq.
2) cessione gratuita di una fascia di larghezza netta pari a metri 1,50 misurata dal lato esterno del muro che costituisce il limite nord del campo attuale in erba sintetica, per consentire un accesso pedonale e per garantire la manutenzione dell'area sportiva sul lato est che risulterebbe altrimenti difficilmente accessibile, così come definita nella planimetria allegata
3) servitù a titolo gratuito a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto
4) autorizzazione all'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 1)

Considerato che per il recepimento dei contenuti dell'accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m. era necessaria la predisposizione di una variante non sostanziale al P.R.G., con determinazione del sostituto del Responsabile del Servizio Tecnico n. 102 di data 20.11.2024 al Pianificatore dott. Paolo Conci, preventivamente autorizzato al Comune di Pergine Valsugana, è stato rinnovato l'incarico di collaborazione occasionale in materia urbanistica per la predisposizione e per la gestione del procedimento di approvazione della variante al P.R.G. in attuazione dell'Accordo urbanistico

L'accordo urbanistico sopra citato è stato recepito con variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale adottata preliminarmente con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 20 marzo 2025.

In data 10.04.2025 prot. 2536 la Variante non sostanziale è stata trasmessa ai sensi dell'art. 37 comma 3 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e s.m. alla Comunità della Valle di Cembra. In data 08.05.2025 prot. 2535 il Presidente della Comunità della Valle di Cembra ha comunicato che l'adozione preliminare della variante non interferisce con il Piano stralcio in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale e del Piano stralcio per l'adeguamento del PTC alla disciplina urbanistica commerciale.

In data 11.04.2025 prot. 2546 la Variante non sostanziale è stata trasmessa ai sensi dell'art. 37 comma 3 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e s.m. al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia autonoma di Trento.

Previo avviso di data 14.04.2025 prot. 2584 pubblicato all'Albo pretorio telematico e sul sito istituzionale del Comune di Giovo e sul quotidiano l'Adige, i documenti che compongono la variante relativa al compendio immobiliare "ex Salesiani" a Masen per il recepimento dell'accordo urbanistico stipulato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m. e la deliberazione di approvazione sono stati depositati per 30 giorni consecutivi presso l'Ufficio tecnico comunale a partire dal 15.04.2025 a disposizione del pubblico per la consultazione e sono stati integralmente pubblicati sul sito istituzionale del Comune www.comune.giovo.tn.it nella sezione Pianificazione del territorio. Entro la scadenza del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni

In data 29 aprile 2026 prot. 3114 è pervenuto da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. il "Parere per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale", n. 12/2026 di data 29.04.2026, ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015 e s.m., che contiene anche i pareri espressi dalle altre strutture provinciali interessate, e nel quale sono formulate delle osservazioni per la modifica e integrazione della Variante al P.R.G. adottata dal Comune di Giovo, al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

In particolare, nel parere della P.A.T. n. 12/2026 di data 29.04.2026 sopra richiamato si evidenzia anche che l'attuale formulazione dell'articolo 4 - IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE, comma 4.1 può risultare equivoca e poco chiara, pertanto si sollecita un chiarimento dei termini al fine di assicurare una scadenza temporale certa entro la quale deve avvenire la cessione delle aree a favore dell'Amministrazione comunale.
Il termine indicato nell'articolo 4 comma 4.1 di 90 giorni, è stato pattuito con i soggetti privati intendendolo come termine perentorio e prorogabile solo per effetto dell'articolo 9 comma 9.1., ovvero su volontà espressa dell'Amministrazione e per fatti estranei alla volontà del soggetto sottoscrittore.

Inoltre, nel parere della P.A.T. sopra richiamato, il Servizio Turismo e Sport della P.A.T., al fine di assicurare una presenza residenziale stabile, contrastare lo spopolamento della frazione e per garantire la coerenza con gli obiettivi generali della variante suggerisce di ammettere per la parte residenziale esclusivamente interventi finalizzati al

soddisfacimento di esigenze di prima abitazione, mentre per quanto riguarda l'insediamento della funzione ricettiva già prevista nell'accordo, ritiene opportuno vincolare l'attività extra alberghiera al rispetto di una percentuale minima di SUN, con riferimento alla superficie edificata esistente.

L'Amministrazione comunale ritiene di interesse accogliere queste osservazioni, tuttavia per contemperare le esigenze di uno dei comproprietari che risulta già proprietario di una abitazione a Giovo ma esprime in ogni caso la volontà di trasferire il proprio nucleo famigliare presso il nuovo compendio, si ritiene opportuno apporre un vincolo ad "abitazione principale", ovvero l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; questa limitazione, pur rimanendo coerente con l'obiettivo di garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, permette di non penalizzare i richiedenti.

Per "abitazione principale" si intende l'unità immobiliare in cui il soggetto e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente [art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019]. Tale vincolo potrà essere formalizzato nell'ambito del rilascio del titolo edilizio mediante convenzione stipulata con il Comune, con la quale i soggetti coinvolti si impegnano a stabilire la propria residenza entro un congruo termine che tiene conto dei tempi necessari alla realizzazione dei lavori.

Le osservazioni contenute nel parere della P.A.T. e sopra richiamate sono ritenute di interesse dell'Amministrazione comunale, proprio al fine di confermare e valorizzare le finalità dell'Accordo urbanistico sottoscritto in data 25.06.2024. Pertanto ha ritenuto e stesse meritevoli di essere accolte nei termini suddetti e a tal fine, previa intesa fra le Parti ai sensi dell'articolo 8 dell'Accordo medesimo, sono state definite le seguenti modifiche e integrazioni dell'Accordo già sottoscritto, che non introduce variazioni sostanziali all'Accordo originario:

- il primo capoverso dell'articolo 4 comma 4.1 "*Entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo e comunque prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7, punto 7, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue*" è sostituito dal seguente periodo "*Prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7 e in tutti i casi non oltre 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue*";
- l'articolo 6, comma 6.2, quinto allinea "*la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN"* è sostituito dal seguente allinea: "*la destinazione ricettiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN, mentre la quota residenziale dovrà costituire "abitazione principale", ovvero l'immobile entro cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente; tale vincolo potrà essere garantito in sede di rilascio del titolo edilizio attraverso la stipula di apposita convenzione"*

La Giunta comunale con deliberazione n. 57 di data 17.06.2026, immediatamente esecutiva, ha approvato lo schema di Accordo modificativo. In data 17 giugno 2026, n. 24/2026 di Repertorio Atti privati, è stato dunque sottoscritto nei termini suddetti l'Accordo modificativo di quello stipulato in data 25 giugno 2024, mentre per quanto non espressamente modificato e integrato con l'Accordo modificativo, rimangono fermi e confermati tutti gli altri contenuti dell'Accordo di data 25 giugno 2024.

Rispetto agli altri contenuti del parere della P.A.T. n. 12/2026 di data 29.04.2026, le motivate controdeduzioni a tale parere sono riportate nel paragrafo denominato "7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NEL PARERE PAT" della RELAZIONE ILLUSTRATIVA della variante, allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale.
Inoltre il geom. Flavio Bortolotti ha integrato la propria relazione di stima per rispondere alle osservazioni del Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica – Ufficio Espropriazioni della P.A.T. riportate nella verifica di coerenza sopra citata, tenendo anche conto delle integrazioni all'accordo urbanistico sottoscritto in data 17/06/2026, come allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale.
Si ribadisce inoltre che il recepimento di alcune delle osservazioni della P.A.T. ha determinato la stipula in data 17 giugno 2026 n. 24/2026 di Rep., di un accordo integrativo con i proprietari privati e la conseguente modifica dei parametri e prescrizioni urbanistiche contenute nell'articolo 28 bis - AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN delle N.d.A. del P.R.G., nei termini sopra precisati e riportati negli elaborati NORME DI ATTUAZIONE - VARIANTE e NORME DI ATTUAZIONE - RAFFRONTO, allegati al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale.

Il Pianificatore dott. Paolo Conci ha consegnato gli elaborati di variante per l'adozione definitiva sottoscritti in data 18/06/2026 costituiti da:
1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2 – VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ
3 – ESTRATTI CARTOGRAFICI
4 – NORME DI ATTUAZIONE - VARIANTE

5 – NORME DI ATTUAZIONE -RAFFRONTO
6 – ACCORDO EX ART. 25 L.P. 15/2015 E ACCORDO MODIFICATIVO
In data 19/06/2026 è stata consegnato l'elaborato 7 – STIMA PERITALE; il medesimo elaborato asseverato è stato consegnato in data 24/06/2026.

Tutto ciò premesso

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la proposta del relatore riguardante l'oggetto

Sentiti gli interventi

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. 4 di data 20.03.2025, esecutiva, con la quale è stata adottata in via preliminare, per i motivi esposti nella premessa di tale provvedimento, la variante non sostanziale al P.R.G. del Comune di Giovo relativa al compendio immobiliare "ex Salesiani" costituito dalle pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e dalle pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 in C.C. Giovo a Masen che recepisce l'accordo urbanistico ex art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m. di data 25/06/2024 n. 5/2024 di Repertorio Atti privati, costituita dagli elaborati in formato digitale .pdf firmati dal dott. Pianificatore Paolo Conci, dimessi agli atti sub prot. n. 1772 di data 12.03.2025 e prot. n. 1799 di data 13.03.2025

Dato atto che durante il periodo di deposito di 30 giorni a partire dal 15.04.2025 della variante adottata in via preliminare non sono pervenute osservazioni

Visto, rispetto ai contenuti della variante approvata in adozione preliminare, il "Parere per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale", n. 12/2026 di data 29.04.2026, ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015 e s.m., reso da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T.

Atteso che, ai sensi degli artt. 37 comma 8 e 39 comma 3 della L.P. 15/2015 e s.m., il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante non sostanziale al P.R.G. entro il termine perentorio di entro 60 giorni dalla ricezione del Parere n. 12/2026 di data 29.04.2026, avvenuta il 29.04.2026, pena l'estinzione di diritto del procedimento, e che pertanto si rende necessario procedere all'adozione definitiva della Variante in oggetto

Visti gli elaborati tecnici allegati alla presente deliberazione, costituenti la variante in oggetto, a firma del Pianificatore dott. Paolo Conci, costituiti da:
1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2 – VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ
3 – ESTRATTI CARTOGRAFICI
4 – NORME DI ATTUAZIONE - VARIANTE
5 – NORME DI ATTUAZIONE -RAFFRONTO
6 – ACCORDO EX ART. 25 L.P. 15/2015 E ACCORDO MODIFICATIVO
7 – STIMA PERITALE

Visti, in risposta alle osservazioni per la modifica e l'integrazione della Variante esposte nel parere P.A.T. n. 12/2026 di data 29.04.2026:
- l'Accordo stipulato con i proprietari privati in data 17.06.2026 n. 24/2026 modificativo dell'Accordo iniziale stipulato in data 25.06.2024 e la conseguente modifica dell'art. 28 bis delle norme di attuazione del P.R.G. rispetto al testo approvato in adozione preliminare
- quanto dettagliatamente motivato nel paragrafo 7 della Relazione illustrativa "Risposta alle osservazioni contenute nel parere PAT"
- la stima peritale integrata redatta dal geom. Flavio Bortolotti

Condivisi integralmente i contenuti di tali elaborati, che vengono approvati con il presente provvedimento

Atteso quindi che nella Relazione illustrativa a firma del Pianificatore, dott. Paolo Conci sono dettagliati gli obiettivi della Variante e descritte e motivate le modifiche apportate alla versione oggetto di adozione preliminare, e che rispetto alle osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio n. 12/2026 di data 29.04.2026 si esprimono le motivate valutazioni contenute e illustrate nel paragrafo 7 della Relazione illustrativa, allegata alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale, documento che contestualmente si approva

Ribadito, per i motivi già esposti nel provvedimento di adozione preliminare e confermati nel presente provvedimento e negli elaborati di variante, che la presente proposta di variante non sostanziale al Piano Regolatore

Generale recepisce i contenuti dell'accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 finalizzato ad attuare una proposta di rilevante interesse pubblico

Atteso che la suddetta variante al Piano Regolatore Generale, per i contenuti sopra elencati che la contraddistinguono, rientra nelle tipologie di variante considerate non sostanziali ai sensi dell'art. 39 comma 2 lettere b) e g) della L.P. 15/2015 e s.m. e pertanto si applicano le disposizioni per la formazione del Piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37 comma 1, e non si applica la disposizione di cui all'art. 42 comma 2 della L.P. 15/2015 e s.m.

Richiamato l'articolo 20 (Valutazione dei piani) della Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 e s.m. e il D.P.P. 14.09.2006, n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, adottato ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15.12.2004, n. 10"

Dato atto che la suddetta variante al Piano Regolatore Generale è stata sottoposta a procedura di "Verifica di Assoggettabilità", ai sensi dell'articolo 3, comma 4 del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. e s.m. al fine di accertare preliminarmente se le varianti puntuali possono avere effetti significativi sull'ambiente e che tale procedura è esplicitata nell'Allegato 2 "Verifica di assoggettabilità"

Preso atto che dalle analisi condotte attraverso il documento "Verifica di assoggettabilità" vi sono tutti gli elementi per ritenere che la presente variante non determina effetti significativi sull'ambiente e che quindi non risulta necessario procedere con la valutazione ambientale strategica prevista dall'articolo 3bis del D.P.P. 14.09.2006 n. 15-68/Leg e s.m.

Considerato che le realità interessate dalla variante sono tutte di proprietà privata e non risultano assoggettate a beni di uso civico e pertanto, ai sensi dell'art.18 della L.P. 14 giugno 2005 n. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", non si rende necessario acquisire il parere del soggetto competente al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico

Atteso che con riferimento alle disposizioni contenute nell'articolo 42 comma 4 della L.P. 15/2015 e s.m. la presente variante non è soggetta ai limiti previsti dal comma 2 del medesimo articolo, in quanto variante non sostanziale ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. b) e g) della medesima legge

Vista la Legge Urbanistica provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" e s.m. ed il regolamento attuativo D.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1"

Visto il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg nel testo modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente

Vista la L.P. n. 6/2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" e s.m.

Vista la Legge Regionale n. 2 di data 3 maggio 2018 "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige" e s.m.

Visto che l'adozione della presente deliberazione rientra nella competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 49 comma 3 lettera b) della L.R. 2/2018 e s.m.

Vista la L.R. 2/2018 e s.m., e visto in particolare l'art. 65 comma 2, che detta norme in merito all'obbligo di astensione in materia di pianificazione urbanistica

Visto lo Statuto Comunale di Giovo

Dato atto che ai sensi dell'art. 185 comma 2 della L.R. 2/2018 e s.m. sulla presente proposta di deliberazione il Responsabile del Servizio Tecnico, ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa

Dato atto che il presente provvedimento non presenta profili di natura contabile, e pertanto non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018 e s.m.

Il Presidente, assistito dagli scrutatori, constata e proclama il seguente risultato della votazione: voti favorevoli n. quindici, voti contrari n. zero, astenuti n. zero, su n. tredici Consiglieri presenti in aula e votanti per alzata di mano e n. due Consiglieri presenti in videoconferenza e votanti per appello nominale

Sulla base del risultato della votazione, il Consiglio comunale

**DELIBERA**

1. La relazione e le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.

2. Di adottare in via definitiva, per i motivi esposti in premessa, la variante non sostanziale al P.R.G. del Comune di Giovo relativa al compendio immobiliare "ex Salesiani" costituito dalle pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e dalle pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 in C.C. Giovo a Masen che recepisce l'accordo urbanistico ex art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m. di data 25/06/2024 n. 5/2024 di Repertorio Atti privati e il successivo Accordo modificativo di data 17/06/2026 n. 24/2026 di Repertorio Atti privati, costituita dai seguenti elaborati in formato digitale .pdf firmati dal Pianificatore dott. Paolo Conci, che, dimessi agli atti sub prot. n. 4345 di data 18/06/2026 e n. 4468 di data 24/06/2026, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
   1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
   2 – VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ
   3 – ESTRATTI CARTOGRAFICI
   4 – NORME DI ATTUAZIONE - VARIANTE
   5 – NORME DI ATTUAZIONE -RAFFRONTO
   6 – ACCORDO EX ART. 25 L.P. 15/2015 E ACCORDO MODIFICATIVO
   7 – STIMA PERITALE.

3. Di dare atto che durante il periodo di deposito di 30 giorni a partire dal 15.04.2025 della variante adottata in via preliminare non sono pervenute osservazioni.

4. Di trasmettere la documentazione relativa alla variante in questione unitamente alla presente deliberazione di adozione definitiva, al competente Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, come previsto dal comma 9 dell'art. 37 della L.P. 15/2015 e s.m., al fine della sua approvazione da parte della Giunta Provinciale nei termini previsti dalla L.P. 15/2015.

5. Di dare atto che le realità interessate dalla variante di cui al punto 2. non risultano assoggettate al vincolo di uso civico e pertanto, ai sensi dell'art. 18 della L.P. 14 giugno 2005 n. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", non si rende necessario acquisire il parere del soggetto competente al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico.

6. Di dare atto che per effetto dell'art. 9 comma 2 della legge costituzionale 18.10.2001 n. 3, a partire dal 08.11.2001 è abolito l'istituto del controllo preventivo di legittimità della Giunta provinciale sugli atti dei Comuni.

7. Di dichiarare, al fine di consentire che il presente provvedimento abbia effetto entro il termine previsto dagli artt. 37 comma 8 e 39 comma 3 della L.P. 15/2015 e s.m, con separata votazione e con voti favorevoli n. quindici, voti contrari n. zero, astenuti n. zero, su n. tredici Consiglieri presenti in aula e votanti per alzata di mano e n. due Consiglieri presenti in videoconferenza e votanti per appello nominale, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 183 comma 4 della L.R. 2/2018.

8. Di dare evidenza ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
   - opposizione alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 183, comma 5, della L.R: 2/2018 e s.m.
   - ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento ex artt. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104 entro 60 giorni, o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 entro 120 giorni.

# COMUNE DI GIOVO

**PROVINCIA DI TRENTO**

# Pareri della deliberazione n. 10 di data 25/06/2026

del Consiglio comunale

**OGGETTO:** **ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GIOVO RELATIVA AL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX SALESIANI" COSTITUITO DALLE PP.ED. 720, 722, 918, 1167, 1194 E DALLE PP.FF. 3862/2, 3872, 3862/20 IN C.C. GIOVO A MASEN PER IL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO URBANISTICO DI DATA 25/06/2024 STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.P. 15/2015 E S.M..**

## Parere in ordine alla regolarità tecnico amministrativa

In relazione alle sue competenze e conoscenze, il responsabile del servizio tecnico esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica dell'atto che si va ad adottare, giusto disposto dall'art. 185 del Codice degli Enti Locali approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2. e s.m..

Giovo, 19/06/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

F.to Lino Fruner

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Riccardo Dalvit

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Luca Menapace

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Deliberazione dichiarata, per l'urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. dell'art. 183, comma 4 del Codice degli Enti Locali approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m..

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Luca Menapace

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**
(Art. 183 comma 3, L.R. 03/05/2018 n. 2)

Si attesta che copia della deliberazione è in pubblicazione per estratto all'albo telematico, per 10 giorni consecutivi a partire dal 30/06/2026.

Giovo, 30/06/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Luca Menapace

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo dell'atto adottato in data 25/06/2026.

Giovo, 30/06/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
Luca Menapace

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

**ADOZIONE DEFINITIVA**



# Allegato 1
# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**



# RELAZIONE

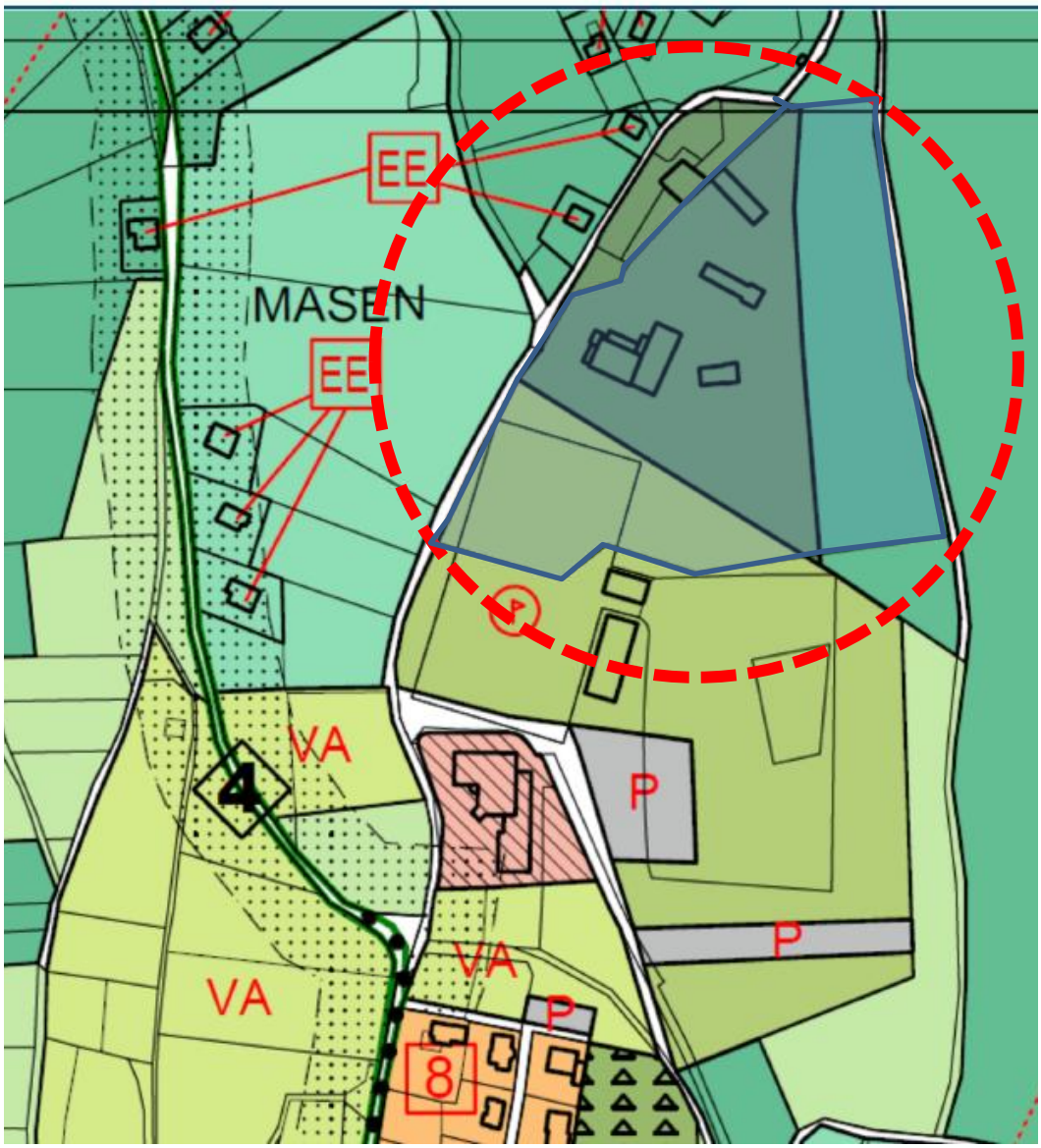
## Indice

1 - PREMESSA ..... 5
2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ..... 8
3 - CONTENUTI DELL'ACCORDO URBANISTICO ..... 15
4 - VARIANTE AL PRG ..... 19
5 - COERENZA CON IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO ..... 21
6 - CONCLUSIONI ..... 31
7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTI NEL PARERE PAT ..... 35

## 1 - PREMESSA

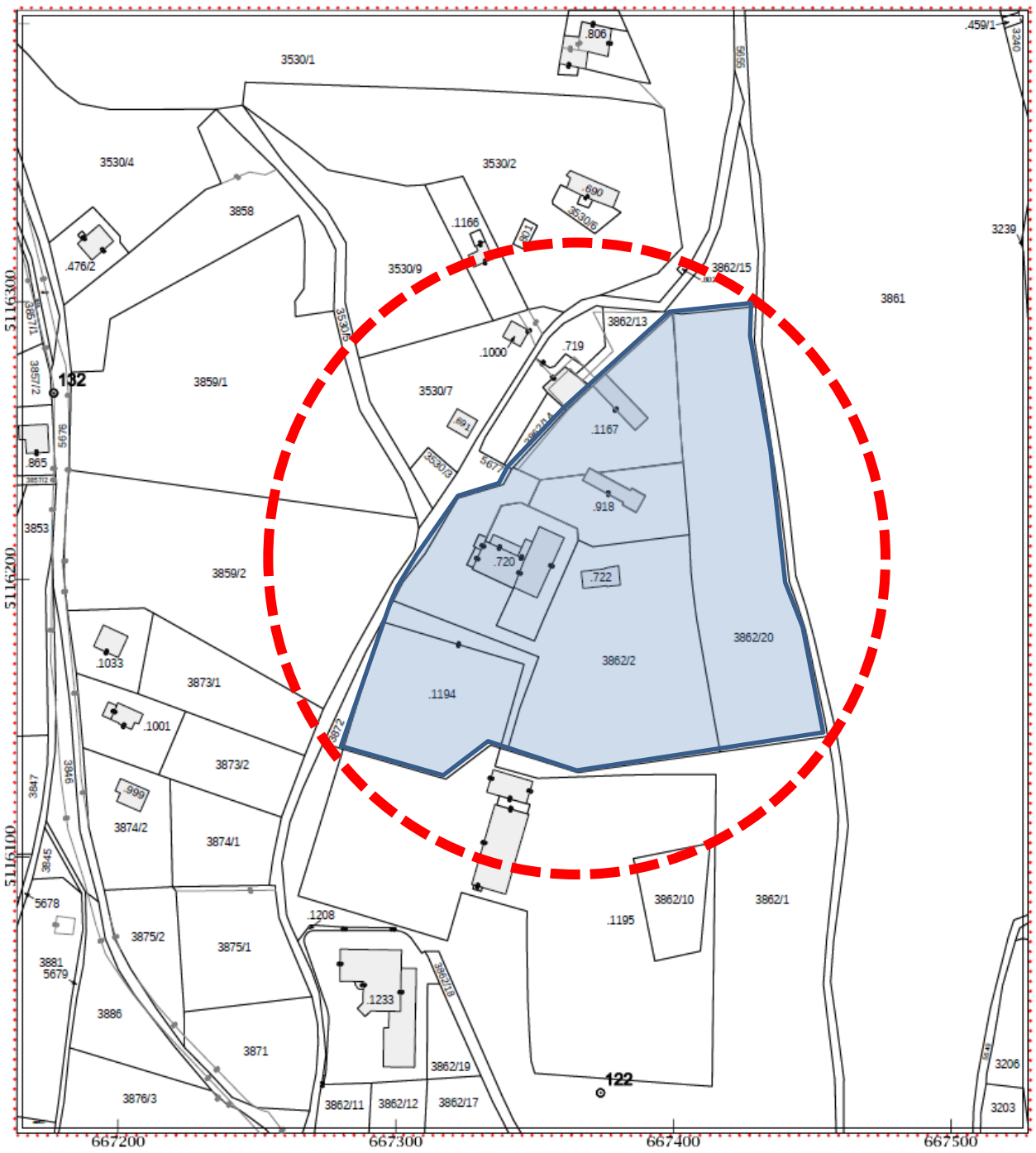
In località Masen nel comune di Giovo è presente un compendio immobiliare edificato all'inizio dello scorso secolo originariamente di proprietà dell'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice ed utilizzato fino a pochi anni fa come colonia estiva dallo stesso istituto.
Il compendio immobiliare è composto da più edifici identificati con le seguenti realità: pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e dai terreni circostanti pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo, con una superficie complessiva di oltre tre 18 mila metri quadrati, di cui circa 8800 mq., con destinazione di PRG ad area a Colonia, circa 4400 mq. in area per attrezzature sportive, mentre la rimanente parte ricade in zona a Bosco.

*Estratto PRG vigente*




Gli edifici all'interno del compendio risultano non più utilizzabili per le funzioni originarie, tenuto conto che non sussiste più l'interesse, ne economico e nemmeno sociale, di mantenere una funzione ricettiva come quella originaria, ciò indipendentemente dallo stato di conservazione degli immobili, che tuttavia richiederebbero importanti interventi di ristrutturazione sia strutturale che impiantistica per poterli adeguare alle normative di sicurezza vigenti.

*Estratto mappa*




Rilevante è evidenziare che la proprietà del compendio ricomprende anche una porzione del campo da calcio in erba sintetica che fa parte del più ampio complesso sportivo comunale di Masen. Va ricordato che questa area sportiva, costituita da due campi da calcio, con relativi spogliatoi e tribune, rappresenta una attrezzatura pubblica molto importante non solo per il comune ma per l'intera Valle di Cembra, e unitamente alla pista di atletica, costituisce il riferimento per numerose società sportive. Questo campo da calcio, che in parte ricade su area non comunale è stato realizzato in ragione di un comodato gratuito stipulato con l'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice nel 1983 e rinnovato con nuovo contratto di comodato stipulato il 21 giugno 2011 ormai scaduto.

L'attuale proprietà privata del compendio ha richiesto da prima di liberare le aree di proprietà privata occupate dal campo da calcio sopra identificato ma, a seguito di lunga trattativa con il comune anche con corrispondenza legale, nel luglio 2022 ha proposto la cessione delle aree del campo a condizione venisse

permesso il recupero e l'ampliamento degli immobili esistenti a fini residenziali e turistici, determinando un recupero e una riqualificazione generale dell'area. L'amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai proprietari, ritenendola in via generale di interesse per l'amministrazione comunale, sia perché può consentire una regolarizzazione delle proprietà già occupate dalla struttura sportiva di Masen, sia perché permetterebbe la riqualificazione di un compendio immobiliare oggi non più utilizzabile per le sue funzioni sociali e ricettive originarie.

Conseguentemente l'amministrazione ha promosso un confronto con la parte privata, al fine di perseguire un equo bilanciamento fra interessi privati, derivanti dalla modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare "ex colonia Salesiani" e gli interessi pubblici, conseguenti all'acquisizione delle aree interessate direttamente e indirettamente dall'area sportiva di Masen, che deve necessariamente corrispondere alla definizione di un rilevante interesse pubblico per l'amministrazione comunale.

Un formale riscontro alla proposta di accordo presentata dai proprietari, è avvenuta con nota del comune di Giovo, del 28 giugno 2023 prot. 4324 e successiva nota integrativa del 1 settembre 2023 prot. 5918, con le quali il Comune di Giovo ha manifestato l'interesse alla sottoscrizione dell'accordo, formulando le seguenti richieste per quanto attiene la cessione delle aree del campo sportivo:

- in merito alla definizione delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, le medesime devono corrispondere almeno a quelle che il P.R.G. già identifica come "Aree per impianti sportivi", di cui all'articolo 34 delle N.d.A. del PRG, ritenendo tale condizione vincolante e non negoziabile ai fini di un equo bilanciamento degli interessi fra il soggetto pubblico e quello privato, nonché per assolvere pienamente al presupposto, non solo formale, di concretizzare il "rilevante interesse pubblico", che rappresenta l'elemento necessario alla stipula dell'accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e s.m.i..
- realizzazione di un passaggio in aderenza al campo da calcio in erba sintetica, finalizzato a garantire un accesso pedonale dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), per una larghezza utile netta di 1,50 mt. misurata a partire dal lato esterno dell'attuale muro di recinzione.
- intavolazione di un diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto esistente.

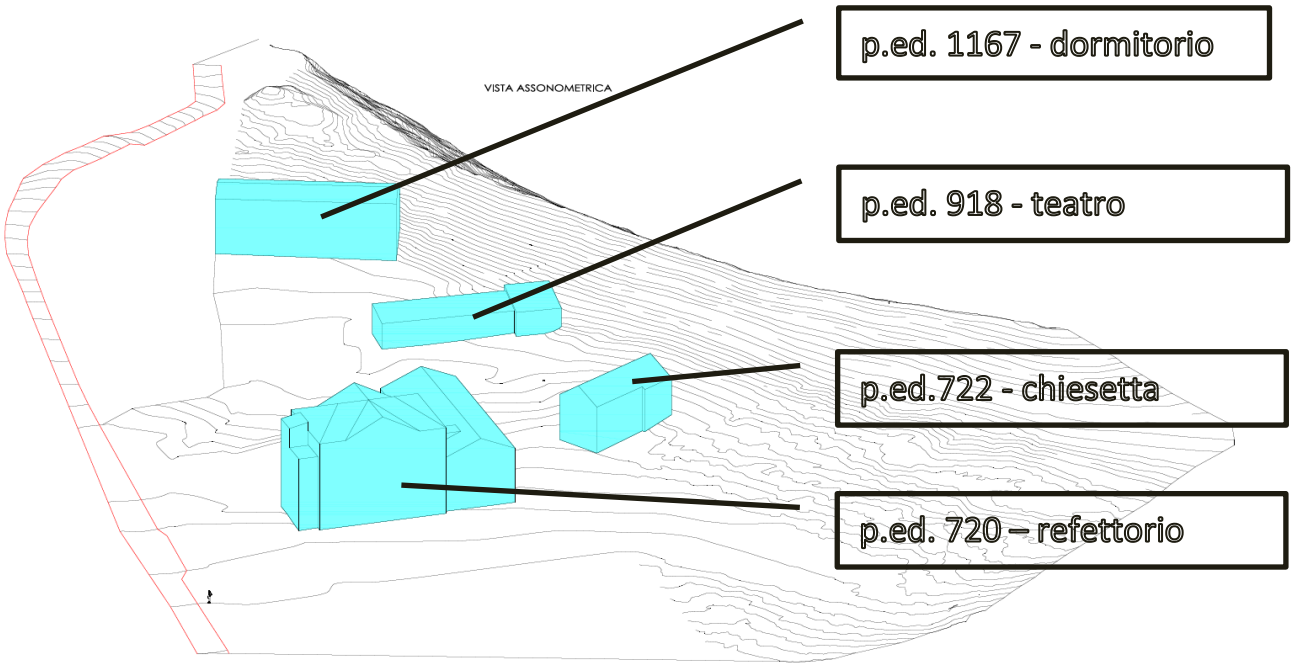
Il comune ha poi manifestato la volontà di procedere nella definizione dell'intesa attraverso la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015, che consenta in tempi brevi la cessione delle aree.

In data 3 luglio 2023 prot. 4396 e successivamente in data 20 settembre 2023 prot. 6388, i proprietari hanno comunicando la loro disponibilità ad accettare le richieste formulate dal Comune, sia per quanto riguarda la cessione delle aree a servizio dell'area sportiva e relativo passaggio, sia per la servitù di passaggio della tubatura dell'acquedotto, manifestando pertanto la disponibilità alla sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015. Successivamente è stato perfezionato il contenuto dell'accordo urbanistico che è stato sottoscritto data 22 marzo 2024, nr. 84 di repertorio, fra i proprietari del compendio immobiliare sopra indicato e denominato "ex Salesiani" a Masen e il comune di Giovo,

## 2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare è composto da una pluralità di edifici utilizzati per le funzioni ricettive della colonia. La posizione e consistenza è come di seguito descritta.

*Individuazione planivolumetrica degli edifici attuali*




*Calcolo delle Superfici esistenti*

| PARTICELLA | FUNZIONE | SUL | SUN | VT |
|---|---|---|---|---|
| .722 | CHIESA | 85,73 | 69,48 | 312,66 |
| .1167 | DORMITORIO | 276,70 | 339,24 | 874,12 |
| .918 | TEATRO | 121,02 | 109,86 | 399,00 |
| .720 | COLONIA | 793,13 | 650,82 | 1874,67 |
| .720 | REFETTORIO | 768,92 | 715,77 | 1876,47 |
| TOTALE | | **2045,50** | **1885,17** | **5336,92** |

La **p.ed. 722** identifica la chiesetta sconsacrata, nella quale si tenevano le funzioni religiose legate all'attività della colonia estiva. L'edificio a pianta regolare è realizzato in muratura con copertura il legno (con capriate interne a vista), ed è caratterizzato da un unico piano terreno tipico degli edifici destinati al culto. Il suo stato di conservazione è buono e non necessita di interventi strutturali o conservativi particolari.

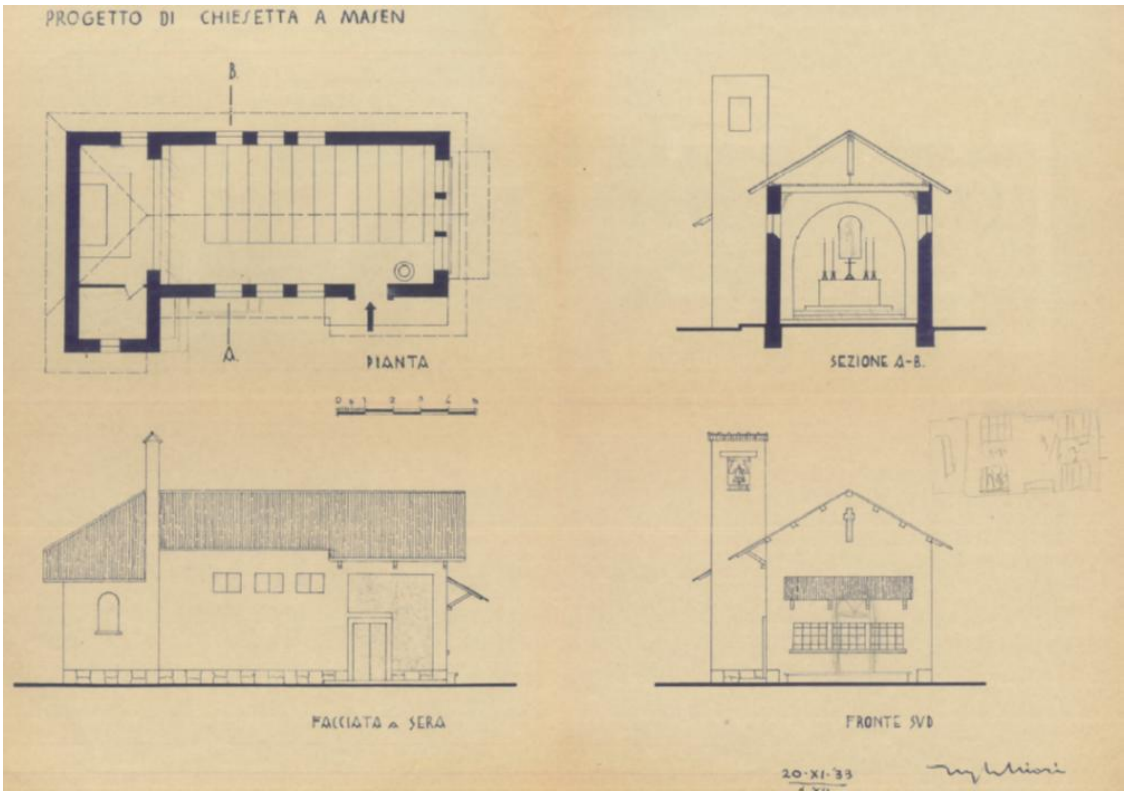
Per meglio conservare l'edificio che ancorché sconsacrato è testimonianza della precedente funzione del compendio e costituisce un patrimonio altrimenti non riutilizzabile per altre funzioni, la variante al PRG prevede, in linea con il contenuto dell'accordo urbanistico, la possibilità di realizzare interventi di restauro al

fine di conservare l'immobile nella sua consistenza attuale. Tale conservazione appare del resto condivisa anche dall'attuale proprietà.

Chiesetta esistente p.ed. 722 C.C. Giovo



*Progetti relativi alla realizzazione della chiesetta p.ed. 722 C.C. Giovo*



La **p.ed. 1167,** costituisce un edificio un tempo era destinata a dormitorio; è realizzato su pianta regolare in muratura con copertura a doppia falda in legno, composto da due livelli abitabili e un terzo piano sottotetto non abitabile. L'edificio versa in un precario stato di conservazione e risulta edificato in prossimità di un altro edificio posto su altra proprietà e non interessato dall'accordo.

Su questo edificio la variante prevede la possibilità di attuare interventi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime anche per allontanarlo dall'edificio limitrofo e dal confine. La possibilità di ridefinire dovrà avvenire attraverso un piano di riqualificazione, al fine di ricompattare i volumi e assicurare una progettazione unitaria degli edifici e del verde.

*Vista prospetto sud della p.ed. 1167 C.C. Giovo*



La **p.ed. 918** è un edificio a piano unico, un tempo destinato a teatro e ad attività ricreative, realizzato su pianta regolare in muratura con copertura a falda unica in legno. Anche questo edificio versa in precarie condizioni tali da renderlo inadeguato per qualsiasi funzione. Analogamente alla p.ed. 1167, la variante prevede la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione su diverso sedime con le medesime finalità già evidenziate per la p.ed. 1167.

*Vista prospetto sud e ovest della p.ed. 918 C.C. Giovo*





La **p.ed. 720** costituisce l'edificio principale della colonia e risulta composta da due corpi di fabbrica distinti:

- l'ex "Albergo Marchi", che ha mantenuto i caratteri architettonici dell'edificio iniziale con alcuni ampliamenti successivi avvenuti per esigenze funzionali, i quali hanno previsto la realizzazione di un corpo cucine e deposito a nord del complesso (oggi demolito per ragioni di sicurezza), la realizzazione di un corpo laterale che conteneva servizi igienici e volumi tecnici e l'aggiunta di un corpo scale in acciaio esterno per garantire i percorsi di fuga (anch'esso demolito a seguito del furto del metallo);
- l'edificio "refettorio", realizzato in tempi successivi come ampliamento e completamento di una tettoia esistente ai tempi del suo utilizzo come albergo. Tale corpo di fabbrica, che si sviluppa su due piani fuori terra più un sottotetto, è stato realizzato per soddisfare le esigenze della colonia quando

negli anni ’60 tale struttura ospitava più di 50 ragazzi, oltre agli accompagnatori e alle persone di servizio. Al primo piano era presente la sala da pranzo con annessi alcuni locali di servizio come depositi e servizi igienici. Al secondo piano era presente un grande dormitorio nella zona sud, mentre a nord erano presenti i locali doccia e i servizi igienici.

L’edificio principale ha carattere extra-alberghiero (categoria A3 extra-alberghiero ai sensi dell'art. 30 della L.P. sul turismo), e uno stato di conservazione che richiede interventi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico. Dovrà inoltre essere ripristinata la scala per consentire un recupero per funzioni ricettive.

*Vista prospetto sud del corpo principale della p.ed. 720 C.C. Giovo*



Vista prospetto nord della p.ed. 720 C.C. Giovo, prima della demolizione del corpo cucine e delle scale



*Vista prospetto sud e nord del corpo secondario della p.ed. 720 C.C. Giovo*





Rispetto al volume il corpo più basso (in rosa) è già stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, si tratta di interventi di messa in sicurezza e per consolidamento strutturale autorizzati dal comune. Per la p.ed. 720 la variante prevede interventi di ristrutturazione con mantenimento delle murature perimetrali al fine di conservare il fronte dell'edificio principale che risulta interessante sotto il profilo architettonico per gli elementi classici come la proporzione della facciata, la simmetria e l'ordine dei fori, con elementi decorativi che ne impreziosiscono la vista.

In considerazione della demolizione del corpo cucine, superfici non computate nella SUN esistente sopra indicata, il PRG ammette un ampliamento funzionale di 70 mq. di SUN. Si tratta in buoa sostanza del recupero delle superfici già esistenti.

## 3 - CONTENUTI DELL'ACCORDO URBANISTICO

Il comune di Giovo e i proprietari dell'area, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio hanno sottoscritto l'accordo urbanistico ex articolo 25 della l.p. 15/2015, finalizzato al recupero del compendio immobiliare e la cessione gratuita delle aree relative all'area per attrezzature sportive a favore del comune. Di seguito si illustra l'istruttoria che ha portato alla stipula dell'accordo e i suoi contenuti.

A seguito di un lungo confronto fra comune e proprietà, già nel 2022 è stata formalizzata dai proprietari una richiesta avente per oggetto la sistemazione del compendio immobiliare, la quale integrava già una prima proposta di cessione delle aree occupate dal campo da calcio descritto a favore del comune di Giovo. L'amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai proprietari, ritenendola in via generale di interesse per l'amministrazione comunale, prima di tutto perché consente una regolarizzazione delle proprietà già occupate dalla struttura sportiva di Masen, ma poi perché permetterebbe la riqualificazione di un compendio immobiliare oggi non più utilizzabile per le sue funzioni sociali e ricettive originarie.

Conseguentemente l'amministrazione ha promosso un confronto con la parte privata, al fine di ricercare un equo bilanciamento fra interessi privati, derivanti dalla modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare "ex colonia Salesiani" e gli interessi pubblici, conseguenti all'acquisizione delle aree interessate direttamente e indirettamente dall'area sportiva di Masen, che deve necessariamente corrispondere alla definizione di un rilevante interesse pubblico per l'amministrazione comunale.

Un formale riscontro alla proposta è avvenuto con nota del comune di Giovo, del 28 giugno 2023 prot. 4324 e successiva nota integrativa del 1 settembre 2023 prot. 5918, con le quali il Comune di Giovo ha manifestato l'interesse alla sottoscrizione di un accordo, formulando le seguenti richieste per quanto attiene la cessione delle aree del campo sportivo:

- in merito alla definizione delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, le medesime devono corrispondere almeno a quelle che il P.R.G. già identifica come "Aree per impianti sportivi", di cui all'articolo 34 delle N.d.A. del PRG, ritenendo tale condizione vincolante e non negoziabile ai fini di un equo bilanciamento degli interessi fra il soggetto pubblico e quello privato, nonché per assolvere pienamente al presupposto, non solo formale, di concretizzare il "rilevante interesse pubblico", che rappresenta l'elemento necessario alla stipula dell'accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e s.m.i..
- realizzazione di un passaggio in aderenza al campo da calcio in erba sintetica, finalizzato a garantire un accesso pedonale dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), per una larghezza utile netta di 1,50 mt. misurata a partire dal lato esterno dell'attuale muro di recinzione.
- intavolazione di un diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto esistente.

Con note del 3 luglio 2023 prot. 4396 e del 20 settembre 2023 prot. 6388, i proprietari hanno accettato le richieste formulate dal Comune, sia per quanto riguarda la cessione delle aree a servizio dell'area sportiva e relativo passaggio, sia per la servitù di passaggio della tubatura dell'acquedotto, manifestando pertanto la disponibilità alla sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015.

Al fine di verificare, sotto un profilo meramente economico finanziario, un equo bilanciamento fra gli interessi privati e quelli pubblici, l'Amministrazione comunale ha affidato ad un professionista di fiducia un incarico per redare una perizia estimativa che stabilisca il maggior valore derivante dalla trasformazione dell'area ex Salesiani e il valore delle aree sportive che sono cedute gratuitamente al comune di Giovo.

La stima è stata eseguita mediante un procedimento valutativo che ha consentito di ricercare il più probabile valore di trasformazione delle aree in oggetto esplicitando i principali fattori finanziari inerenti l'esecuzione del piano attuativo proposto; per quanto riguarda invece il valore della parte di area sportiva in cessione è stato preso a riferimento quanto esposto dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia

Autonoma di Trento con nota del 30.04.2020 prot. 240540, valore confermato dal medesimo Servizio provinciale con nota del 28.02.2024 prot. 155210.

La stima ha determinato un sostanziale bilanciamento economico fra il plus valore derivante dalla trasformazione dell'area a colonia in area che consente il cambio d'uso dell'edificato esistente, contrapposta alla cessione di parte del campo sportivo in essere e della restante area sportiva come definita dal PRG vigente, come sopra descritta, nonché della servitù per il passaggio della tubatura dell'acquedotto.

Vanno peraltro evidenziati ulteriori elementi di "convenienza pubblica", con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che se pur non direttamente valutabili sotto il profilo economico finanziario, determinano certamente ulteriori ricadute pubblicistiche, come a titolo di esempio la riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare, evitando dunque fenomeni di abbandono e degrado, il rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen, nonché certezza circa la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell'area sportiva interessata.

Va tuttavia sottolineata l'importanza dell'accordo sotto il profilo finanziario, ovvero l'acquisizione gratuita delle aree destinate ad area sportiva e già attualmente occupate dal campo da calcio; nel caso di mancato accordo fra le parti queste aree andrebbero liberate e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo economico, sia per l'incertezza di un eventuale contenzioso fra le parti, sia perché l'acquisizione ablativa richiederebbe in ogni caso un impegno economico per il comune che non può essere scontato, vista l'impossibilità per l'amministrazione di coprire tale onere con entrate proprie.

Atteso peraltro che le nuove destinazioni d'uso, che potranno essere insediate a seguito del recepimento del presente accordo nella variante al PRG, ovvero residenziali finalizzate a realizzare le abitazioni dei richiedenti e l'annessa attività ricettiva, non determinano sotto il profilo urbanistico funzioni avulse o diverse da quelle già insediate nella frazione di Masen; anzi si può ritenere che le stesse consolidino la vocazione turistica dell'area e garantiscano una presenza residenziale stabile importante nell'ambito di questi centri minori. Inoltre, la funzione ricettiva in luogo della precedente funzione a colonia, risulta sotto il profilo dell'utilizzazione del tutto simile e paragonabile per quanto riguarda anche il carico antropico che potrà determinarsi, garantendo semmai il vantaggio della destagionalizzazione.

A questo proposito va osservato che la proposta elaborata dalla proprietà prende già in considerazione e verifica positivamente il fabbisogno idrico eventualmente necessario per la nuove funzioni, inoltre individua delle criticità puntuali in ordine alla viabilità di accesso limitrofa all'area sportiva, che saranno oggetto di analisi e infrastrutturazione in sede di rilascio del piano di riqualificazione e per le quali la proprietà si è già impegnata nell'ambito dell'accordo ad attuare interventi di adeguamento.

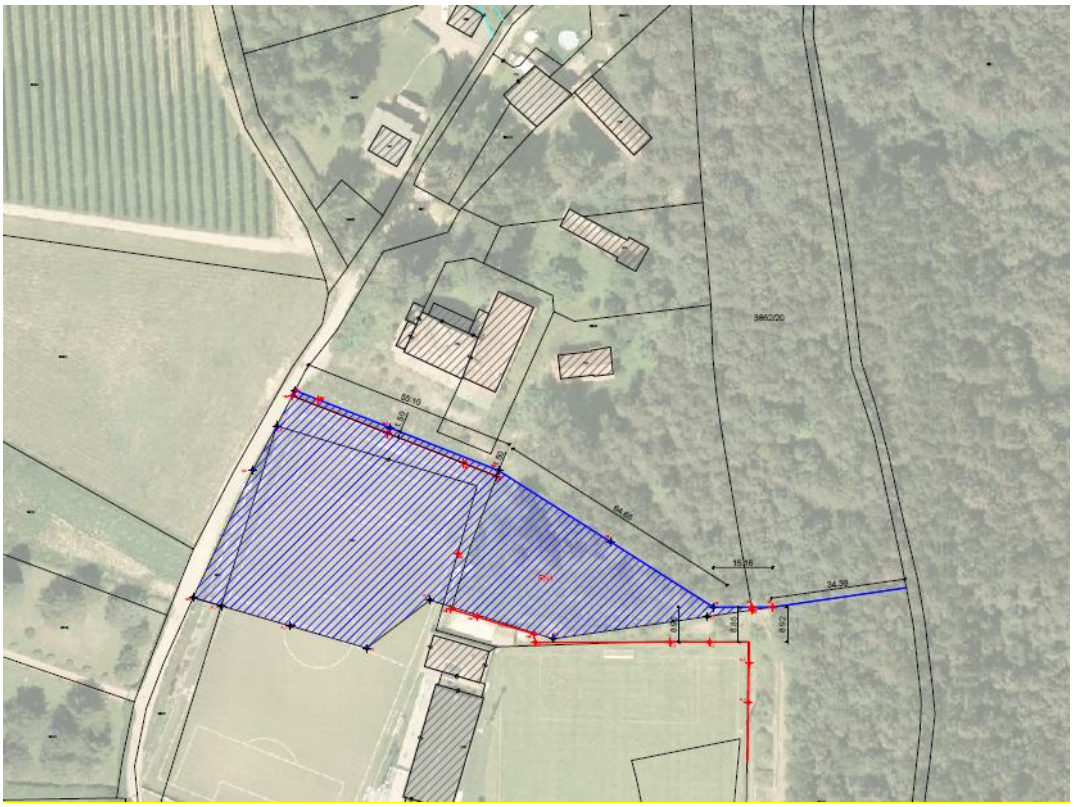
Il rilevante interesse pubblico appare pertanto predeterminato, sia perché le funzioni sportive sono individuate da tempo nel PRG vigente, sia perché interessano un'area già occupata dalle attrezzature sportive. Alla luce delle considerazioni finanziarie del comune già evidenziate, una regolarizzazione della situazione patrimoniale, non può che trovare un favorevole interesse della proposta di accordo. L'istruttoria condotta dal comune ha poi verificato attraverso la stima, anche un equo bilanciamento economico fra beneficio privato e beneficio pubblico, ciò comunque al netto di tutte le considerazioni e le ricadute pubblicistiche che un recupero del compendio garantisce.

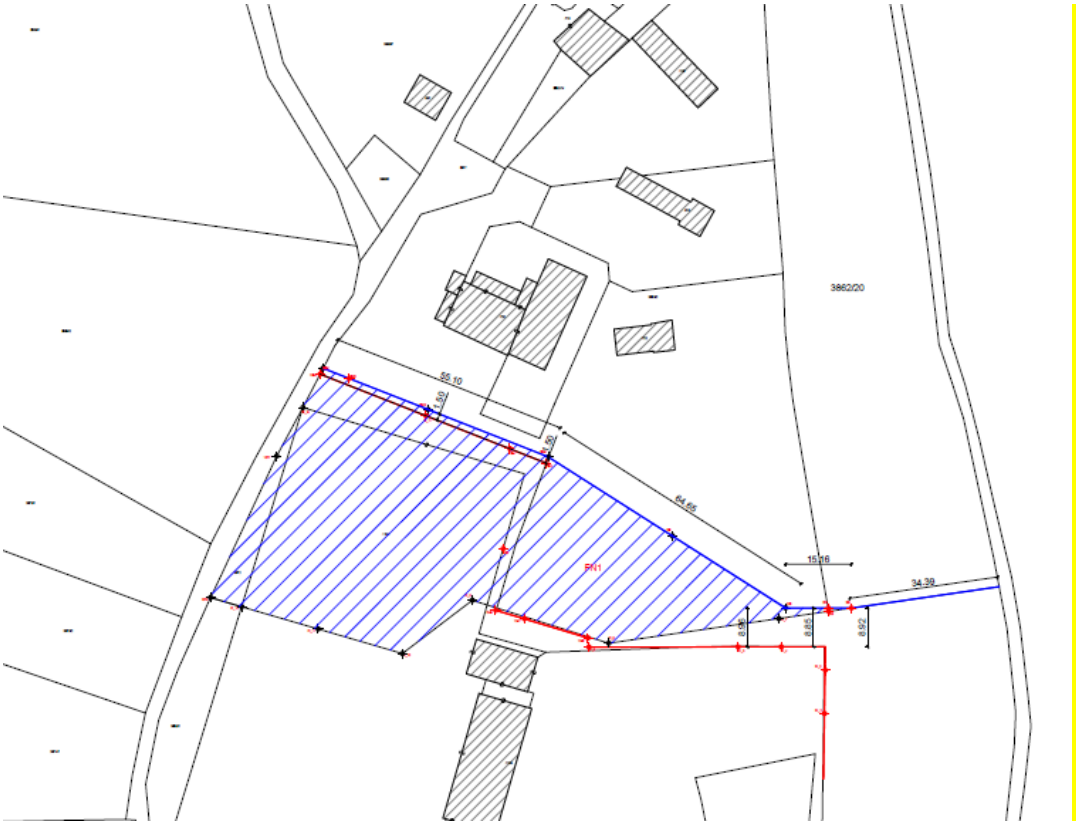
Va osservato che oltre alla cessione gratuita delle aree che già oggi costituiscono l'area sportiva identificata dal PRG vigente, l'accordo è stato l'occasione per definire in maniera puntuale una rettifica della linea dividente con le aree private e quelle sportive, adeguando il nuovo confine catastale sulla base di un rilievo strumentale supportato da verifiche e sopralluoghi tali da verificare la reale consistenza dei luoghi.

In questo modo è stato definito il nuovo confine verso nord ovest, attestando il nuovo percorso pedonale (della larghezza di 1,50 mt.) lungo il muro di recinzione e contenimento del campo da calcio e su questo ratificando la linea che delimita l'area per attrezzature sportive del PRG. Sul lato ovest invece è stato definito il nuovo confine di proprietà in modo tale da ricomprendere un passaggio tale da consentire un accesso carrabile (minimizzando gli interventi di sistemazione del terreno ed evitando la costruzione di muri e rampe), all'area retrostante gli spogliatoi e quella a bosco, già ricompresa nell'area per attrezzature sportive che viene

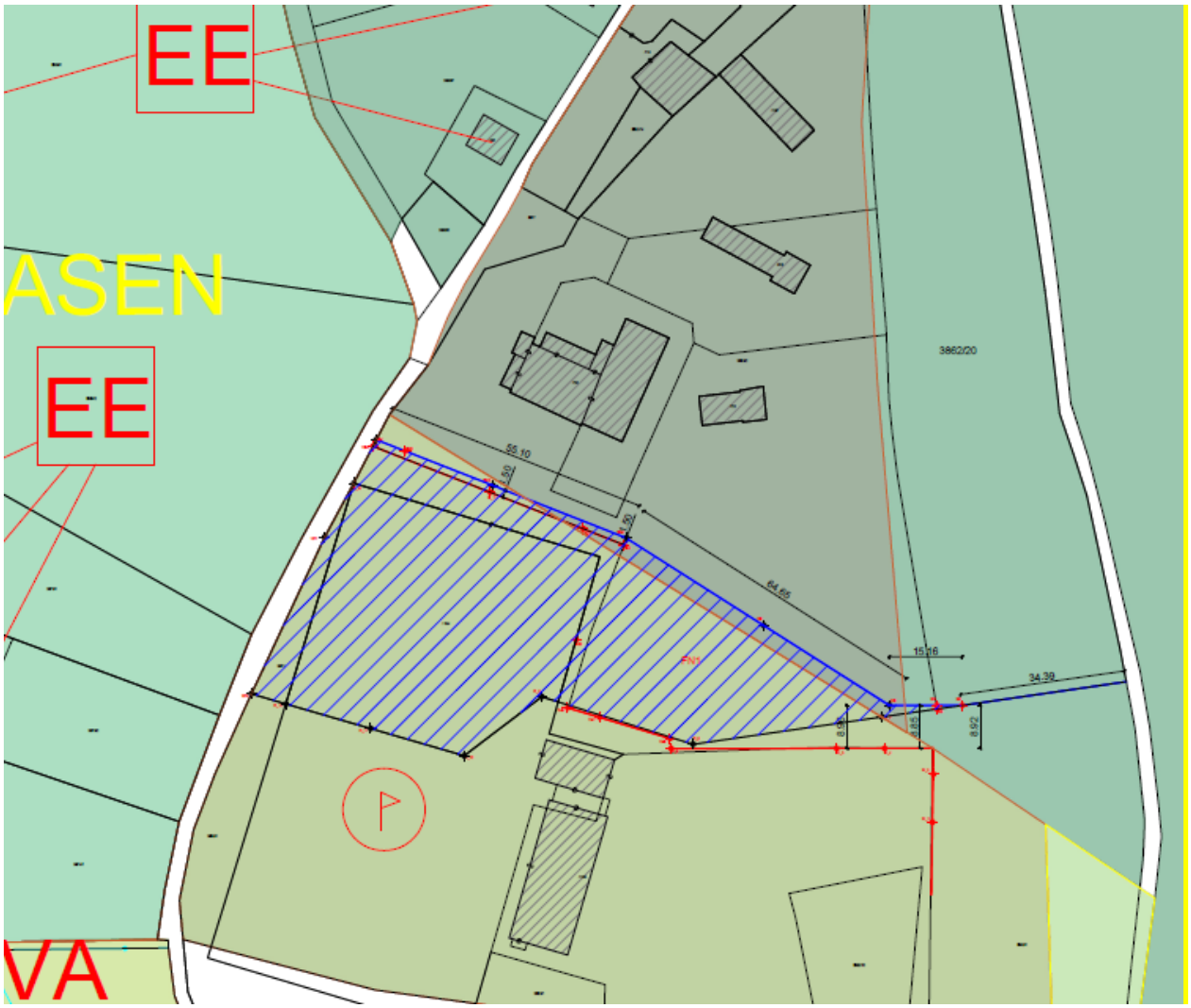
ceduta al comune nell'ambito dell'accordo; tale area risulta infatti oggi non accessibile per la manutenzione dal punto di vista carrabile.

*Planimetria allegata all'accordo che definisce la nuova definizione del cionfine. Con retino azzzurro le aree cedute al comune di Giovo. In rosso il vecchio confine e in blu il nuovo confine.*



*Planimetria allegata all'accordo che definisce la nuova definizione delle aree rispetto al PRG vigente.*




Le aree cedute sono computate in oltre 4600 mq., la quasi totalità già ricomprese nell'area sportiva di PRG. La ratifica del confine permette di migliorare la funzionalità e l'accessibilità della struttura sportiva sul lato nord e la servitù posta a carico della p.f. 3862/2 C.C. Giovo, consente il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto che serve, fra le altre cose, l'impianto di irrigazione dei campi da calcio.

L'accordo prevede che la cessione delle aree deve essere formalizzata entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con l'accordo e comunque prima della presentazione del piano di riqualificazione.

Aspetto molto importante che non va sottovalutato è che l'accordo urbanistico consente, a partire dalla data di sottoscrizione, l'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata e fino all'avvenuta cessione dell'area che avverrà dopo l'approvazione della variante. Si tratta di un aspetto sostanziale per consentire, nelle more della definizione dell'iter di variante, l'utilizzo della suddetta struttura da parte delle società sportive.

## 4 - VARIANTE AL PRG

L'accordo viene recepito nella presente variante modificando la cartografia di PRG per l'area privata interessata e ricompresa nell'attuale area a colonia. Il cartiglio perimetra l'area interessata con rinvio al nuovo articolo 28 bis delle NdA del PRG, che disciplina le modalità di trasformazione dell'area.

La variante prevede che il recupero degli edifici dovrà avvenire attraverso un piano di Riqualificazione Urbana, fissando, in coerenza con l'accordo urbanistico stipulato, già alcuni vincoli sulla tutela del patrimonio edilizio esistente ritenuti meritevole come il restauro della chiesetta e un vincolo conservativo sulle murature dell'edificio principale. La necessità di un piano di riqualificazione consente inoltre un ulteriore livello di controllo nella riqualificazione dell'ambito sia sotto il profilo paesaggistico architettonico, sia per verificare interventi puntuali sulla viabilità di accesso.

*Nuovo articolo 28 bis*

**Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN**

1 - In località Masen è presente un compendio immobiliare utilizzato in passato per funzioni ricettive e colonia sul quale, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio, è stato stipulato un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio, 4 agosto 2015 nr. 15,.

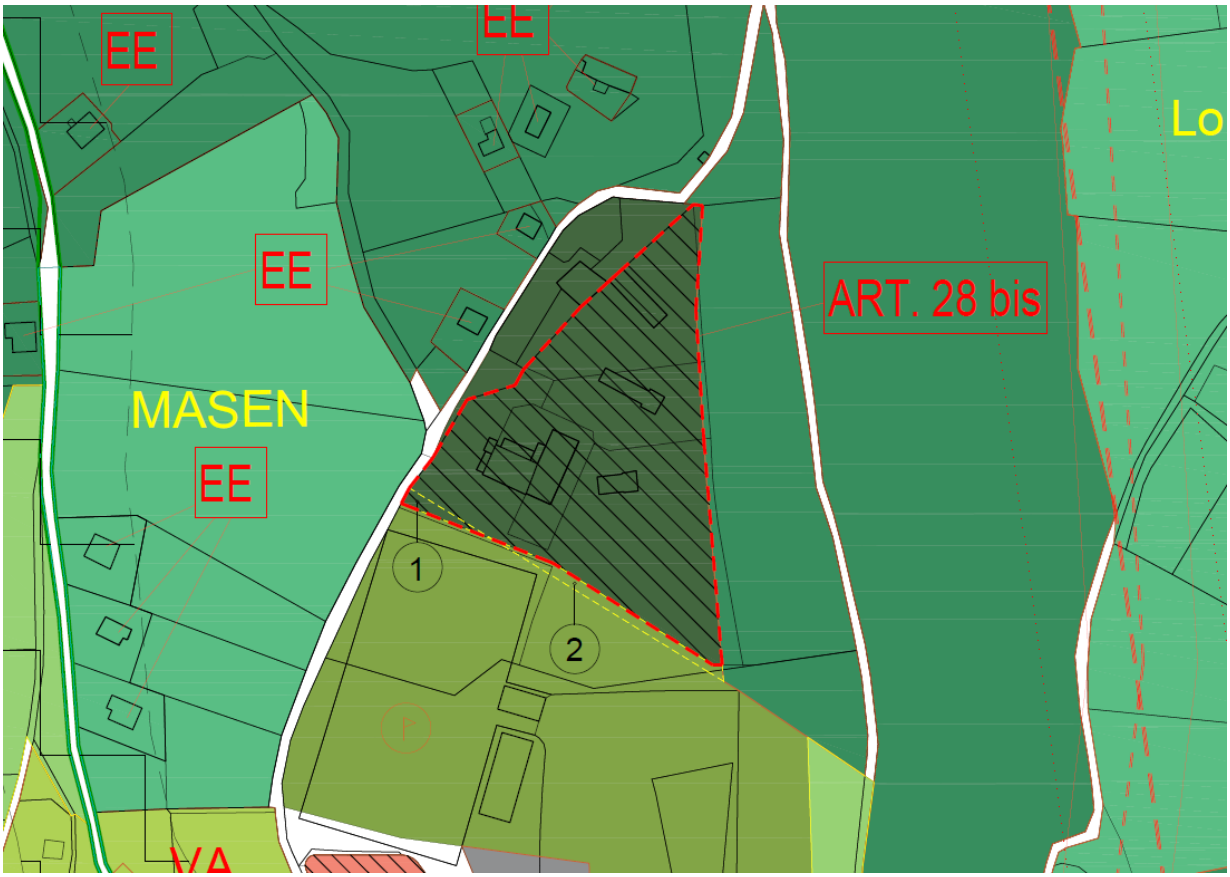
2 - Il recupero degli edifici esistenti è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nella cartografia di piano e redatto nel rispetto dei contenuti dell'accordo urbanistico citato, della disciplina provinciale contenuta nel Titolo II – Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione della l.p. 15/2015, nonché delle funzioni, degli interventi edilizi e standard riportati ai successivi commi.

3 - Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7, tuttavia la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN;

4 - Al fine di consentire una riqualificazione complessiva del compendio, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con i seguenti limiti e indirizzi:
- l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 722 (ex chiesetta), dovrà mantenere la sua funzione originaria e recuperato con interventi di restauro e risanamento conservativo;
- l'edificio p.ed. 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e dell'altezza esistente;
- I rimanenti edifici potranno essere ristrutturati anche con spostamento del sedime nel rispetto della SUN esistente; in caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata l'altezza di 2 piani e una altezza massima del fronte di 8.00 mt.
- il piano potrà prevedere modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN;
- dovrà essere prestata attenzione all'inserimento paesaggistico e ai materiali utilizzati, caratterizzandosi per una elevata presenza di verde e permeabilità del suolo che in ogni caso andrà garantita per almeno il 30% della superficie del lotto.

5 – dovranno essere verificati, di concerto con l'amministrazione comunale, eventuali interventi di adeguamento della viabilità di accesso al compendio per il tratto posto in adiacenza al campo da calcio; restano in ogni caso ferme le previsioni dell'accordo urbanistico in merito agli adempimenti a carico dei privati e propedeutici alla presentazione della domanda di piano di riqualificazione del compendio.

*Cartografia di raffronto*




Il perimetro tratteggiato in rosso indica il compendio ex Salesiani di proprietà privata oggetto di riqualificazione a cui fa riferimento il nuovo articolo 28 bis. Con tratteggio giallo sono invece indicate le modeste rettifiche di zone conseguenti alla definizione del nuovo confine di proprietà definito attraverso l'accordo urbanistico. Al punto 1 è indicata la parte di area privata trasformata da "AREE PER IMPIANTI SPORTIVI" ad "AREA DESTINATA ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN", mentre al punto 2 è indicata la parte di "AREA PER COLONIA", trasformata in "AREE PER IMPIANTI SPORTIVI". Si tratta di una adeguamento puntuale delle aree in relazione alla nuova proprietà pubblica.

# 5 - COERENZA CON IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO

La verifica di assoggettabilità è integrata con una verifica di coerenza con il PUP e i documenti di indirizzo del PTC. Di seguito è verificato l'inquadramento generale dato dal PUP, che non rileva criticità rispetto all'area interessata dalla variante e una sintesi della coerenza con i documenti programmatori del PTC.

Inquadramento del PUP

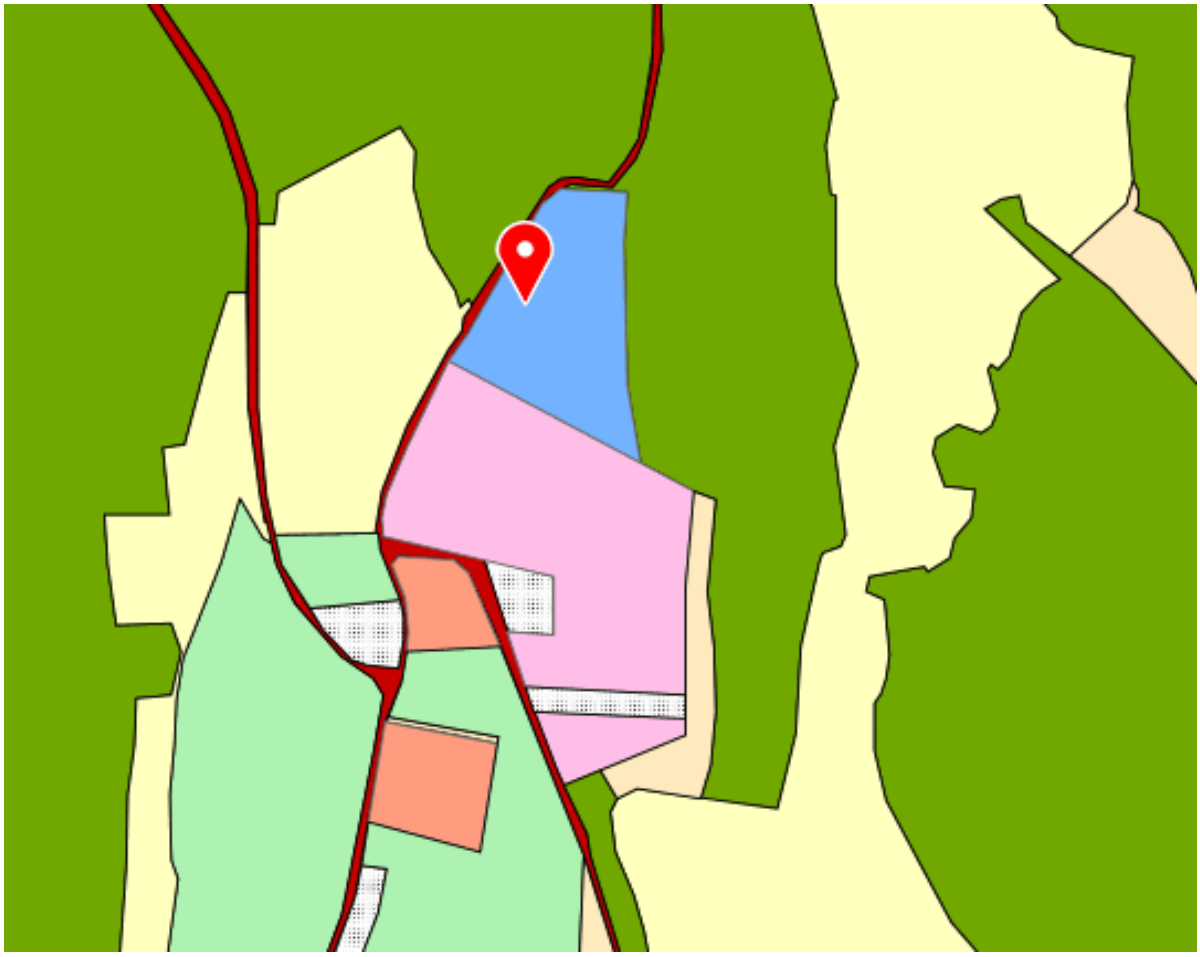
Inquadramento strutturale: La carta dell'inquadramento strutturale del PUP costituisce la sintesi interpretativa del quadro conoscitivo del territorio provinciale nonché il riferimento per la definizione degli obiettivi e delle strategie da parte degli strumenti di pianificazione territoriale. Riassume i sistemi, i siti e le risorse di maggiore importanza ambientale, territoriale e storico-culturale, quali emergono dal quadro conoscitivo. Si tratta dello strumento con cui si legge in modo organico l'insieme degli elementi strutturali, intesi come quelle componenti o relazioni di lunga durata che si ritiene debbano continuare a connotare il territorio, orientandone le scelte trasformative. L'area interessata non è interessata da nessun elemento strutturale.

a



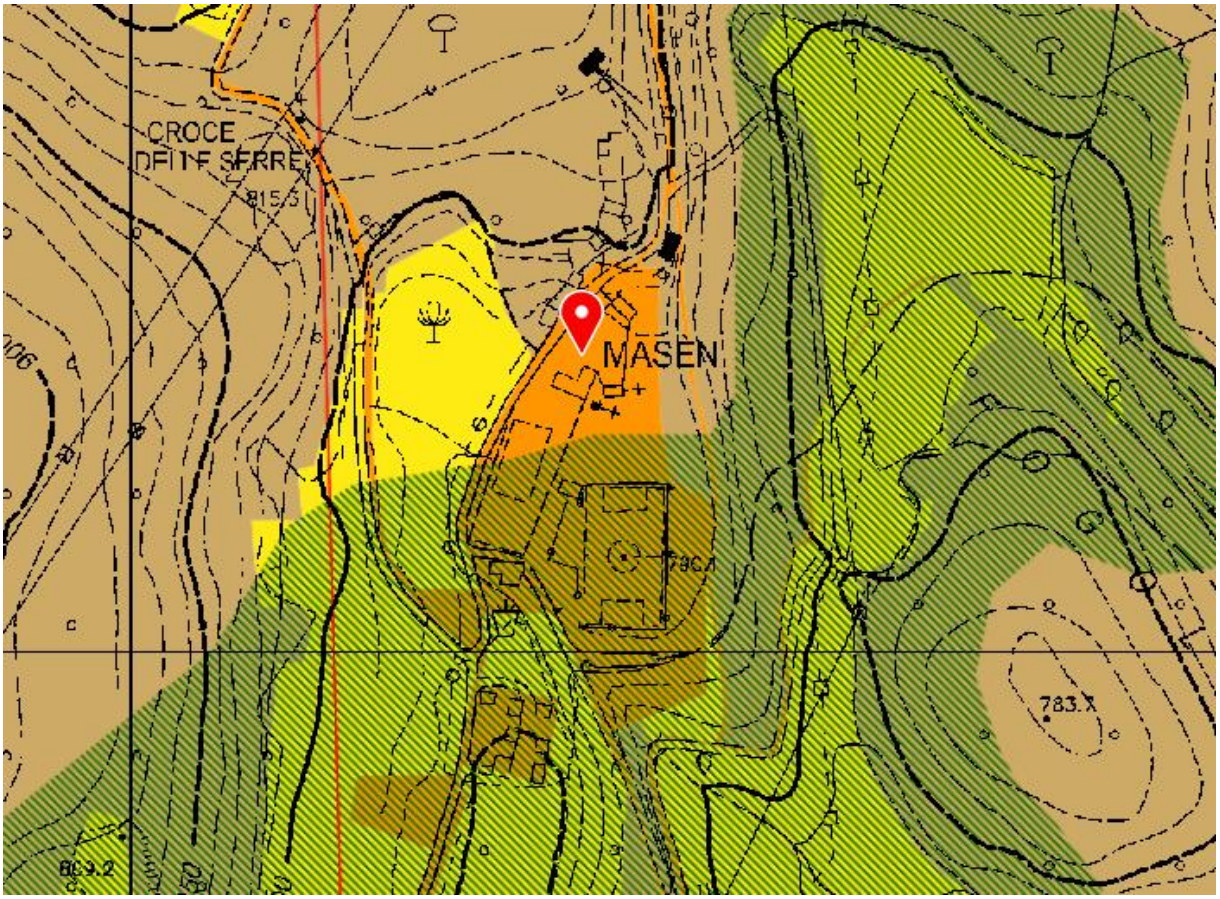


Carta di Uso del Suolo Pianificato (PRGUSO): Strato informativo creato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio che raccoglie la sintesi e l'interpretazione delle previsioni vigenti degli strumenti di pianificazione territoriale (piani urbanistici comunali) di tutti i Comuni della PAT, tramite un numero ben definito di categorie corrispondenti a macro destinazioni urbanistiche. È quindi un dato d'assieme senza valenza giuridica ma che risulta utile nel campo della pianificazione urbanistica come supporto alle ricerche, alle scelte, alle analisi ed alle progettazioni di enti e strutture. Coerentemente con quanto già indicato in relazione il compendio è assimilato ad area ricettiva.



Legenda
- B01 - CENTRO STORICO TRADIZIONALE
- B03 - AREA RESIDENZIALE
- B05 - AREA COMMERCIALE
- B07 - AREA ALBERGHIERA O AGRITURISTICA
- B09 - AREA PER SERVIZI SOCIO-AMMINISTRATIVI E SCOLASTICI
- B11 - AREA PER SERVIZI SPORTIVI
- B12 - CAMPI DA GOLF
- B13 - AREA PER SERVIZI INFRASTRUTTURALI E DISCARICHE
- B15 - PARCHEGGI

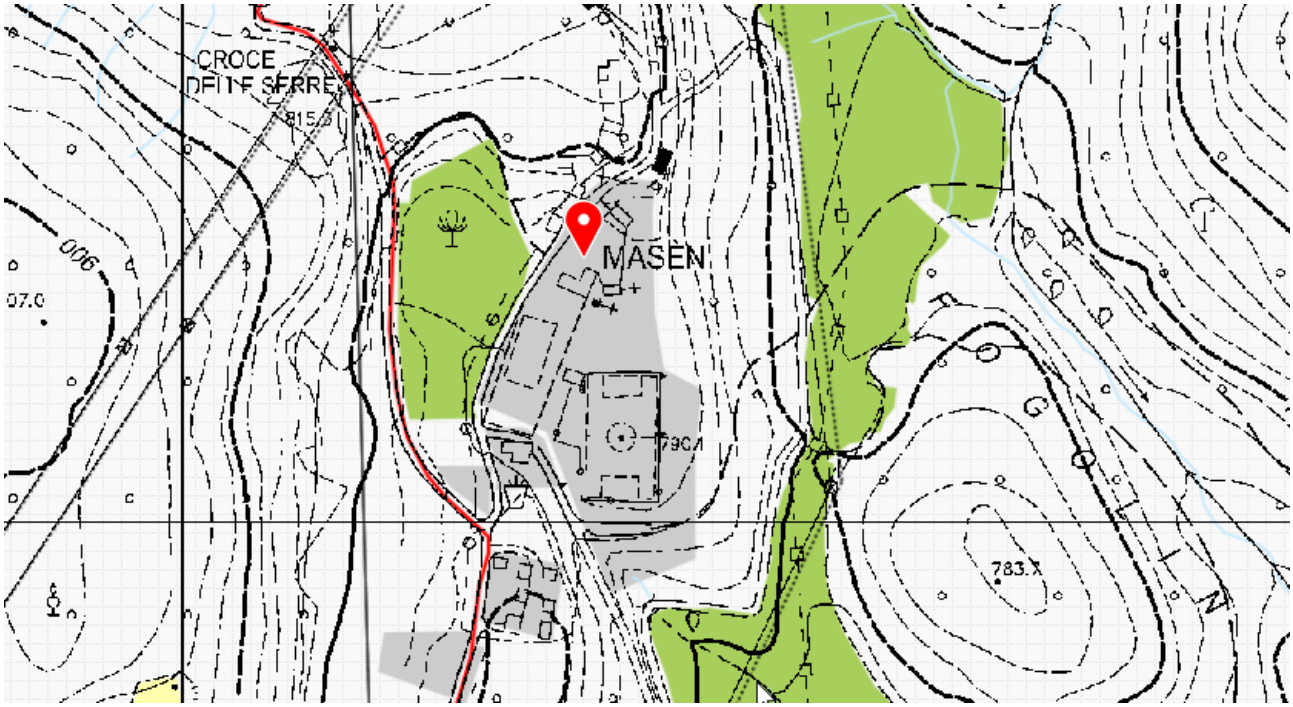
Carta del paesaggio: La carta del paesaggio del PUP fornisce il quadro conoscitivo del territorio: l'analisi e l'interpretazione del sistema del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale e delle invarianti. Il PUP analizza il tema del paesaggio, operando alla scala che gli compete una prima classificazione degli ambiti elementari, dei sistemi complessi e delle unità di paesaggio che costituiscono la struttura territoriale delle identità e delle invarianti da considerare prioritariamente nelle valutazioni della sostenibilità dello sviluppo e dell'equilibrio territoriale. Il compendio rientra fra gli ambiti di paesaggio - aree urbanizzate.

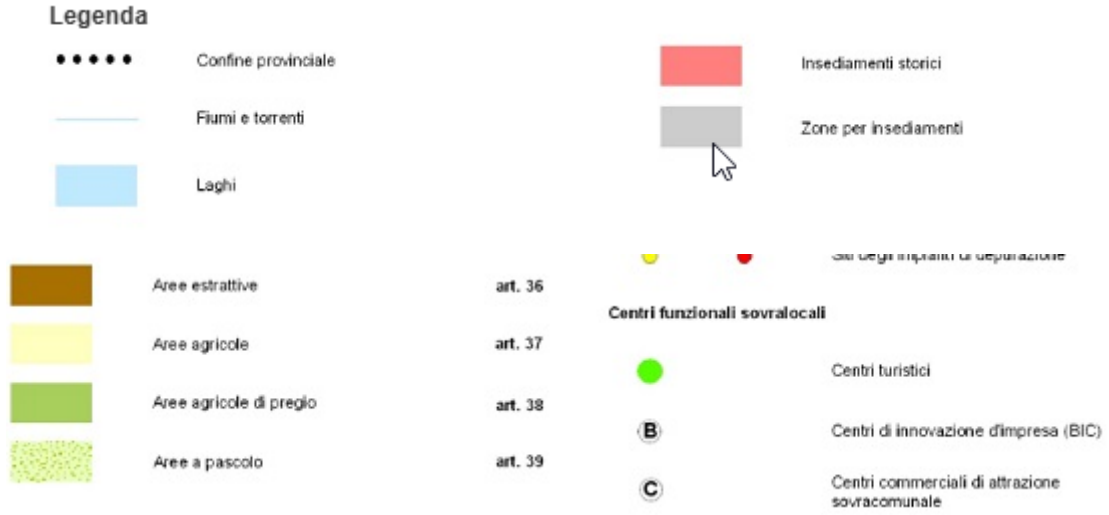



**2. Ambiti elementari di paesaggio**

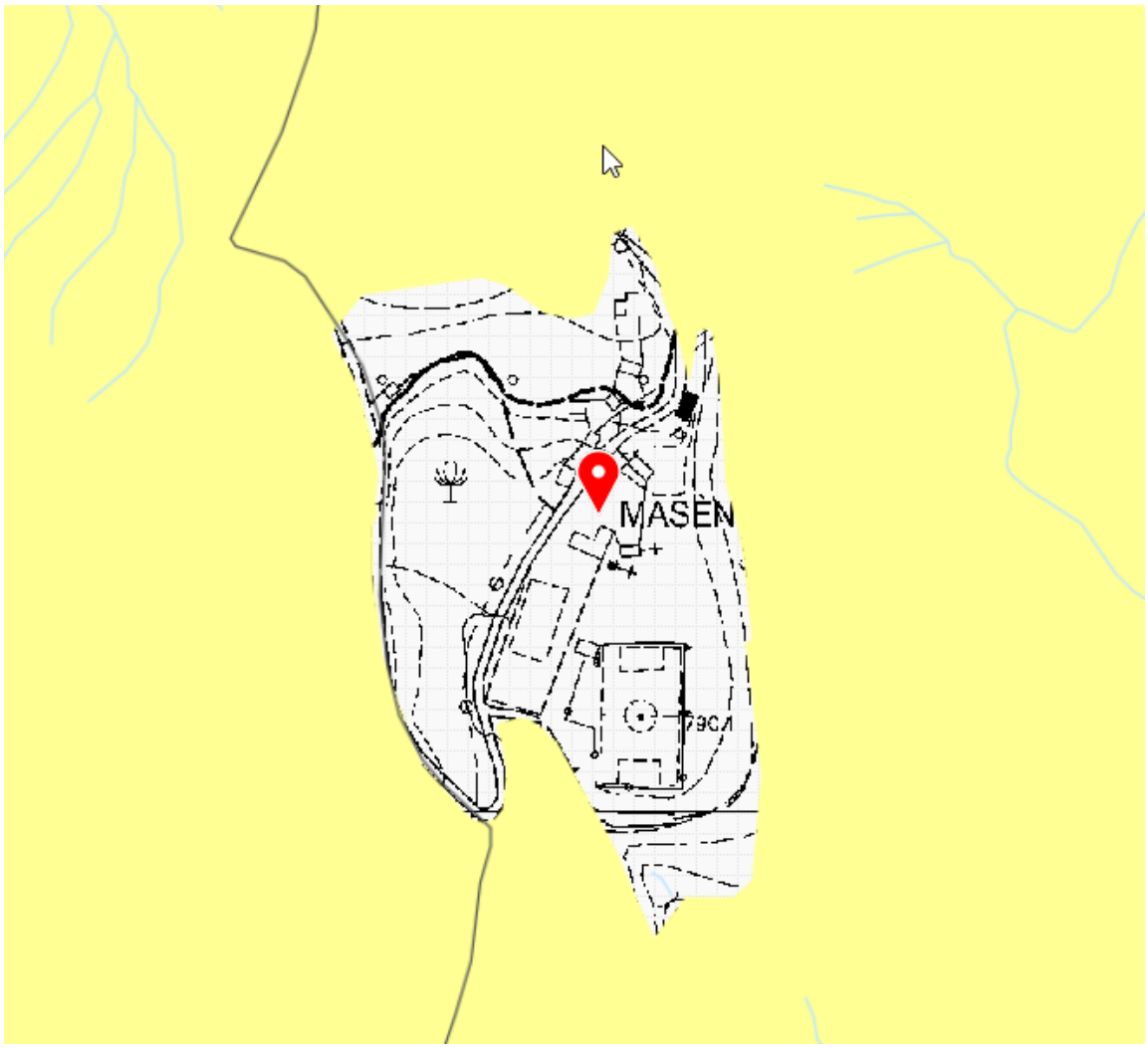
- Insediamenti storici
- Aree urbanizzate recenti
- Aree produttive
- Cave
- Aree rurali
- Pascoli
- Rocce

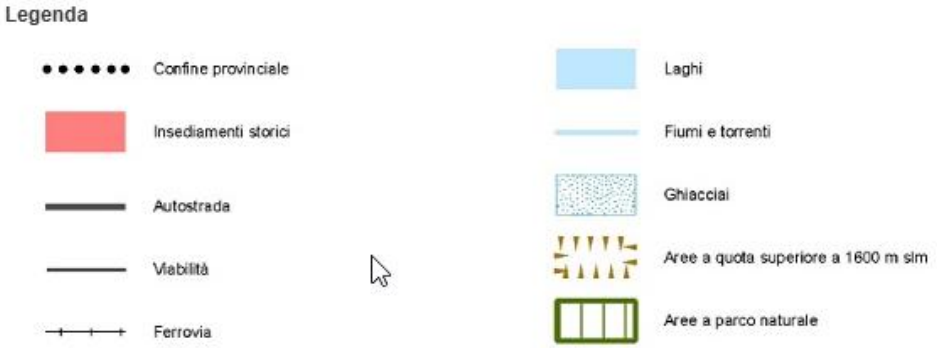
Sistema insediativo e Reti infrastrutturali: La carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP disciplina il dimensionamento residenziale, i servizi e le attrezzature di livello sovracomunale e i criteri generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale. Stabilisce inoltre la disciplina delle seguenti aree: produttive del settore secondario di livello provinciale; riqualificazione urbana e territoriale; sciabili e sistema piste-impianti; estrattive; agricole e agricole di pregio. Individua le reti per la mobilità nonché i tracciati e corridoi energetici e telematici. L'ambito oggetto di variante rientra fra gli ambiti insediati.



Carta delle tutele paesistiche: La carta delle tutele paesistiche del PUP contiene la sintesi delle procedure finalizzate alla tutela paesistica; individua le aree di tutela ambientale, i beni ambientali ed i beni culturali. L'ambito interessato non è gravato da vincolo di tutela paesistica.

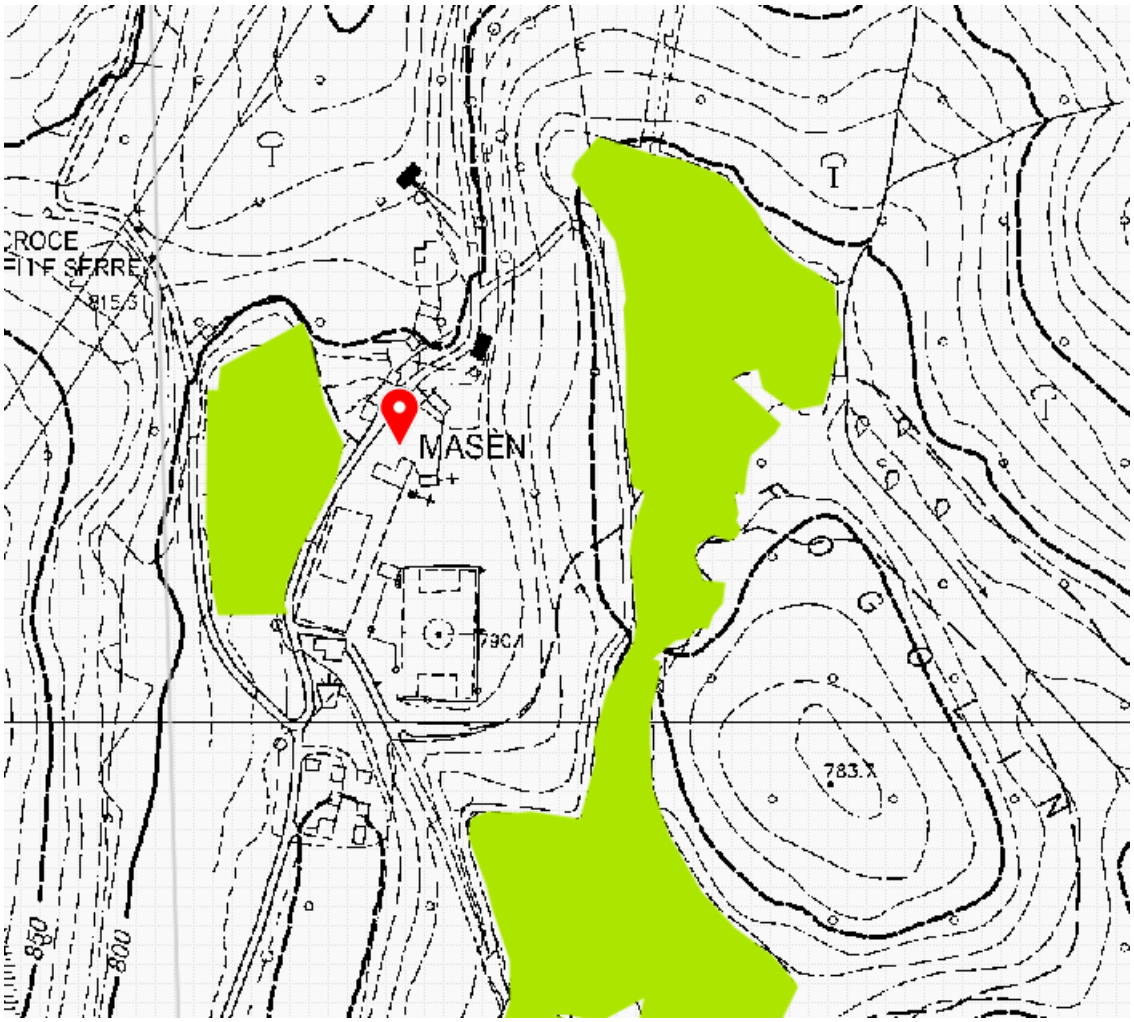





Sistema delle aree agricole

La carta delle aree agricole del PUP contiene gli stralci planimetrici delle aree agricole e delle aree agricole di pregio, individuate nella carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali. L'ambito interessato dalla variante non ricade fra le aree agricole di pregio.




Legenda

Carta tecnica provinciale

Confine provinciale

Sistema delle aree agricole

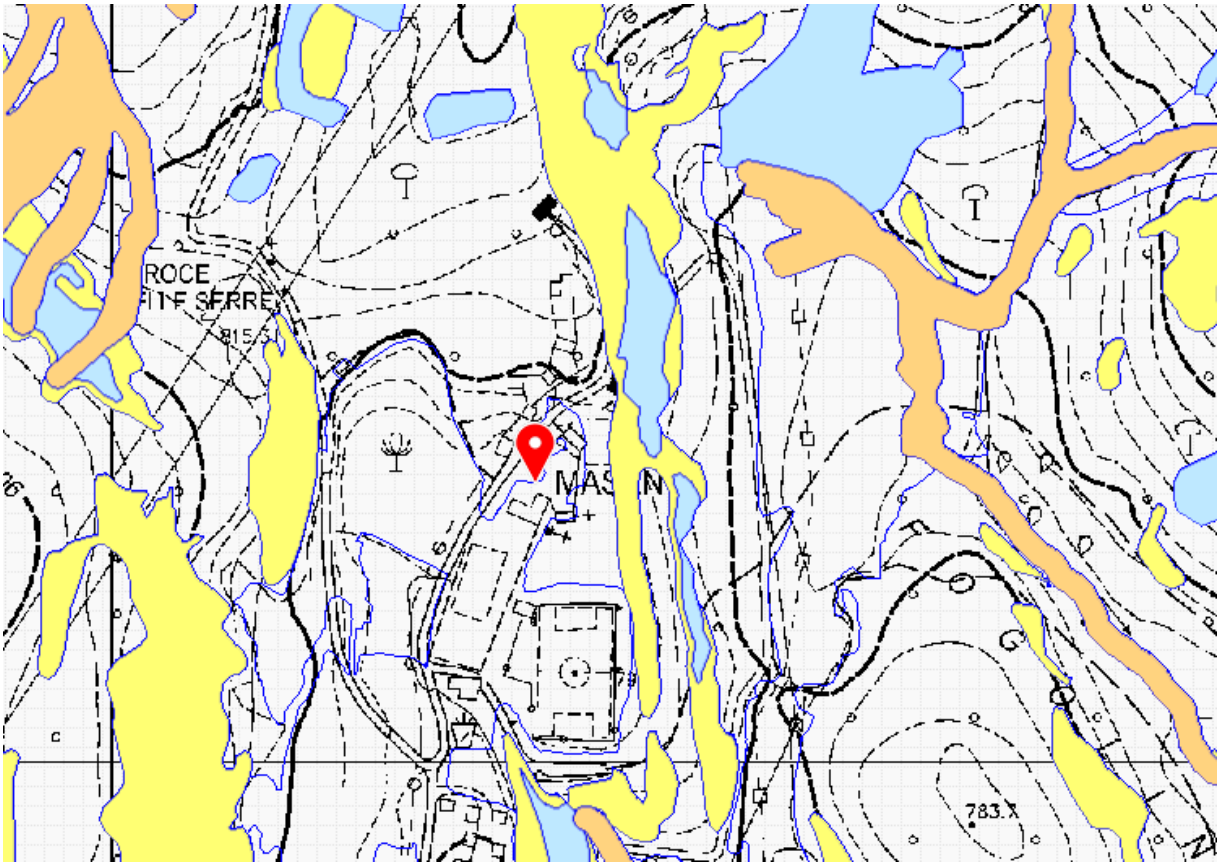
Area agricola di pregio

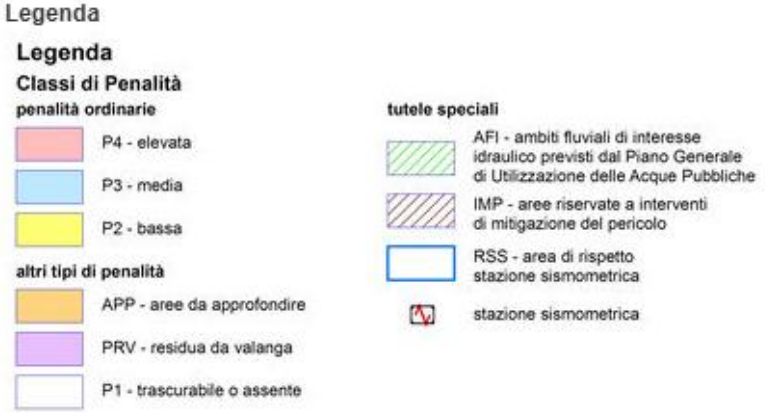
Area agricola

Carta di sintesi della Pericolosità: La Carta di sintesi della Pericolosità rappresenta, in materia di pericolo, lo strumento del P.U.P. di riferimento per la pianificazione urbanistica. Realizzata ai sensi del Capo IV della l.p. 5/2008 e delle disposizioni tecniche approvate dalla G.P.; classifica il territorio sulla base dei contenuti delle Carte della Pericolosità (CaP) previste dalla l.p. 9/2011.

La CSP individua le aree a diversa penalità classificando il territorio in: aree con penalità elevate (P4), aree con penalità medie (P3), aree con penalità basse (P2), aree con penalità trascurabile o assente (P1), aree con penalità residua da valanga (PRV) e aree da approfondire (APP). Riporta inoltre i perimetri degli ambiti fluviali di interesse idraulico (AFI) previsti dal PGUAP.

L'ambito interessato dalla variante ricade in zona P1, quindi con penalità trascurabile o assente. La verifica di assoggettabilità integra una cartografia con sovrapposizione fra CSP e ambito di variante



Indirizzi strategici definiti dalla Comunità di Valle

La comunità della Valle di Cembra, pur avendo avviato la fase nella quale sono state definite le strategie generali, non si è ad oggi ancora dotata di un piano territoriale di comunità (PTC); risultano approvati i piani stralcio relativi alla pianificazione del commercio e della viabilità. Con deliberazione dell'Assemblea della Comunità n. 6 dd. 27.05.2015, sono però stati approvati il Documento Preliminare Definitivo della Comunità della Valle di Cembra, il "Documento di sintesi del Tavolo di confronto e consultazione" e il "Documento di autovalutazione", dove sono esplicitate le principali caratteristiche del territorio cembrano e delineati gli obiettivi e le strategie generali a cui la pianificazione dovrà riferirsi. Rispetto a questi documenti nella verifica di assoggettabilità è stata eseguita una verifica di coerenza con gli obiettivi e le strategie già delineante. Di seguito si riportano gli elementi essenziali dell'analisi.

Le strategie di sviluppo si basano su quattro settori trainanti (Porfido; Viticoltura; Artigianato; Turismo). Sulla base di quanto proposto nel Documento Preliminare e della successiva rielaborazione in sede di Tavolo di Confronto e Consultazione, il Documento Definitivo propedeutico alla stesura del PTC, individua già una serie di azioni e strategie di intervento che devono strutturare il PTC. Il documento definisce 12 tematiche che rappresentano allo stato dell'arte gli indirizzi strategici del PTC. Rispetto a questi punti sono stati individuati quelli che possono essere di pertinenza rispetto al contenuto della variante:

- Valorizzazione degli abitati ed equilibrio su scala territoriale - strategia D;
- Rete ottimizzata delle infrastrutture pubbliche per la qualità dei servizi – strategia E;
- Turismo sostenibile come collante per un territorio competitivo – strategia I.

Rispetto al **sistema insediativo** va evidenziato che il documento di analisi della comunità sottolinea *come il sistema insediativo della valle è articolato e complesso e nel caso del comune di Giovo, che costituisce il comune di popolato della valle, è di fatto costituito da una serie numerosa di piccoli abitati sparsi e di frazioni. Questo sistema insediativo diffuso è tuttavia fortemente integrato e costituisce un elemento di presidio del territorio da conservare pur nel rispetto dell'impostazione sistemica dei vari centri*.

Il medesimo documento a cui ci si riferisce evidenzia come il territorio è costituito da un importante stock edilizio non utilizzato e questo aspetto rappresenta una misura per rispondere al fabbisogno abitativo primario e per valorizzare l'edificato esistente sia in termini volumetrici che economici, minimizzazione il consumo di suolo a scopi insediativi, ma anche come presidio su un territorio vasto e frazionato; ciò significa che è necessario valorizzare al massimo il territorio già urbanizzato e di conseguenza l'edificato esistente, attraverso il sui riutilizzo anche come strategia per migliorare la qualità di un abitato e del suo territorio.

Il documento evidenzia come appare importante sempre più riqualificare l'edificato esistente, attraverso interventi puntuali efficaci capaci di innescare sinergie fra funzioni residenziali e turistiche, senza disdegnare anche opere radicali; la pianificazione territoriale e comunale, però, dovrà esplicitare queste linee strategiche per consentire ad ogni singolo intervento di mantenersi in linea con le prospettive auspicabili per l'intero abitato e paese.

L'accordo e la presente variante consentono di raggiungere questi obiettivi, attraverso un recupero sistematico e selettivo degli edifici esistenti: sono esclusi interventi di ampliamento, è previsto il restauro della chiesetta, il risanamento dell'edificio principale della colonia per mantenere una sua precisa identità architettonica e il recupero delle superfici e dei volumi degli altri edifici accessori per riorganizzare e ricompattare l'edificato.

L'offerta **di attrezzature pubbliche**, consente di rafforzare la vocazione turistica della frazione e viceversa. Del resto questa offerta consente di rafforzare i legami con il territorio, con ricadute anche occupazionali e inducono ad investire anche economicamente sul posto.

Masen costituisce un modello e un archetipo di questo sistema insediativo, che ha sviluppato nel tempo una forte caratterizzazione e specificità nell'offerta di attrezzature sportive connessa a quella turistica. L'offerta

sportiva che ricomprende ben due campi da calcio e una pista da atletica (unica nel suo sviluppo asimmetrico che si adatta alla morfologia del luogo), costituiscono un unicum per la sua collocazione geografica, affermandosi come un centro attrattivo per l'intera valle.

L'accordo urbanistico recepito con la presente variante va nella direzione di consolidare la vocazione della frazione nell'offerta di attrezzatture collettive. L'accordo invero non aumenta la dotazione di attrezzature sportive già esistenti; va ricordato che parte del campo da calcio esistente in erba sintetica è stato realizzato su proprietà privata, in forza di un comodato gratuito scaduto, ma permette di regolarizzare e l'uso e migliorare la fruibilità.

La cessione gratuita di ulteriori aree, oltre a quelle già occupare dal campo da calcio, consente di meglio strutturare l'organizzazione dell'area anche attraverso lo spostamento degli spogliatoi, oggi collocati in una posizione non funzionale e il completamento delle tribune. In buona sostanza si tratta di una ottimizzazione della dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche che lo stesso documento di indirizzo del PTC indica come opportunità.

L'accordo, non solo permette di dare continuità all'attività sportiva anche nelle more della decadenza del comodato gratuito, ma soprattutto il suo recepimento permette di dare soluzione nel migliore dei modi e senza oneri per l'amministrazione comunale ad una situazione pendente sotto il profilo patrimoniale, che può avere pesanti conseguenze, come quella estrema ma che non può essere esclusa di dover smantellate parte delle strutture esistenti e l'impossibilità di utilizzare il campo da calcio in erba sintetica.

Sotto il **profilo turistico**, per quanto riguarda l'ex compendio già destinato a colonia estiva, il recupero a funzioni ricettive extra alberghiere, appare una misura che rafforza la vocazione turistica della località, con una offerta che risulta coerente con le potenzialità che esprime questo territorio e le valenze naturalistiche paesaggistiche, oltre che essere in simbiosi con la dotazione di infrastrutture pubbliche di cui si è già detto (numerosi sono i ritiri di squadre calcistiche).

Tale ampliamento dell'offerta turistica appare assolutamente coerente con la vocazione turistica della valle (misura I) che deve però continuare a essere valorizzata con strategie inclusive verso nuove prospettive di investimento e radicamento sul territorio. Un potenziamento e diversificazione delle capacità ricettive stimola e valorizza anche la professionalità degli operatori.

Il documento preliminare evidenzia come vi sia una certa tendenza allo spopolamento dei piccoli centri abitati; essa però è insita nella sempre più limitata attrattività che i piccoli centri avranno nei confronti delle giovani generazioni e rispetto all'immigrazione anche imprenditoriale. Le occasioni lavorative non si potranno sottrarre dal pendolarismo e il rischio di sradicamento dei residenti dal proprio territorio incombe sempre, anche se oggi invece è fortissimo il legame che li unisce.

Rafforzare, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo residenzialità, ma anche attività economiche che consolidano la permanenza sul territorio, aspetto che l'accordo urbanistico garantisce, determina una piena coerenza anche con questa criticità che tende ad essere sottovalutata.

Incentivare e diversificare la ricettività facendo leva su un settore extra alberghiero da consolidare, azione da intrecciare con la potenzialità di recupero di alcune strutture dismesse per il turismo di gruppo. Il potenziamento dell'imprenditoria turistica e investire sulla professionalità degli operatori, anche e soprattutto a favore delle nuove generazioni di imprenditori che possono trovare motivo per continuare a investire su questo territorio.

Va evidenziato che l'edificio p.ed. 720 è nato per funzioni ricettive trattandosi di un ex albergo, la stessa attività a colonia va assimilata ad una attività ricettiva e per questa ragione l'area è individuata come turistico alberghiera dal PUP. E' importante quindi investire sugli abitati, anche assecondando le necessità del settore turistico, sapendo che ogni azione che si sviluppa in questo senso è sempre e comunque utile e vantaggiosa anche per la qualità e la vitalità ordinarie di un paese e dell'intero territorio. Valorizzare la contiguità territoriale con altri e diversi ambiti turistici e la dotazione di servizi pubblici che offre la frazione, permette di consolidare una specificità già definita. L'iniziativa privata che si sviluppa anche grazie all'accordo

urbanistico di cui la presente variante costituisce recepimento, determina un buon esempio per intercettare una volontà concreta di investimento sul territorio, anche quello maggiormente emarginato, trovando soluzioni coerenti con il contesto edificato limitando i conflitti che certamente si manifestano.

## 6 - CONCLUSIONI

In località Masen nel comune di Giovo è presente un compendio immobiliare edificato all'inizio dello scorso secolo, originariamente di proprietà dell'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice ed utilizzato fino a pochi anni fa come colonia estiva dallo stesso istituto. Il compendio è stato recentemente venduto pertanto non sussiste più l'interesse, ne economico e nemmeno sociale di mantenere una funzione ricettiva come quella originaria e gli edifici non risultano nemmeno più utilizzabili per le funzioni originarie.

La proprietà del compendio ricomprende anche una porzione importante di uno dei due campi da calcio della limitrofa area sportiva comunale di Masen. Si tratta di un'area realizzata e utilizzata grazie ad un comodato gratuito stipulato con l'Istituto Salesiano nel 1983 e rinnovato nel tempo, da ultimo nel giugno 2011; tuttavia il comodato risulta ormai da tempo scaduto e la nuova proprietà non intende rinnovarlo.

Risulta dunque indispensabile ricercare una soluzione definitiva sotto il profilo patrimoniale, tenendo conto che la struttura sportiva, che ricomprende anche la vicina pista di atletica, rappresenta un polo fondamentale per le società sportive dell'intera valle e non vi sono alternative plausibili per una sua ricollocazione sia nel breve, sia nel medio periodo. Del resto il comune non avrebbe nemmeno le risorse economiche per espropriare l'attuale struttura (la procedura in ogni caso non è scontata), né tanto meno quelle per ricollocare il campo, qualora si dovesse ripristinare l'area. Va evidenziato che il bilancio comunale è sostenuto dal fondo perequativo della PAT e per garantire l'equilibrio si è dovuto ricorrere l'addizionale IRPEF; le uniche ulteriori entrate sono esigue e limitate alla vendita del legname, fondi tuttavia impiegati nella manutenzione delle strade forestali. L'accordo quindi corrisponde a principi di unicità e infungibilità, ovvero obiettivi non diversamente raggiungibili.

Va considerato che non vi è solo la cessione gratuita delle aree fra gli interessi dell'amministrazione, ma, nelle more della definizione della vertenza, va garantita anche la continuità dell'utilizzo delle strutture da parte delle società sportive, che per la partecipazione ai campionati necessitano della disponibilità all'uso dei relativi impianti.

*Vista dell'area e del campo da calcio oggetto di regolarizzazione patrimoniale*



L'accordo urbanistico ex articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 stipulato, rappresenta dunque un procedimento attraverso il quale il comune di Giovo risolve definitivamente l'annosa questione legata all'acquisizione delle aree private, ma già occupate dal comune. Come è stato ampiamento argomentato, l'accordo urbanistico, garantisce la cessione gratuita al comune non solo della porzione di campo già occupata, ma dell'intera area privata che ricade in zone per attrezzature sportive del PRG vigente, al fine di consentire da una parte la regolarizzazione della situazione patrimoniale, dall'altra una maggiore

fruibilità dell'area sotto il profilo funzionale e degli accessi (la parte a nord dell'area è oggi infatti difficilmente accessibile a causa della presenza degli spogliatoi che impediscono un accesso carrabile).

Come ampiamente evidenziato nei paragrafi precedenti la coerenza con gli atti di pianificazione e programmazione comunale e della comunità, costituisce il primo elemento che qualifica il rilevante interesse pubblico. Le aree oggetto di cessione non solo sono già destinate a attrezzature sportive, ma sono di fatto già in larga parte utilizzate, conseguentemente la loro acquisizione costituisce una opportunità strategica per regolarizzare una situazione patrimoniale consolidata e per attuare una programmazione già contenuta nel PRG. L'utilità pubblica si concretizza attraverso la sostenibilità economica (patrimoniale) e quella urbanistica e ambientale, legata all'utilizzo di un'area già in gran parte attrezzata e utilizzata. Il rilevante interesse pubblico è dunque diretto e concreto.

La funzione a colonia, appare non più coerente con il contesto sociale ed economico, non può essere dunque ignorato il recupero del compendio esistente, anche per contrastare fenomeni di abbandono e degrado della struttura. L'analisi con gli strumenti programmatori del PTC hanno poi messo in evidenza come le funzioni insediabili, risultano coerenti e auspicabili nell'ambito non solo di un consolidamento della presenza abitativa stabile per contrastare lo spopolamento delle frazioni esistenti, ma l'integrazione fra residenzialità e ricettività determina una sinergia positiva fra funzioni per garantire una offerta turistica stabile e diffusa.

L'accordo si concretizza anche come strumento di cooperazione tra pubblico e privato per l'attuazione di scelte urbanistiche anche nel settore turistico volte a conseguire lo sviluppo sostenibile del territorio; ciò è evidenziato attraverso la verifica della coerenza con gli strumenti di indirizzo della pianificazione sovraordinata e la rispondenza a criteri di sostenibilità sociale, insediativa e ambientale. Non da meno sono gli aspetti indiretti legati alla possibilità di ripristinare funzioni ricettive extra alberghiere; si tratta di una funzione quest'ultima coerente sia con la funzione originaria (l'edificio p.ed. 720 è sorto come albergo), sia con la funzione a colonia già indicata dal PRG (vedi la Carta di Uso del Suolo Pianificato del PUP).

L'accordo si propone di incentivare e diversificare la ricettività facendo leva su un settore extra alberghiero da consolidare, azione da intrecciare con la potenzialità di recupero di alcune strutture dismesse per il turismo di gruppo. Il potenziamento dell'imprenditoria turistica e l'investimento sulla professionalità degli operatori, stimola la crescita e lo sviluppo di nuove generazioni di imprenditori che possono trovare motivo per continuare a investire su questo territorio.

*Vista del compendio ex Salesiani dalla strada comunale*



Ciò permette di evidenziare come il contenuto dell'accordo risulta del tutto coerente con la programmazione sovraordinata e costituisce dunque un elemento qualificante ed integrante degli strumenti urbanistici diretti alla pianificazione territoriale, in relazione al perseguimento delle esigenze di pubblico interesse sottese alle

scelte strategiche volte all'ottenimento di uno sviluppo sostenibile del territorio. L'interesse pubblico è dunque rinvenibile anche nella bontà della scelta urbanistica effettuata che stimola una offerta turistica del tutto coerente con la vocazione del territorio della Valle di Cembra e in particolare di Masen e può entrare in sinergia e come supporto con la stessa offerta di infrastrutture sportive della frazione.

Anche il recupero del patrimonio immobiliare esistente corrisponde ed è riconducibile ad un interesse generale sia sotto il profilo ambientale e di risparmio di suolo, sia sociale ed economico perché finalizzato a favorire imprenditorialità diffusa e radicata sul territorio. Dobbiamo ritenere anche questo aspetto costitutivo del rilevante interesse pubblico promosso dall'accordo, che coniuga il recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo per finalità di risparmio di suolo ma consolidando funzioni importanti per lo sviluppo sociale e imprenditoriale della valle che fa del turismo diffuso una strategia di sviluppo economico.

L'accordo è stato poi siglato sulla base di un progetto molto dettagliato e non su una mera previsione di massima. Del resto l'istruttoria condotta dall'amministrazione da merito di come si sia pervenuti ad una minuziosa definizione delle aree da cedere e ad una rideterminazione dei confini al fine di conformarli alle esigenze di fruibilità ed accessibilità della struttura sportiva. Ciò consente agli organi dell'amministrazione comunale di manifestare una valutazione compiuta e di esprimersi con consapevolezza circa la sussistenza delle "ragioni di rilevante interesse pubblico" poste a base dell'accordo.

Se l'interesse pubblico costituisce un requisito che si colloca a monte dell'accordo, la sua previsione astratta non è di per sé sufficiente a giustificare la decisione di consentire qualsiasi intervento in variante. L'istruttoria si è preoccupata di stabilire e verificare a valle della decisione dell'Amministrazione l'equilibrio fra vantaggi economici pubblici e benefici economici a vantaggio del privato, al fine di accertare il loro equilibrio. Sotto un profilo meramente economico e finanziario, l'Amministrazione comunale ha affidato al geom. Flavio Bortolotti un incarico per redare una perizia estimativa che stabilisca il maggior valore derivante dalla trasformazione dell'area ex Salesiani e il valore delle aree sportive che sono cedute gratuitamente al comune di Giovo.

La stima è stata eseguita mediante un procedimento valutativo che ha consentito di ricercare il più probabile valore di trasformazione delle aree in oggetto esplicitando i principali fattori finanziari inerenti esecuzione del piano attuativo proposto; per quanto riguarda invece il valore della parte di area sportiva in cessione è stato preso a riferimento quanto esposto dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento con nota del 30.04.2020 prot. 240540, valore confermato dal medesimo Servizio provinciale con nota del 28.02.2024 prot. 155210.

La stima ha determinato un sostanziale bilanciamento economico fra il plus valore derivante dalla trasformazione dell'area a colonia in area che consente il cambio d'uso dell'edificato esistente, contrapposta alla cessione di parte del campo sportivo in essere e della restante area sportiva come definita dal PRG vigente, come sopra descritta, nonché della servitù per il passaggio della tubatura dell'acquedotto.

Ciò riconduce al rispetto del criterio di proporzionalità fra benefici pubblici e privati, supportati anche da una stima peritale. Si tratta di una stima molto solida e prudente perché fa riferimento al valore di esproprio predeterminato dall'ufficio Espropri della PAT e valorizza economicamente anche la funzione ricettiva che di fatto risulta già insediabile. Vi sono poi altri elementi di interesse pubblico non valorizzabili economicamente e finanziariamente e riguardano: recupero quantità esistenti (art. 111 l.p. 15/2015); evitare fenomeni di abbandono e degrado; consolidare vocazione turistica della zona di Masen; garantire la regolare esecuzione delle attività agonistiche da parte delle società sportive anche durante il recepimento e l'attuazione dell'accordo.

L'equilibrio economico patrimoniale è verificato attraverso una stima, mentre l'interesse pubblico corrisponde al plusvalore (evidenziato nell'accordo) che eccede l'equilibrio economico e corrisponde alle ricadute urbanistiche, ambientali (regolarizzazione situazione patrimoniale, consumo di suolo, recupero ambientale e edilizio, evitare situazioni di abbandono e degrado, consolidamento vocazione turistica, possibilità di riqualificare il campo attuale) e finanziarie (ulteriori ricadute patrimoniali e finanziarie indirette per il comune, oneri per dismissione del campo, oneri per una nuova realizzazione del campo).

Va sottolineato come l'accordo definisce anche temporalmente gli adempimenti. Gli impegni assunti con la negoziazione trovano nell'accordo precisi e progressivi adempimenti anche sul piano temporale in modo che

sia realizzato l'interesse pubblico sotteso all'accordo, che trovano nella cessione delle aree a favore del comune il primo atto che vincola i privati nell'attuazione dei loro interventi.

L'accordo viene recepito attraverso la presente variante modificando la cartografia di PRG per l'area privata interessata e ricompresa nell'attuale area a colonia. Il cartiglio perimetra l'area interessata con rinvio al nuovo articolo 28 bis delle NdA del PRG, che disciplina le modalità di trasformazione dell'area. Sugli edifici esistenti sono previsti solamente interventi di recupero attraverso la preventiva elaborazione di un piano di Riqualificazione Urbana, fissando, in coerenza con l'accordo urbanistico stipulato, già alcuni vincoli sulla tutela del patrimonio edilizio esistente ritenuti meritevole come il restauro della chiesetta e un vincolo conservativo sulle murature dell'edificio principale (ex albergo). La necessità di un piano di riqualificazione consente inoltre un ulteriore livello di controllo, sia sotto il profilo paesaggistico architettonico, sia per verificare interventi puntuali sulla viabilità di accesso.

L'istruttoria unitamente alla "verifica di assoggettabilità" hanno dato atto della assoluta coerenza con la disciplina sovraordinata e dell'assenza di criticità o impatti sull'ambiente e l'assenza di interferenze con la carta di sintesi della pericolosità; anzi possiamo ritenere che l'accordo e la presente variante contengano azioni che hanno ricadute ambientali assolutamente positive e rinvenibili nella possibilità di determinare le condizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente e di risparmio di suolo, attraverso la valorizzazione di aree già trasformate che possono costituire una risorsa anche sotto il profilo sociale ed economico.

## 7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTI NEL PARERE PAT

L'accordo urbanistico sopra citato è stato recepito con variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale adottata preliminarmente con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 20 marzo 2025. Atteso che nel periodo di deposito dopo la prima adozione non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini o associazioni, In data 08.05.2025 prot. 2535 il Presidente della Comunità della Valle di Cembra ha comunicato che l'adozione preliminare della variante non interferisce con il Piano stralcio in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale e del Piano stralcio per l'adeguamento del PTC alla disciplina urbanistica commerciale.

Con nota del 29 aprile 2026 parere 12/26 è invece pervenuto da parte della struttura provinciale competente, **il Parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale**. La nota contiene il parere favorevole del servizio Geologico, dell'UMST Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, il servizio Turismo e Sport e il servizio Foreste. Pur esprimendo una valutazione complessivamente favorevole all'iniziativa promossa attraverso l'accordo urbanistico, il servizio Turismo e Sport chiede tuttavia all'amministrazione comunale di valutare l'opportunità di vincolare maggiormente le funzioni insediabili.

*Il comma 3 prevede che, all'interno dell'area, siano ammesse "funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7", stabilendo che la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie utile netta (SUN) complessiva. Si invita l'Amministrazione comunale a valutare se ammettere indistintamente tutte le tipologie di esercizi extra alberghieri previste dalla disciplina o se limitare l'insediamento solo a specifiche tipologie ritenute maggiormente coerenti con il contesto.*
*In merito alla quota di superficie destinata a funzioni residenziali, si suggerisce di ammettere esclusivamente interventi finalizzati al soddisfacimento di esigenze di prima abitazione. Tale limitazione appare infatti coerente con gli obiettivi strategici delineati nella relazione tecnica, che puntano a garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione.*
*Si rileva, infine, un disallineamento tra gli intenti strategici illustrati nella relazione tecnica e l'impostazione del nuovo art. 28 bis. Se da un lato la relazione evidenzia come l'introduzione di funzioni ricettive extra-alberghiere rappresenti una misura volta a rafforzare la vocazione turistica della località e in generale del territorio, dall'altro la stesura della norma si limita a fissare un limite massimo (50%) per tale destinazione, consentendo, in linea teorica, la realizzazione di interventi con destinazione esclusivamente residenziale. Si rimette all'autonoma valutazione dell'Amministrazione comunale, in coerenza con gli obiettivi della variante, l'opportunità di vincolare una percentuale minima della SUN alla funzione ricettiva.*

Sulla prima osservazione, ovvero di indicare preliminarmente la tipologia extra alberghiera da insediare, si ritiene opportuno lasciare all'iniziativa privata un grado di flessibilità. Come noto l'intera valle di Cembra risulta molto carente per quanto riguarda l'offerta turistica ricettiva, pertanto di primaria importanza è favorire iniziative private che possano inalzare il livello sia quantitativo che qualitativo dell'offerta. L'accordo fa propria la volontà manifestata dai privati di insediare una attività ricettiva extra alberghiera, coniugando sia il recupero di un edificio che storicamente ha accolto questo tipo di funzione, creando una stretta connessione con la residenza dei proprietari medesimi.

Coerentemente con gli obiettivi strategici delineati nella relazione tecnica, che mirano a garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, l'amministrazione comunale ha invece manifestato l'interesse all'accoglimento delle altre due osservazioni. In particolare si ritiene di

accogliere favorevolmente l'indicazione di prevedere nelle norme di attuazione (articolo 28 bis della NdA del PRG) una percentuale minima del 50% della SUN complessiva del compendio, da destinare a funzioni ricettive extra alberghiere e di riflesso limitare la quota residenziale alla restante percentuale (detratta la ex chiesetta). Sulla quota a residenza si è invece ritenuto opportuno vincolare la medesima ad "abitazione principale", ovvero (riprendendo la definizione data dall'art. 13, comma 2 del d.l. n. 201/2011, come modificato dall'art. 4, c. 5, lett a) del d.l. n. 16/2012) l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come l'unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Tale limitazione appare infatti in ogni caso coerente con l'obiettivo di garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, pur tuttavia senza vincolare uno degli attuali proprietari, che si trasferirà presso il nuovo compendio, ma che oggi già possiede una abitazione entro cui dimora nel comune di Giovo, costringendolo alla vendita dell'immobile.

Considerato che tali limiti di destinazione sono stati oggetto di intesa fra le parti e dunque contenuti direttamente nell'accordo urbanistico, queste modifiche hanno richiesto nei termini sopra descritti un coinvolgimento e un preventivo assenso anche da parte dei soggetti privati, che si è manifestato attraverso un accordo integrativo stipulato in data 17.06.2026 n. rep. 24, con il quale i soggetti privati hanno accolto tali integrazioni all'accordo. Conseguentemente è stato modificato l'articolo 28 bis integrando i nuovi vincoli.

In merito alle osservazioni del Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica – ufficio Espropri, si rinvia alla integrazione della stima a firma del geometra Flavio Bortolotti. La stima aggiornata tiene conto dei nuovi vincoli sulle funzioni ed in particolare del vincolo ad abitazione principale, introdotte con la modifica dell'accordo urbanistico sottoscritto in data 17.06.2026.

Per quanto riguarda le osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio si forniscono i seguenti elementi di risposta.

Sugli elementi di interesse pubblico indicati nell'articolo 3 dell'accordo, si evidenzia che sono quelli di natura esclusivamente patrimoniale e legati alla cessione di aree e vincoli che gravano sulla proprietà privata (il sacrificio del privato) che trovano poi un corrispettivo nella perizia estimativa. Con riguardo a quanto evidenziato nel parere ciò non può certamente far venire meno sotto il profilo sia formale, sia sostanziale quanto ampiamente evidenziato nelle premesse dell'accordo stesso (che costituisce parte integrante dell'accordo medesimo) e ripreso nei documenti di variante che lo hanno recepito; infatti è evidente e palese, senza necessità di ulteriori richiami, che rispetto ai vantaggi patrimoniali stimati, vi sono altri elementi di "convenienza pubblica", "*con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che se pur non direttamente valutabili sotto il profilo economico finanziario, determinano certamente ulteriori ricadute pubblicistiche, come a titolo di esempio la riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare, evitando dunque fenomeni di abbandono e degrado, il rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen, nonché certezza circa la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell'area sportiva interessata"*.

Sono stati sottolineati altri aspetti di rilevanza finanziaria, "*nel caso di mancato accordo fra le parti le aree interessate e già occupate andrebbero liberate alla scadenza del comodato, e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo economico, sia per l'incertezza di un eventuale contenzioso fra le parti, sia perché l'acquisizione ablativa richiederebbe in ogni caso un impegno economico per il comune che non può essere dato per scontato vista l'impossibilità per la stessa amministrazione di coprire tale onere con entrate proprie"*.

Inoltre con riguardo alle funzioni è stato evidenziato come le stesse "*non determinano sotto il profilo urbanistico funzioni avulse o diverse da quelle già insediate nella frazione di Masen; anzi si può ritenere che le stesse consolidino la vocazione turistica dell'area e garantiscano una presenza residenziale stabile. Inoltre, la funzione ricettiva in luogo della precedente funzione a colonia, risulta sotto il profilo dell'utilizzazione del tutto simile e paragonabile per quanto riguarda anche il carico antropico che potrà determinarsi, garantendo semmai il vantaggio della destagionalizzazione".*

Con riferimento all'osservazione relativa ai termini fissati nell'articolo all'articolo 4 comma 1, nell'atto integrativo dell'accordo si è potuto specificare che il termine di 90 giorni dall'approvazione della variante, entro il quale i soggetti privati devono cedere le aree oggetto di accordo, è da intendersi massimo e vincolante, chiarendo dunque una scrittura originaria che poteva generare equivoci.

Non si ritiene invece opportuno fissare dei termini per l'Attuazione degli interventi di riqualificazione del compendio, sia perché tale finalità, ancorché di interesse generale, rappresenta l'interesse privato dell'accordo, sia perché alla luce dell'equilibrio economico, un siffatto vincolo temporale graverebbe sul soggetto privato dopo l'avvenuta completa cessione delle aree e degli altri impegni assunti a favore del comune; ciò determinerebbe un vincolo sproporzionato dal punto di vista della congruità dello scambio, violando il principio di proporzionalità e parità di trattamento.

Per quanto riguarda i termini (mancanti) entro i quali adottare la variante, appare oggi poco significativo, visto che l'amministrazione ha già adottato la variante; per i termini relativi alla conclusione del procedimento, questi sono stabiliti dalla legge e in ogni caso non sono in capo al comune.

In merito alle categorie di intervento si precisa innanzitutto che l'accordo rinvia alla redazione di un piano attuativo, strumento attraverso il quale il comune potrà vigilare sull'attuazione dell'accordo, in particolare sulla ricollocazione delle superfici per le quali è ammessa la demo ricostruzione. Per quanto riguarda la p.ed. 722 (ex chiesetta), gli interventi ammessi sono quelli conservativi. È infatti volontà espressa dai proprietari di provvedere ad un recupero dell'ex edificio religioso, mantenendone la memoria della pregressa funzione, ciò anche per valorizzare e completare l'offerta ricettiva. Considerato che tale edificio non presenta vincoli di tutela, si ritiene di lasciare un grado di flessibilità agli interventi ammessi, purché siano di natura conservativa e non prevedano la sua demolizione. L'articolo 28 è stato integrato modificando la lettera "e" in "o", ritenendo che anche l'intervento di risanamento possa garantire tali finalità, lasciando in ogni caso al progetto decidere le modalità di intervento più congrue.

Per quanto riguarda la p.ed. 720, per la quale è prevista la tipologia di intervento della "ristrutturazione edilizia", la disciplina inserita nel PRG appare chiara; l'articolo 28 bis (che riprende quanto è stato oggetto di accoro) ammette per il Piano Attuativo la possibilità di ampliamento della SUN, solo per adeguamenti funzionali e nel limite di 70 mq. (si ricorsa che tale superficie corrisponde alle vecchie cucine che sono state demolite con tutolo edilizio). Vale solo la pena osservare che la disciplina provinciale qualifica come ristrutturazione edilizia anche l'ampliamento fino al 20% di SUN, ma specificando "*secondo i parametri fissati dal PRG*", ovvero intendendo dove il PRG lo prevede esplicitamente e dunque ne determina la quantità, che è cosa ben diversa dall'attribuire alla ristrutturazione la possibilità *tout court* di consentire implicitamente un ampliamento del 20%.

Tuttavia, considerato che ciò non muta la volontà stipulata con l'accordo, per rafforzare tale vincolo l'articolo 28 bis comma 4, quarto allinea verrà modificato integrato come segue: ***In tutti i casi*** *il piano potrà prevedere* ***solamente*** *modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN*.

*Si osserva inoltre che: "Al mero fine di una prefigurazione degli effetti complessivi derivanti dalle potenzialità edificatorie che il comparto esprime in virtù delle neo introdotte previsioni, in assenza di indice di utilizzazione fondiaria (Uf), di un criterio di conversione da SUL a SUN o di indicazioni relative alla consistenza superficiale (SUN) attuale e di progetto dei diversi manufatti, e prescindendo dalle eventuali possibilità di ampliamento legate alla ristrutturazione di cui sopra, si è fatto riferimento ai dati riportati all'interno del documento denominato allegato 7 – STIMA PERITALE – che, nella descrizione sintetica della proposta del piano di recupero riporta le SUL esistenti riferendo che alla p.ed. 918 corrisponde una SUL di 121.40 mq, alla p.ed. 1167 una SUL di 415 mq e alla p.ed. 720 una SUL di 1.339,77 mq (793,13+546,64), per un totale di 1.876,17 mq di SUL, alla quale si aggiungono la superficie della chiesetta sconsacrata p.ed. 722 (85 mq), che dovrà però conservare l'originaria funzione, ed i 70 mq di SUN, qualora confermati. In base a tale ricostruzione, stante il limite massimo del 50% di funzioni ricettive previste dal piano, si evidenzia che, qualora la p.ed. 720 fosse confermata essere l'immobile destinato ad assorbire integralmente tali attività, si avrebbe comunque una funzione promiscua ricettiva/residenziale in virtù della sua consistenza superficiale".*

A riguardo si precisa che la p.ed. 720 è composta da due distinti corpi di fabbrica; il primo denominato "Colonia" (edificio che storicamente conteneva l'albergo Marhi) che misura 650 mq di SUN, mentre il secondo più basso denominato "Refettorio", che misura 715 mq. di SUN. I proprietari hanno manifestato la volontà di provvedere ad un recupero dell'edifico storico a Colonia per insediare il corpo principale dell'attività ricettiva, mentre il corpo denominato "Refettorio" potrà avere una funzione promiscua. Sarà il progetto che definirà l'articolazione degli spazi, tenuto conto che nella nuova articolazione delle funzioni potranno essere definite quote di ricettività anche oltre il 50% della Sun totale. Pertanto ciò non può escludere che si vada nel tempo ad aumentare la quota ricettiva estendendola anche all'intera p.ed. 720. Si ricorda a riguardo che l'amministrazione comunale ha manifestato la volontà espressa con la variante di mantenere la memoria dell'edifico storico a "Colonia", (ex albergo Marchi) mentre la parte a "Refettorio" è già stata oggetto di un intervento di consolidamento strutturale; per questi motivi sull'intera particella edificale è stato inserito il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali.

Sulla osservazione relativa al dimensionamento residenziale si formulano le seguenti considerazioni.

L'analisi dell'incremento demografico del comune quale fattore per dimensionare le scelte insediative era contenuto già negli indirizzi del PUP del 1968, mentre lo strumento del "dimensionamento residenziale", per regolare il fabbisogno abitativo di un comune e conseguentemente l'individuazione nel PRG di nuove aree residenziali, viene formalizzato nel PUP del 1987 (art. 13).

Tuttavia è solo con la successiva variante al PUP del 2000 che la disciplina di PUP dispone l'adozione di uno specifico atto amministrativo della Giunta provinciale, per individuare i criteri di espansione e la previsione di quantità dimensionali cui far riferimento nella stesura dei PRG. In tale occasione la norma è stata integralmente e sostanzialmente modificata mantenendo in capo alla Giunta provinciale compiti di precisazione dei dati dimensionali della residenza su presupposti di riequilibrio territoriale, riconversione del patrimonio edilizio esistente, soddisfazione del fabbisogno di prima abitazione e sostenibilità dello sviluppo turistico. Ciò è avvenuto con deliberazione del 1281 del 23 giugno 2006 - L.P. 5.9.91, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio) - L.P. 7.8.2003, n. 7 (Approvazione della variante 2000 al piano urbanistico provinciale).

Lo scopo è quantificare i fabbisogni in base alle esigenze abitative teoriche che si prospettano per i residenti per salvaguardare le esigenze di sviluppo sostenibile del territorio e del settore turistico; infatti si sottolinea come la deliberazione anzi richiamata ha fissato criteri per il dimensionamento ma sulla base di esigenze di

riequilibrio territoriale, contenimento del consumo di territorio, ed al fine di privilegiare il riuso e la riconversione dell'esistente per soddisfazione esigenze di prima abitazione e di sostenibilità dello sviluppo, incentivando il settore turistico e le opportunità ricettive ed alberghiere.

Tuttavia è solo con l'art. 18 della l.p. 15/2015 che il dimensionamento residenziale assume un ruolo stringente e vincolante, in quanto è attraverso questo strumento che il PRG potrà consentire nuovo consumo di suolo per scopi residenziali; si tratta tuttavia di una ipotesi questa che non è pertinente rispetto al caso di cui si discute, visto che l'accordo ha come scopo prioritario favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre la stessa deliberazione del 2006 prevede che "*ogni strumento provveda alla corretta individuazione del fabbisogno abitativo di riferimento, non determinare quantità fisse predefinite, ma individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia la necessità di sviluppo socio-economico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni comunità. In questa ottica il documento, allegato al presente provvedimento, e di cui è parte integrante e sostanziale, indica i principali parametri e fattori da considerare per l'elaborazione tecnica del piano, seguendo un percorso logico che va adattato, in base al principio della sussidiarietà responsabile, alle singole situazioni territoriali, tenuto conto delle strategie di sviluppo proprie di ciascuna comunità*".

Si sottolinea inoltre che la medesima deliberazione definisce che, il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate.

Dal citato atto deliberativo si comprende che il dimensionamento residenziale non è uno strumento che, attraverso una mera contabilizzazione, definisce un numero definito di unità abitative, ma piuttosto uno strumento di supporto allo sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio e che si prefigge l'obiettivo di evitare nuovo consumo di suolo, incentivando invece forme di recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'integrazione di forme abitative con funzioni economiche compatibili, in primis turistiche.

Tale finalità costituisce del resto l'obiettivo principale della legge provinciale per il governo del territorio del 2015; a riguardo vale solo la pena richiamare l'articolo 2 della Legge che vuole "promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle ipotesi di mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente";

L'intera sezione II della medesima legge - Riqualificazione urbana ed edilizia, si prefigge l'obiettivo prioritario di riqualificazione e valorizzazione dei contesti abitati, di riduzione del consumo di suolo agricolo, di rigenerazione del tessuto insediativo consolidato e del patrimonio edilizio sotto il profilo funzionale, architettonico, strutturale ed energetico, questa sezione prevede misure di riqualificazione urbana ed edilizia. L'articolo art. 110 - Riqualificazione di un insieme di edifici o di aree urbane insediate, promuove la ristrutturazione urbanistica anche attraverso forme premiali e incrementi di superficie fino al 30%, che interessa più edifici e le relative aree pertinenziali, individuati dagli accordi urbanistici previsti dall'articolo 25, promuovendo la destinazione residenziale, anche per soddisfare il fabbisogno abitativo, il miglioramento delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e l'integrazione di funzioni compatibili con la residenza, quali servizi, attività ricettive.

Apparirebbe pertanto del tutto incoerente che un preventivo dimensionamento residenziale, nel contesto delle finalità intrinseche del procedimento di variante di cui si discute, possa risultare non solo necessario ma

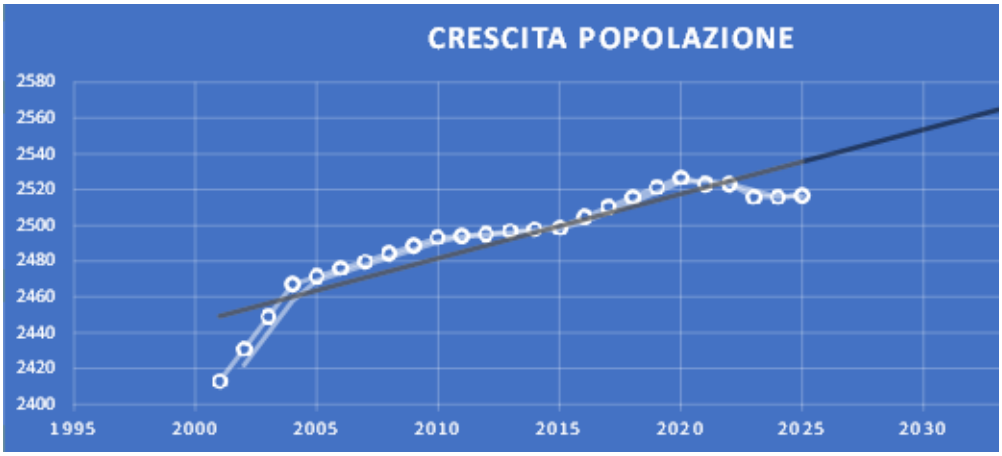
anche significativo, considerando che si agisce nell'ambito del solo recupero di patrimonio edilizio esistente senza nemmeno aumenti di SUN, attraverso una operazione di urbanistica concordata che vuole stimolare la presenza di una residenzialità stabile a supporto di una attività ricettiva extra-alberghiere, all'interno di un quadro di assoluta coerenza con i documenti di indirizzo strategici per la pianificazione; del resto come ampiamente evidenziato si tratta di una condizione non solo consentita ma fortemente incentivata dalla legislazione provinciale e come descritto nella verifica di assoggettabilità anche nei documenti strategici e di indirizzo del PTC.

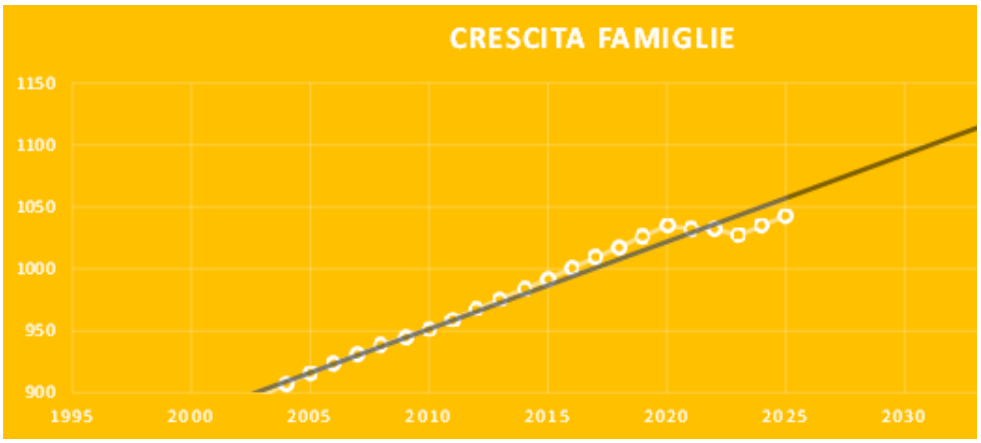
*Ad abundantiam*, è la stessa deliberazione del 2006 che chiarisce che *il dimensionamento massimo complessivo della residenza può essere derogato e incrementato in via eccezionale e comunque nel limite massimo di un ulteriore 5% esclusivamente per l'attuazione di accordi di programma o piani speciali di carattere strategico e rilevante interesse pubblico, sempreché risultino ispirati a criteri di sostenibilità, qualità dello sviluppo socio-economico e di salvaguardia dell'identità locale*.

A margine tuttavia va osservato che, analizzando i dati anagrafici della popolazione e dei nuclei famigliari degli ultimi 25 anni, emerge un dato significativo, che vede entrambi i fattori in netto aumento. La popolazione è cresciuta da 2413 abitanti nel 2001 a 2.517 nel 2025 , ancora più significativo è stato l'incremento di nuclei famigliari, che sono passati per lo stesso periodo da 879 a 1043, con un incremento medio annuo di oltre 6 famiglie, ma soprattutto consolidando un andamento di crescita delle famiglie nel lungo periodo assolutamente stabile.

Dati statistici dell'andamento della popolazione e dei Nuclei Famigliari dal 2001 al 2025
Fonte ufficio Anagrafe del Comune di giovo

| anni | Popolazione | Nuclei famigliari |
|---|---|---|
| 2001 | 2.413 | 879 |
| 2004 | 2467 | 907 |
| 2010 | 2493 | 951 |
| 2015 | 2499 | 992 |
| 2020 | 2527 | 1035 |
| 2023 | 2516 | 1027 |
| 2025 | 2517 | 1043 |






Di riscontro ai dati sulla popolazione, nel medesimo lasso temporale le aree edificabile sono diminuite, in particolare a seguito dell'applicazione dell'articolo 44 della l.p. 15/2015, determinando, come si evince dalla seguente tabella oltre 120 abitanti equivalenti in meno.

| Richieste inedificabilità | p.f | Superficie [mq] | | Indice di fabbricabilità fondiaria [If] | V max [mc] | SUN | abitanti eq. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 2846 | 1125 | | 1,8 | 2.025,00 | 675,0 | 27 |
| B2 | 2844 | 502 | | 1,8 | 903,60 | 301,2 | 12 |
| | 2845 | 253 | | 1,8 | 455,40 | 151,8 | 6 |
| B3 | 3014/2 | 55 | | 2,5 | 137,50 | 45,8 | 2 |
| B4 | 1564/4 | 512 | | 1,8 | 921,60 | 307,2 | 12 |
| B5 | 2292 | 676 | | 1,8 | 1.216,80 | 405,6 | 16 |
| B6 | 2842/1 | 1354 | | 1,2 | 1.624,80 | 541,6 | 22 |
| | | 649 | | 1,2 | 778,80 | 259,6 | 10 |
| B7 | 3043/3 | 805 | | 1,8 | 1.449,00 | 483,0 | 19 |
| TOTALE | | 5931 | | | 9.512,50 | 3170,8 | 127 |

In conclusione, quanto argomentato non significa che il PRG non debba essere integrato in via generale con uno studio sul dimensionamento residenziale, ma tale integrazione dovrà (o forse già doveva) avvenire nell'ambito di un procedimento di variante generale o di adeguamento alla disciplina provinciale. Appare oggi non pertinente ma certamente poco significativo procedere ad un dimensionamento per poche unità abitative, nell'ambito di una variante puntuale come quelle di cui si discute, finalizzata al recepimento di una iniziativa puntuale e di rilevante interesse pubblico, il cui risultato del resto e per le ragioni elencate va nella direzione auspicata dalla disciplina provinciale e si configura come una misura coerente con le strategie di sviluppo urbanistico territoriali di comunità, sia per quanto riguarda la residenza stabile che per quanto riguarda il consumo di suolo. Tuttavia pur non potendosi configurare certamente come uno studio sul fabbisogno residenziale, i dati demografici sono assolutamente confortanti ed evidenziano un trend in contro corrente, con un aumento costante dei nuclei famigliari.

*Ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della L.P. 15/2015 l'accordo deve rispondere ai princìpi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi e pubblicità. A tale riguardo si rileva che la Relazione non esplicita gli esiti delle verifiche di coerenza rispetto ai richiamati principi; tali rilievi sono dovuti, il documento deve quindi essere integrato, anche al fine di supportare le scelte urbanistiche proprie dello strumento comunale e della sfera di competenza dell'organo assembleare che lo adotta. La Relazione deve altresì contenere l'illustrazione dell'indispensabilità del ricorso all'accordo - e non agli ordinari procedimenti pianificatori - per la soddisfazione del rilevante interesse pubblico*

*in quanto determinante per la possibilità di accedere al procedimento di variante di natura non sostanziale di cui all'art. 39 c.2 della L.P. 15/2015.*

Gli atti di variante descrivono in maniera puntuale e precisa la coerenza con l'articolo 25 della l.p. 15/2015, ma, vista la carenza con cui il legislatore ha finora disciplinato tale argomento, di seguito si ribadiscono più compiutamente gli elementi di risposta tenuto conto anche della copiosa letteratura che si è sviluppata sull'urbanistica consensuale e in particolare sui cd "accordi a monte".

Innanzitutto va chiarito che lo strumento dell'accordo è formalmente legittimato dalla legge 241/90 e dall'articolo 25 della legge provinciale del 2015.

L'urbanistica consensuale è la manifestazione più lampante della trasformazione in senso democratico e moderno dell'esercizio del potere pianificatorio dei comuni. La letteratura in materia non smette di evidenziare come in un contesto di scarsità di risorse pubbliche, gli strumenti ordinari non offrono soluzioni pragmatiche e realistiche per soddisfare gli obiettivi che l'amministrazione pubblica si prefigge in termini di standard, servizi pubblici e dotazioni territoriali; la stessa letteratura sottolinea come gli strumenti di pianificazione ordinari non sono in grado di includere scelte di più ampio respiro, non limitate alla sola disciplina dell'uso del territorio, ma estese in maniera efficace e significativa alla promozione degli effetti socio-economici, indotti dalla pianificazione stessa, che richiedono inevitabilmente una partecipazione attiva del privato e una convergenza di intenti e obiettivi.

È in questo contesto che si è velocemente diffusa la tendenza a ricercare un punto di convergenza tra interessi pubblici e interessi privati, attraverso modelli innovativi che hanno preso il nome di urbanistica consensuale, dove l'amministrazione va oltre l'urbanistica, perché interpreta al meglio il proprio ruolo di soggetto territoriale preposto alla cura degli interessi di tutta la collettività.

Il caso in specie del resto chiarisce bene questo concetto. Riqualificare un ambito edificato e già urbanizzato che accoglie funzioni ritenute obsolete e non più ripetibili nel contesto territoriale in esame, che rischiano di generare un edificato dismesso e degradato, contrassegnato dalla presenza di edifici fatiscenti e inutilizzati, per rigenerare un mix di funzioni residenziali e ricettive che, non solo costituiscono valido motivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, ma divengono elemento dinamico di crescita economica e sviluppo territoriale che inciderà sull'occupazione e sul tessuto sociale dell'ambito stesso, in sinergia con le dotazioni territoriali esistenti; ciò rappresenta l'archetipo di un nuovo modello di pianificazione concreta e realistica, dove gli interessi pubblici e privati si ricompongono in modo consensuale in una convergenza di finalità e obiettivi.

La letteratura e la giurisprudenza hanno evidenziato come «*maggiorazioni di contributi urbanizzativi o la richiesta di prestazioni aggiuntive in termini di cessioni di aree o di realizzazioni di servizi sono possibili solo nel caso di accordi con il privato o nei casi di procedimenti di evidenza pubblica nei quali l'assegnazione dei volumi edificatori è in rapporto alle opere che il privato s'impegna a realizzare per l'amministrazione e che eccedono i normali oneri di urbanizzazione. […] il consenso della controparte è idoneo a superare il principio di legalità. Nel caso di un comparto perequativo, quindi, la richiesta da parte dell'amministrazione, di maggiori prestazioni ai privati oltre la cessione delle aree per standards e la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, è possibile solo trovando un accordo con il consorzio dei proprietari, non imponendolo con una norma di piano*» (Urbani, 2011).

Obiettivi come quelli contenuti nell'accordo di cui si discute non possono essere lasciati alla dicotomia propria della pianificazione tradizionale dove è l'amministrazione da sola a governare le scelte, con l'intervento

postumo, successivo e passivo del privato, finalizzato alla sola realizzazione di opere di urbanizzazione. Per essere efficace e non avere conflittualità sugli intenti, l'intervento del soggetto privato deve essere immediato e contestuale, già nel momento stesso della programmazione generale, con assunzione di responsabilità del medesimo, che risulta positivamente e attivamente vincolante per lo stesso, nel *quando*, nel *quantum* e nel *quomodo*.

Appare sempre evidente che quanto raggiunto con l'accordo non trova negli strumenti tradizionali un corrispettivo. Il miglior assetto del territorio, il recupero degli edifici, e l'insediabilità di una attività coerente e auspicata in tutti gli strumenti di programmazione, vanno di pari passo con l'esigenza dell'amministrazione comunale di sanare una questione patrimoniale legata alla proprietà delle aree sportive in gran parte già occupate e utilizzate e che la medesima amministrazione non è in grano di acquisire con capitale pubblico. Si tratta del resto di una simultaneità nel dare e nell'avere che richiede un intreccio tra prescrizioni urbanistiche e concessioni del privato all'interno di un unico procedimento che assicura anche una accelerazione del risultato per cogliere la volontà privata di intervenire; ciò è possibile solo attraverso un accordo pubblico-privato con reciproca assunzione di responsabilità.

Quindi se si vuole verificare se il risultato poteva essere ottenuto ugualmente dalla pubblica amministrazione mediante l'adozione unilaterale del provvedimento, la risposa appare evidente: un siffatto equilibrio di intenti sfugge a qualsiasi strumento tradizionale. In buona sostanza è solo attraverso l'accordo urbanistico che si raggiungono gli obiettivi prefissati in sede pianificatoria (la destinazione dele aree sportive era già stabilita dal PRG) strategiche per la tutela e lo sviluppo del tessuto edificato, con maggiore adeguatezza, effettività, efficienza, efficacia ed economicità. Tuttavia tale giustificazione è lapalissiana se si considera che è la stessa legge provinciale per il governo del territorio del 2015, all'articolo 110 tipicizza e indirizza verso lo strumento dell'accordo ex articolo 25 della medesima legge, gli interventi di rigenerazione urbana, garantendo anche premialità edificatorie fino al 30% della SUN.

Al tempo stesso, non può sfuggire che la questione di adottare uno strumento che garantisce una maggiore flessibilità delle scelte pianificatorie rientra nel progressivo processo di riforma dell'urbanistica che volge verso forme meno autoritative e più volte alla collaborazione, concertazione e consultazione degli interessi in campo, che richiedono anche strumenti capaci di ricomporre interessi pubblici e privati, come appunto i c.d. accordi "a monte".

In questo ragionamento vale solo la pena evidenziare come le argomentazioni legate alla scarsità di risorse (anch'esse evidenziate in relazione) non possono essere relegate come ragioni estemporanee o pretestuose. Le risorse finanziarie rappresentano oggi un evidente limite dell'azione amministrativa e nella determinazione degli assetti urbani, pertanto sono un fattore non certamente avulso nella valutazione dell'interesse pubblico perché sono determinanti e preminenti nelle possibilità di scelta compiute dall'amministrazione comunale.

Un altro aspetto fondamentale già chiaramente evidenziato nella relazione ma che si vuole qui sottolineare e la dicotomia tra interesse pubblico in senso lato, che giustifica l'agire dell'amministrazione comunale e il beneficio pubblico o vantaggio pubblico in senso economico che mira invece a giustificare il principio di proporzionalità. L'interesse pubblico trova nell'accordo lo strumento attraverso il quale si manifesta e si formalizza, ma esso esite concretamente ben prima del provvedimento stesso, anzi prima ancora dell'istanza dei privati e non coincide con il mero corrispettivo economico che il privato si impegna a realizzare, sia esso denaro, opere o aree.

Quindi nell'accordo sottoscritto l'interesse pubblico è attuale e concreto e risulta manifesto ancora prima della richiesta transattiva del privato. L'interesse pubblico di realizzare un'area sportiva non nasce con

l'accordo, ma lo precede; ciò che si concretizza beneficio patrimoniale pubblico, sono aree che lo strumento urbanistico comunale già indica come aree a servizi, pertanto a riguardo va sottolineata l'importanza con la coerenza interna con il PRG.

È qui che si manifesta il legame stretto fra interesse pubblico e strategie pianificatorie. Se l'interesse pubblico precede l'accordo è perché l'accordo stesso non modifica le finalità e le strategie del Piano Regolatore, anzi diviene lo strumento che ne permette la sua completa attuazione. In altre parole l'accordo non mette in discussione in nessun modo le scelte urbanistiche o le linee generali di assetto del territorio stabilite con lo strumento generale, ma contribuisce in maniera sostanziale all'attuazione delle scelte urbanistiche date, concretizzando le attività necessarie per realizzare gli obiettivi strategici di uso e governo del territorio già definiti nel PRG e negli altri strumenti di programmazione.

Invece il beneficio pubblico si compone degli aspetti puramente patrimoniali, ai quali si affiancano altri elementi di convenenza pubblica, come il recupero del compendio, lo sviluppo economico e sociale, aspetti non sindacabili semplicemente perché coerenti con le strategie di sviluppo territoriale e coerenti con la medesima disciplina provinciale.

L'equilibrio economico stimato permette semmai di verificare il principio di proporzionalità, e per lo più può rafforzare l'opportunità amministrativa della stipulazione dell'accordo, ma non si sostanzia ad un mero scambio tra modificazione della previsione urbanistica ed impegno a cedere una determinata area. La quantificazione economica permette di verificare l'adeguatezza delle previsioni rispetto sia alle esigenze pubbliche che la stessa intende perseguire, sia alle esigenze dei privati che vengono coinvolti dai provvedimenti, ma non determina da sola l'interesse pubblico. L'equilibrio economico è volto a garantire che l'accordo è adeguato e non eccedente rispetto allo scopo legittimo che si prefigge.

L'interesse pubblico e il beneficio pubblico sono dunque due elementi diversi che si manifestano in momenti e con natura diverse, benché risultino poi materialmente custoditi nell'accordo. Questa "coerenza" che trova riscontro sia nella relazione che nella verifica di coerenza condotta nella verifica di compatibilità, risponde compiutamente e nel merito del quesito.

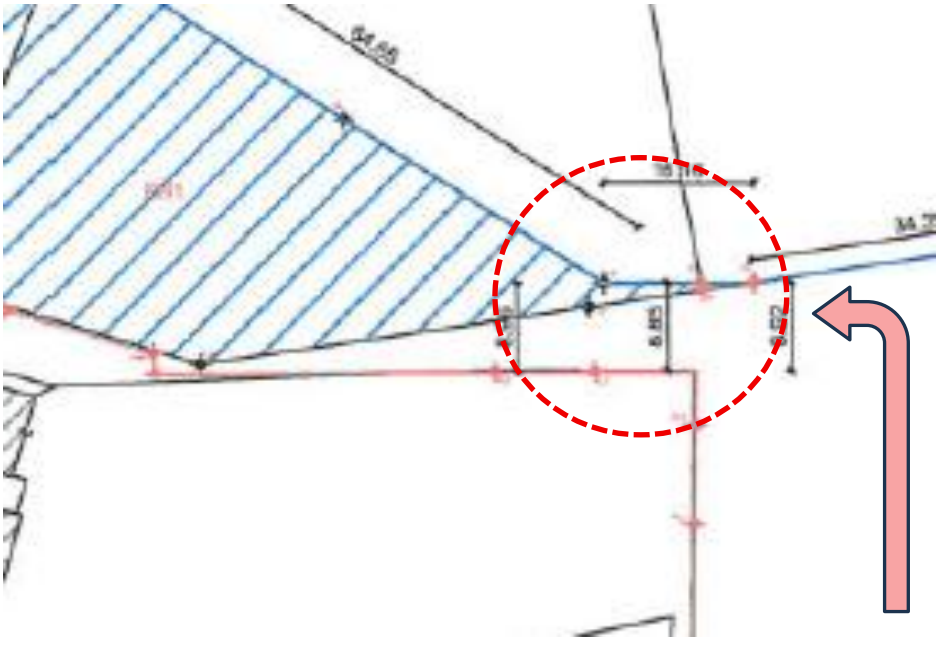
Va inoltre sottolineato come l'istruttoria condotta dall'amministrazione comunale da merito di come il processo che ha portato alla stipula dell'accordo e alla definizione concreta dell'interesse pubblico viene individuato attraverso un processo incrementale con il soggetto privato, attraverso momenti di partecipazione, contraddittorio e di vera e propria contrattazione delle scelte pubbliche e private nel rispetto del principio di adeguatezza. Gli interessi privati vengono modulati, adattati, e specificati e si conformano all'interesse pubblico, in un processo graduale, che si caratterizza da una dialettica paritaria nella sostanza e nella forma; quanto verificato sul confine nord est di cui si dirà dopo ne rappresenta un tassello. Né da merito il fatto che le aree in cessione si concretizzano in una definizione puntuale e precisa di confini già tracciati e non in una mera proclamazione di intenti, altresì gli interventi privati non sono generici ma, pur lasciando un giusto margine di flessibilità all'inizia privata, si calano puntualmente nel contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.

In conclusione l'intera relazione contiene questi elementi e gli altri elementi atti a dimostrare il rispetto dei principi dettati dall'articolo 25; tali elementi di trasparenza, adeguatezza, proporzionalità emergono in risultano motivati in maniera evidente dall'istruttoria minuziosa condotta dall'amministrazione per definire i contenuti propri dell'accordo, nel perseguimento degli obiettivi strategici che sono coerenti con il PRG vigente (regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva), e degli strumenti di programmazione della comunità, nella definizione minuziosa del nuovo assetto proprietario, che non rappresentano una mera

dichiarazione di intenti su un non ben definito assetto patrimoniale, ma attraverso una definizione puntuale delle aree da cedere e dei benefici a favore del comune, e dall'equilibrio economico che risulta assolutamente rispettoso del principio di proporzionalità. Non può nemmeno essere dubitato che l'accordo non si sia fatto carico degli interessi generali legati alla tutela dell'ambiente sia nella sostanza che nella forma, garantendo attraverso l'iter di approvazione del piano attuativo un elevano grado di controllo sotto questo aspetto.

*Preme evidenziare che l'accordo richiama la possibilità di garantire un accesso carrabile tra l'area sportiva e la proprietà dei signori Pellegrini, dal lato Nord-Est …Nel caso, più plausibile, si confermasse il riferimento al confine nord-est, dovrà essere chiarito attraverso quale percorso viario (esistente/di progetto), esterno all'ambito in esame, ci si intenda innestare sul nuovo accesso carraio.*

Quanto evidenziato in relazione attiene alla definizione del nuovo confine sul lato Nord/Est. La parte dell'area sportiva acquisita dal comune attraverso l'accordo, ma ancora non utilizzata, non è raggiungibile con mezzi carrabili (furgoni, trattori), pertanto ne risulterebbe problematica la sua sistemazione ma anche la sua manutenzione. Per garantire la piena fruibilità di quest'area, l'accordo si è preoccupato di renderla facilmente accessibile, per questo il nuovo confine è stato tracciato (a favore del comune) per consentire, nel rispetto delle curve di livello e quindi evitando opere invasive come muri e sbancamenti, un passaggio (l'area in questione è a una quota superiore risetto al campo da calcio sottostante; ciò ha comportato un allargamento del perimetro dell'area ceduta a favore del comune da parte dei signori Pellegrini. In sostanza non c'è nessuna nuova viabilità esterna all'ambito di esame, ma solo la definizione di un perimetro che rende godibile il bene da parte del comune stesso. La relazione ha voluto mettere in evidenza questo aspetto che rappresenta di per se un dettaglio, per evidenziare quanto la trattativa e la definizione dei confini (come per il nuovo accesso pedonale e la servitù dell'acquedotto), sia stata puntuale e precisa, con sopralluoghi e verifiche sul posto, finalizzata al pieno godimento della nuova proprietà comunale; la planimetria allegata all'accordo riporta infatti le misure di rilievo topografico per evidenziare l'esatta posizione del nuovo confine.



*Il retino a righe azzurre indica la nuova area ceduta al comune non accessibile, mentre la linea nera continua indica il vecchio confine di proprietà. Nel cerchio è evidenziata l'area ceduta al comune a cui la relazione fa riferimento e le relative dimensioni, triangolo tracciato sulle curve di livello per evitare interventi di sbancamento, che consente l'accesso direttamente dall'area già accessibile e posta a monte delle tribune sul lato destro dell'immagine (freccia*

*rossa), alla nuova area acquisita e posta a sinistra dell'immagine. Il nuovo perimetro trova preciso riscontro anche nella nuova definizione di area sportiva di PRG.*

**In conclusione, il recepimento delle osservazioni ed il preventivo accordo integrativo, hanno permesso la modifica dell'articolo 28 bis, che viene così modificato a seguito del recepimento delle osservazioni:**

**Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN**

1 - In località Masen è presente un compendio immobiliare utilizzato in passato per funzioni ricettive e colonia sul quale, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio, è stato stipulato un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio, 4 agosto 2015 nr. 15,.

2 - Il recupero degli edifici esistenti è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nella cartografia di piano e redatto nel rispetto dei contenuti dell'accordo urbanistico citato, della disciplina provinciale contenuta nel Titolo II – Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione della l.p. 15/2015, nonché delle funzioni, degli interventi edilizi e standard riportati ai successivi commi.

3 - Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7; ~~tuttavia la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN~~ la destinazione ricettiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN, mentre la quota residenziale dovrà costituire "abitazione principale", ovvero l'immobile entro cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente;

4 - Al fine di consentire una riqualificazione complessiva del compendio, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con i seguenti limiti e indirizzi:

- l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 722 (ex chiesetta), dovrà mantenere la sua funzione originaria e recuperato con interventi di restauro ~~e~~ o risanamento conservativo;
- l'edificio p.ed. 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e dell'altezza esistente;
- I rimanenti edifici potranno essere ristrutturati anche con spostamento del sedime nel rispetto della SUN esistente; in caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata l'altezza di 2 piani e una altezza massima del fronte di 8.00 mt.
- In tutti i casi il piano potrà prevedere solamente modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN;
- dovrà essere prestata attenzione all'inserimento paesaggistico e ai materiali utilizzati, caratterizzandosi per una elevata presenza di verde e permeabilità del suolo che in ogni caso andrà garantita per almeno il 30% della superficie del lotto.

5 – dovranno essere verificati, di concerto con l'amministrazione comunale, eventuali interventi di adeguamento della viabilità di accesso al compendio per il tratto posto in adiacenza al campo da calcio; restano in ogni caso ferme le previsioni dell'accordo urbanistico in merito agli adempimenti a carico dei privati e propedeutici alla presentazione della domanda di piano di riqualificazione del compendio.

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e il completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

**ADOZIONE DEFINITIVA**



# ALLEGATO 2

# VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

# INDICE

**1 INTRODUZIONE ..... 5**

**2 NORME DI RIFERIMENTO E ASPETTI PROCEDURALI ..... 7**
2.1 Riferimenti normativi nazionali e provinciali 7
2.2 Soggetti coinvolti nel procedimento 8
2.3 Interferenza della variante con i siti della rete natura 2000 8
2.4 Procedura per la verifica di assoggettabilità e conclusioni 9

**3 DEFINIZIONE DEL QUADRO LOGICO ..... 10**
3.1 Obiettivi della variante e definizione del quadro logico 10
3.2 Ipotesi zero 10
3.3 Struttura della verifica di assoggettabilità 12

**4 CONTESTO TERRITORIALE E AMBIENTALE DI RIFERIMENTO ..... 13**

**5 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ..... 22**

**6 PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE PUBBLICA ..... 35**

**7 VERIFICA DELLA CSP ..... 36**

**8 CONCLUSIONI ..... 38**

# 1 INTRODUZIONE

Il Comune di Giovo ha avviato un procedimento di variante urgente e non sostanziale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.), al fine di recepire nel Piano l'accordo urbanistico di rilevante interesse pubblico, stipulato in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio, avente ad oggetto la riqualificazione del compendio immobiliare denominato "ex colonia Salesiani" sito nella frazione di Masen nel comune di Giovo, attraverso interventi di riqualificazione fino alla ristrutturazione edilizia, consentendo l'insediabilità di funzioni residenziali e ricettive; l'accordo prevede la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree con destinazione di PRG ad attrezzature sportive, in parte già occupate dalle attrezzature sportive, come meglio identificate nell'allegata planimetria allegata all'accordo urbanistico.

Le aree in cessione all'amministrazione comunale sono state preventivamente identificate nelle pp.ed. 1194 e 3872 C.C. Giovo, corrispondente ad una porzione dell'attuale campo da calcio in erba sintetica e relativo passaggio pedonale della larghezza di mt. 1,50 e tribune poste in adiacenza alla strada comunale, nonché la neoformata particella identificata nel frazionamento allegato e indicata con la sigla F.N1. , pari a una superficie catastale complessiva di 4605 mq. catastali di sua attuale proprietà.

L'articolo 20 della L.P. 15/2015 stabilisce che "*nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"*.

Ai fini degli accertamenti di cui all'articolo 20 della l.p. 15/2015, va preliminarmente accertato che non ricorrono nessuna delle condizioni di cui all'articolo 3 comma 1 lettera a) del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg – Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, che prevede che: *sono obbligatoriamente sottoposti a valutazione strategica i piani e i programmi che presentano entrambi i seguenti requisiti:*

> *1)concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli;*
> *2)contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e di valutazione di impatto ambientale;*

Gli interventi promossi attraverso l'accordo urbanistico recepito nel presente procedimento di variante non rientrano nelle condizioni sopra elencate; conseguentemente posto che non ricorrono le condizioni di cui al predetto articolo 3, comma 1 lettera a) de DPP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., la presente relazione si configura come una verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4 del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e ss.mm.. Tale verifica ha l'obiettivo di sintetizzare i contenuti della variante al PRG in esame e di fornire le analisi e le informazioni necessarie per accertare se il progetto di piano, ancorché relativo a piccole aree e finalizzato al recupero di un compendio immobiliare esistente, produce o può produrre effetti significativi sull'ambiente. Il documento viene redatto in forma sintetica con riferimento ai criteri di valutazione contenuti nell'Allegato II al D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e ss.mm.

Tenendo conto delle indicazioni metodologiche previste dalla disciplina ambientale, sono stati valutati i contenuti della variante verificando il loro potenziale impatto sull'ambiente, al fine di determinare se sussistono elementi per i quali emerge la necessità di procedere con l'attività di autovalutazione dei profili ambientali. Per tale verifica ci si è avvalsi dei contenuti nell'allegato II della D.P.P. 14 settembre 2006 nr. 15-68/Leg.

Nello specifico attraverso questa verifica viene valutato il grado di coerenza delle trasformazioni urbanistiche con il quadro della pianificazione provinciale di grado sovraordinato e con gli altri strumenti di pianificazione comunale (coerenza esterna).

# 2 NORME DI RIFERIMENTO E ASPETTI PROCEDURALI

La Direttiva Europea 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, definita "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS), pone come obiettivo quello di "*garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che (…) venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente*" (art. 1). A tale fine, la Direttiva individua le tipologie di piani e programmi da assoggettare a valutazione ambientale (art. 3).

La VAS[1] è dunque finalizzata alla preventiva valutazione degli effetti degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull'ambiente. Basata sul principio di prevenzione, la Valutazione Strategica ha l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi. La VAS si configura dunque come una procedura che accompagna l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme una sostanziale certezza sull'attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

## 2.1 Riferimenti normativi nazionali e provinciali

La Direttiva Europea 2001/42/CE in materia di VAS è stata recepita a livello nazionale dal decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 dettante "Norme in materia ambientale".

La Provincia Autonoma di Trento ha recepito questa procedura con Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, nr. 15-68/Leg., da ultimo modificato con D.P.P. 24 novembre 2009, nr. 29-31/Leg "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10".

Rispetto a questo quadro di riferimento, le disposizioni provinciale in materia hanno, in modo innovativo, declinato la valutazione strategica dei piani come processo di autovalutazione (non rinviandola quindi a una diversa autorità), in quanto attività non separabile dal progetto di piano, al fine di integrare tutte le considerazioni - in primo luogo ambientali - nel processo di pianificazione territoriale, nonché per assicurare la semplificazione del procedimento e la non duplicazione degli atti.

La valutazione ambientale strategica viene dunque condotta direttamente dal soggetto deputato all'adozione del piano o del programma ed è costruita insieme allo stesso, come elemento integrante e

[1] La "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) ha come scopo "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che (…) venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere affetti significativi sull'ambiente" (art. 1 della direttiva europea 2001/42/CE)

funzionale alle scelte contenute nella pianificazione. In linea generale la procedura prevista dalla normativa provinciale in materia di VAS segue il seguente schema:

- verifica di assoggettabilità;
- valutazione ambientale strategica (VAS);
- rendicontazione urbanistica.

L'autovalutazione-rendicontazione è altresì sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza, trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7 delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8 delle norme di attuazione del PUP, ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5 delle norme di attuazione del PUP, opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale.

Alcune tipologie di piani sono sottoposte ad autovalutazione solo in esito alla procedura di **verifica di assoggettabilità** ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del citato decreto, al fine di verificare se il piano può avere effetti significativi sull'ambiente. Sono soggette a tale procedura le modifiche minori e le varianti afferenti modificazioni di ridotta entità delle destinazioni d'uso, i piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le varianti ai piani che comprendono opere soggette a verifica di assoggettabilità a VIA, come nel caso della variante in oggetto.

La verifica di assoggettabilità viene condotta anche con riferimento ai "*Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi*" di cui all'allegato II delle presenti disposizioni regolamentari e dell'APPENDICE 1 - Schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità, del citato D.P.P. 14 settembre 2006, nr. 15-68/Leg., mentre lo strumento di supporto per la valutazione degli effetti ambientali significativi nell'ambito della verifica di assoggettabilità è il rapporto ambientale del piano di riferimento vigente.

Le motivazioni della non applicazione dell'autovalutazione devono essere esplicitate nel provvedimento di adozione e nella relazione del piano e messe a disposizione del pubblico da parte del soggetto competente, nell'ambito del deposito del piano stesso, secondo le procedure stabilite dalla legge urbanistica o dalle norme che regolano i diversi piani.

## 2.2 Soggetti coinvolti nel procedimento

I soggetti coinvolti nel procedimento sono i seguenti:

- La Giunta Comunale
- il Soggetto competente all'adozione della variante è il Consiglio Comunale;
- il Soggetto competente all'approvazione della variante è la Giunta Provinciale;
-

## 2.3 Interferenza della variante con i siti della rete natura 2000

La presente variante non presenta nessuna interferenza con la rete dei siti di natura 2000 e non sono presenti ambiti sensibili nemmeno nelle vicinanze del sito interessato dalla variante. Le aree interessate si collocano infatti tutte all'interno di ambiti edificati o aree soggetti a trasformazione in base al PRG vigente e agli strumenti sovra ordinati (PUP).

## 2.4 Procedura per la verifica di assoggettabilità e conclusioni

Considerata la natura delle azioni di variante, tenuto conto che non ricorrono i casi per i quali la valutazione strategica risulta obbligatoria, come richiamato al precedente paragrafo 2.1, sussistono le condizioni necessarie per avviare la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 3 comma 4 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

La verifica di assoggettabilità viene condotta con riguardo allo schema metodologico riportato nel decreto 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, allegato II - *Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4* - e adattando l'appendice 1 - *schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità*. A completamento della procedura si è ritenuto opportuno integrare in ogni caso una verifica di coerenza interna ed esterna con gli obiettivi del PRG e degli strumenti sovraordinati.

Tabella 1: Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente

| **Macro area** | **Elementi di verifica** |
|---|---|
| 1<br>Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: | 1.1 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse |
| | 1.2 - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati |
| | 1.3 - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale |
| | 1.4 - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma; |
| | 1.5 - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque) |
| 2<br>Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: | 2.1 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti |
| | 2.2 - carattere cumulativo degli effetti |
| | 2.3 - natura transfrontaliera degli effetti |
| | 2.4 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti) |
| | 2.5 - entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate) |
| | 2.5 - dimensione delle aree interessate (uso di piccole aree a livello locale) |
| | 2.6 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:<br>– delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale<br>– del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite<br>– dell'utilizzo intensivo del suolo |
| | 2.7 - effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale |

# 3 DEFINIZIONE DEL QUADRO LOGICO

## 3.1 Obiettivi della variante e definizione del quadro logico

La disciplina urbanistica provinciale di cui alla legge 4 agosto 2015 n. 15, articolo 39 "Varianti al PRG" comma 2 prevede che le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici, sono considerate urgenti o non sostanziali. Ad esse "*si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1*."

In coerenza con la disciplina provinciale in materia di valutazione strategica, al fine di fornire una organizzazione logica alla verifica di assoggettabilità, si procede a definire un quadro logico della variante, espresso nella seguente matrice: OBIETTIVI; STRATEGIE; AZIONI.

Tabella 2: matrice Obiettivi; Strategie; Azioni

| | |
|---|---|
| **OBIETTIVI** | Acquisizione al patrimonio comunale delle aree private occupate dalla porzione del campo da calcio in erba sintetica, che fa parte della più ampia area sportiva comunale esistente in località di Masen, al fine di regolarizzare la situazione patrimoniale, garantendo la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti ed evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell'area sportiva interessata. |
| | Acquisizione di un passaggio pedonale in adiacenza all'attuale campo da calcio per favorire l'accessibilità all'area sportiva e imposizione di un diritto di servitù per il passaggio della tubatura dell'acquedotto comunale esistente. |
| | Ulteriori elementi di "convenienza pubblica", con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che determinano ulteriori ricadute pubblicistiche, legate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare privato, al fine di evitare potenziali fenomeni di abbandono e di degrado. |
| | Rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen. |
| **STRATEGIE** | Stipula accordo urbanistico ex articolo 25 della l.p. 15/2015 |
| **AZIONI** | Acquisizione al patrimonio comunale interessate dal campo da calcio esistente |
| | Acquisizione aree per garantire il passaggio pedonale e la servitù relativa alla tubazione dell'acquedotto |
| | Modifica allo strumento urbanistico comunale per modificare le funzioni insediabili, consentendo il recupero del patrimonio edilizio esistente |
| | Possibilità di insediare attività extra alberghiere |

## 3.2 Ipotesi zero

La provincia di Trento, sulla scorta di quanto fatto in altre regioni, ha riconosciuto nell'articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio la possibilità di stipulare con soggetti privati accordi urbanistici per perseguire interventi di rilevante interesse pubblico. L'accordo garantisce il perseguimento di interessi pubblici e privati, nel rispetto del principio di proporzionalità.

Si richiama quanto descritto in premessa in merito al contenuto dell'accordo. In un contesto di scarsità di risorse economiche come quello che caratterizza le amministrazioni comunali e in particolare il comune di Giovo, perseguire benefici patrimoniali attraverso misure compensative attuate mediante la stipula di accordi urbanistici, oltre ai evidenti vantaggi economici permette all'amministrazione maggiore efficacia sui modi e sui tempi di attuazione di specifici interventi pubblici, limitando i rischi di conflittualità conseguenti all'adozione di misure ablative.

Ciò premesso, ai fini del presente documento è indispensabile rimarcare che l'accordo urbanistico non si prefigge solo l'obiettivo di dare attuazione ad un programma di opere pubbliche sulla base di una previsione urbanistica consolidata, ma di acquisire al patrimonio comunale aree che sono già state trasformate e occupare da strutture sportive comunali.

Sotto il profilo privatistico, a fronte della cessione gratuita delle aree già occupate dalla struttura sportiva esistente (campo da calcio) e altre aree private già destinate dal PRG ad aree per attrezzature sportive, si creano le condizioni per attuare azioni di recupero di edifici esistenti, attraverso interventi di ristrutturazione risanamento conservativo, senza che si prevedano aumenti di superfici o nuove occupazioni di suolo.

Anche per le finalità del presente documento, appare evidente che tale in intervento si inserisce fra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che rientra fra le modalità di intervento urbanistico da più parti auspicato e favorito dalla disciplina provinciale per il governo del territorio, con riferimento all'articolo 2 comma 1 lettera b) della Legge Provinciale per il Governo del Territorio 15 agosto 2015 nr. 15, che si prefigge l'obiettivo di "*promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle ipotesi di mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente*", principio declinato in particolare nel successivo Titolo V della legge.

Non prendere atto della necessità di modificare l'attuale previsione urbanistica del compendio "ex Salesiani" a Masen, significherebbe non considerare le dinamiche di sviluppo socio economiche in atto, che vedono anacronistica la presenza di una funzione ricettiva particolare come una ex colonia estiva in un contesto isolato come Masen, esercitata all'interno di strutture che richiedo imponenti investimenti per la loro ristrutturazione e adeguamento normativo.

Stante tali presupposti, che trovano nell'accordo urbanistico ex articolo 25, la formalizzazione dell'intesa fra pubblico e privato, l'alternativa "zero" (o alternativa "do-nothing"), ovvero lo scenario relativo alla non attuazione della Variante, appare incongruo e dunque non auspicabile, perché non solo non consentirebbe di sanare la situazione patrimoniale del comune, esponendo del resto il comune a potenziali contenziosi legali, legati all'occupazione di aree private, ma impedirebbe di fatto interventi che possano favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, per finalità residenziali di prima casa e sviluppo di attività economiche (del tutto coerenti con la funzione già esistente) che favoriscono uno sviluppo sociale ed economico sostenibile del territorio, rafforzando la vocazione turistica di Masen.

D'altro canto l'acquisizione delle aree attraverso le normali procedure di esproprio sono non percorribili, non solo non convenienti sotto il profilo temporale, mettendo anche a rischio l'utilizzo della struttura (l'accordo urbanistico prevede anche una proroga all'utilizzo del campo), ma soprattutto richiederebbe un impegno finanziario che il comune non è in grado di sostenere con risorse finanziarie proprie.

Va rimarcato che l'accordo non solo permette di regolarizzare una situazione patrimoniale che coinvolge una struttura già realizzata, ma consente di dare piena attuazione (secondo le previsioni di PRG) ad un polo sportivo esistente che integra un secondo campo da calcio e una pista di atletica. Considerato che la struttura già esiste e costituisce un riferimento per le società sportive della valle, è da ritenersi del tutto illogico e non conveniente immaginare soluzioni alternative che avrebbero la conseguenza di determinare ulteriore consumo di suolo e sarebbero indubbiamente svantaggiose economicamente.

## 3.3 Struttura della verifica di assoggettabilità

Si procede nei prossimi capitoli ad un'analisi speditiva condotta attraverso quanto definito dal decreto 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, allegato II - *Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4* - e adattando l'appendice 1 - *schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità* (capitoli 4 e 5).

# 4 CONTESTO TERRITORIALE E AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

La necessità di procedere con una verifica circa i possibili effetti della presente variante sull'ambiente (compresi gli aspetti legati alle matrici ambientali, alla biodiversità, ai fattori climatici, alla popolazione e alla tutela della salute umana, ai beni materiali intesi come patrimonio culturale, architettonico e archeologico e il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori) richiedono innanzitutto un confronto con il quadro conoscitivo della valle di cembra definito dagli strumenti sovraordinati, per individuare e descrivere le informazioni sullo stato dell'ambiente e delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio al fine di poter valutare gli effetti ambientali delle scelte di piano.

Visti gli obiettivi della variante e tenuto conto delle finalità della presente relazione elaborata con riferimento alla disciplina provinciale di riferimento, risulta sostanziale il richiamo al quadro strategico e ambientale definito dagli strumenti sovraordinati: PUP e PTC.

## 4.1 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO.

I paesi della valle di Cembra si innestano sul territorio valligiano in assoluta simbiosi con la morfologia del territorio e come lo stesso consente. Gli insediamenti sono generalmente piccoli o molto piccoli, ma colonizzano ampie porzioni dei versanti e si strutturano con abitati di carattere sparso. Rari sono i casi di abitati accentrati e queste caratteristiche derivano dagli sviluppi recenti dell'urbanizzazione.

Il tessuto insediativo è polarizzato e rarefatto e costituito da nuclei più o meno grandi costellati di frazioni e masi sparsi; in valle di Cembra le urbanizzazioni sono state relativamente modeste e hanno comunque rispettato gli antichi insediamenti. Il carattere sparso degli insediamenti non è solo una questione identitaria, ma assume in tutto la connotazione di carattere visivo del territorio. Una valle che avesse strutturato i suoi abitati in modo accentrato e concentrato, non avrebbe assecondato l'attuale immagine del territorio che riconosciamo. Il settore del turismo e naturalistico rappresenta il nuovo settore definito trainante quantomeno nelle sue potenzialità e la valle sta già lavorando attivamente in questo senso da qualche tempo.

Giovo è la porta di ingresso alla Valle di Cembra salendo da Lavis e seguendo la strada provinciale. Si trova sul versante di testa della sponda settentrionale, a sbalzo rispetto alla piana atesina e in posizione intermedia fra Lavis e l'alta Rotaliana verso San Michele e Faedo, con cui mantiene diretti rapporti viabilistici.

Inoltre Giovo è il comune più popoloso della valle, ma di fatto è costituito da diverse frazioni e masi sparsi che lo caratterizzano in modo inconfondibile e che hanno ovviamente tracciato lo sviluppo urbanistico generale. Così come in altri casi, il paese fa ricadere la sua influenza su una vasta area di territorio per effetto di una vera e propria colonizzazione della montagna, ma l'impianto dei singoli insediamenti genera influenze morbide sul paesaggio.

Gli agglomerati sono, in taluni casi, dislocati sulla viabilità principale e da essa modulati nella forma insediativa in altri casi la conformazione degli agglomerati si relaziona con la morfologia del versante e tende ad avere una struttura più accentrata e regolare, privilegiando maggiormente l'esposizione solare. Ogni frazione ha una sua storia e autonomia urbana con una chiesa presente in ogni centro, solo i masi sparsi ne sono sprovvisti ed hanno un impianto più isolato.

Il paese incentra la sua economia prevalentemente sulla viticoltura che in questa zona è assolutamente eccellente, ma anche sull'artigianato e qualche esperienza di cavatura del porfido. Non trascura però i

collegamenti con il fondovalle in relazione al pendolarismo verso Trento che da Giovo è indubbiamente agevole.

## 4.2 PUP: ANALISI SWOT e QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO.

Si riportano di seguito gli elementi significativi dell'analisi del PUP, sia in termini generali che puntuali, definiti per il territorio della valle di Cembra.

Tabella 3: analisi SWOT allegata alla valutazione strategica del PUP specifica per la Valle di Cembra (pag. 55)

| PUNTI DI FORZA e OPPORTUNITA' | PUNTI DI DEBOLEZZA e RISCHI |
|---|---|
| • • Il territorio presenta situazioni differenziate, ponendo in stretta relazione ambiti disagiati con centri relativamente forti, in particolare per la presenza di attività economiche significative (estrazione del porfido in sponda sinistra nella parte bassa della valle).<br>• Nel corso degli ultimi anni si è formato un sistema strettamente connesso all'area urbana di Trento, con il recupero delle funzioni abitative dei comuni minori.<br>• La valorizzazione delle specificità agricole e ambientali sostiene flussi ancora modesti di turismo che possono contribuire peraltro al rafforzamento dell'immagine della valle e delle produzioni locali. I vigneti terrazzati devono essere, al proposito, fattore qualificante del prodotto vitivinicolo, compensando i maggiori oneri colturali.<br>• La presenza del parco fluviale, lungo il fondovalle dell'Avisio, può assumere un ruolo non solo naturalistico-ricreativo, con ricadute sui settori del turismo e dell'agricoltura della zona. | • I piccoli comuni dell'alta valle hanno perso nel corso<br>degli ultimi decenni le funzioni agricole tradizionali e soprattutto quote importanti di popolazione. Il riutilizzo a fini abitativi degli edifici abbandonati o sottoutilizzati deve avvenire entro un disegno di riassetto integrato delle funzioni urbane.<br>• L'escavazione del porfido rappresenta inevitabilmente un fattore di grande impatto ambientale. Va perseguita la qualificazione delle modalità estrattive e la valorizzazione del prodotto, integrando funzioni di semplice escavazione con attività di lavorazione e promozione, come peraltro posto tra gli obiettivi del distretto del porfido.. |

Tabella 4: obiettivi di sostenibilità indicati dal PUP per il territorio provinciale

| OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PUP | |
|---|---|
| **1- Uso delle risorse non rinnovabili, ciclo di vita, rifiuti** | **Risorse non rinnovabili**<br>- Risparmio e riuso delle risorse non rinnovabili;<br>- Sostituzione delle risorse non rinnovabili con risorse rinnovabili;<br>- Promozione di sistemi di produzione che aumentino i fattori di efficienza dell'uso delle risorse;<br>**Rifiuti e sostanze pericolose o inquinanti**<br>- Riduzione o eliminazione dell'uso di sostanze pericolose o inquinanti o sostituzione con soluzioni meno impattanti (pesticidi, solventi, sostanze chimiche di lavorazione, CFC, sostanze tossiche nelle materie prime e nei prodotti);<br>- Diminuzione della produzione di rifiuti, scarti di costruzione, demolizione o lavorazione, rifiuti pericolosi;<br>- Riduzione dell'inquinamento alla fonte attraverso la riduzione delle emissioni e l'uso di tecnologie pulite;<br>- Promozione del riutilizzo e del riciclaggio dei rifiuti<br>- Gestione sicura dei materiali e dei rifiuti: trasporto, stoccaggio, manipolazione, smaltimento;<br>- Riduzione dei rischi per la salute umana e per l'ambiente dovuti all'impiego o all'emissione di sostanze tossiche. |
| **2- Approccio integrato all'acqua e al suolo** | - Riduzione dei prelievi e uso controllato delle acque superficiali e profonde;<br>- Riduzione dell'erosione del suolo;<br>- Riduzione della contaminazione del suolo e delle acque profonde;<br>- Limitazione della perdita di terreni agricoli di buona qualità e recupero dei terreni degradati o contaminati;<br>- Miglioramento della qualità delle acque e del suolo |

| | |
|---|---|
| **3- Biodiversità, foreste, sistemi biologici** | - Limitazione delle pressioni su specie protette o in pericolo, sulle aree protette, sulle foreste, sugli ecosistemi scarsi, sui siti di importanza geologica;<br>- Localizzazione alternativa di progetti e infrastrutture su aree già parzialmente utilizzate o dimesse;<br>- Aumento del potenziale della flora e della fauna con la creazione di spazi verdi o corridoi ecologici, il rafforzamento delle caratteristiche naturali del paesaggio, il recupero delle zone abbandonate, la creazione di nuove risorse paesaggistiche<br>- Aumento della fruizione sostenibile del patrimonio naturale per attività ricreative, educative e di ricerca scientifica;<br>- Rafforzamento dell'agricoltura sostenibile attraverso la promozione delle produzioni biologiche, del mantenimento del paesaggio rurale, della coltivazione e allevamento di ecotipi locali;<br>- Sviluppo, conservazione e utilizzo multifunzionale delle foreste montane;<br>- Potenziamento del ruolo della qualità delle risorse naturali per la produzione di reddito;<br>- Rafforzamento del legame tra il mantenimento della qualità dei paesaggi culturali e della biodiversità con il permesso delle popolazioni montane in loco e adeguate pratiche di gestione;<br>- Definizione di zone cuscinetto tra aree protette e aree ad intensa pressione antropica. |
| **4- Aria: dimensioni locali e globali** | - Riduzione delle emissioni di anidride carbonica, ossidi di azoto, idrocarburi.<br>- Creazione di serbatoi per l'anidride carbonica attraverso l'ampliamento delle superfici forestali e la selvicoltura sostenibile.<br>- Riduzione delle sostanze che degradano la fascia di ozono.<br>- Riduzione delle emissioni di metano e di anidride carbonica dalle discariche e dagli impianti industriali. |
| **5- Qualità dell'ambiente di vita** | - Conservazione di un minimo standard di servizi anche nei nuclei abitati di piccole dimensioni;<br>- Miglioramento delle condizioni della qualità dell'aria;<br>- Riduzione dell'inquinamento acustico;<br>- Riduzione dell'inquinamento paesaggistico;<br>- Riduzione dell'inquinamento luminoso;<br>- Miglioramento della mobilità e riduzione del traffico. |
| **6- Risorse energetiche** | **Trasporti**<br>- Diminuzione della lunghezza dei tragitti e degli spostamenti effettuati dai veicoli privati;<br>- Agevolazione dell'uso del trasporto pubblico;<br>- Sostituzione del trasporto su gomma con quello su rotaia;<br>- Uso di tecnologie più efficienti per veicoli e carburanti;<br>- Migliorare il coordinamento per lo sviluppo della mobilità e dei trasporti aumentando le considerazioni di natura ecologica;<br>- Promozione di aree turistiche senza auto e di sistemi di partenze e di arrivi svincolate dall'auto.<br>**Energia;**<br>- Scelte di materiali e di strategie per il risparmio e l'efficienza energetica;<br>- Spostamento da fonti non rinnovabili a fonti rinnovabili;<br>- Incremento di impianti di cogenerazione;<br>- Decentralizzazione delle forme di approvvigionamento energetico |
| **7- Lavoro, partecipazione e conoscenze** | - Promozione della ricerca applicata ed interdisciplinare a lungo termine integrando gli approcci delle diverse discipline con le prospettive delle comunità locali; partecipazione delle comunità locali alla ricerca e controllo dei risultati, valorizzazione delle conoscenze locali;<br>- Rafforzare i sistemi informativi per la montagna migliorando le conoscenze sulle risorse naturali e la biodiversità;<br>- Coinvolgimento dei destinatari dei progetti nelle fasi decisionali;<br>- Promozione dell'autogestione delle comunità locali;<br>- Riconoscimento del ruolo svolto dalle popolazioni montane nella;<br>gestione delle risorse naturali, del patrimonio e del territorio a beneficio dell'intera società;<br>- Gestione e prevenzione dei conflitti riguardanti l'uso delle risorse naturali;<br>- Promozione di progetti attenti ai soggetti deboli e alle pari opportunità; |
| **8- Patrimonio storico e culturale** | - Valorizzazione, fruizione sostenibile degli edifici storici delle aree archeologiche;<br>- Valorizzazione degli stili di vita, delle culture e delle lingue tradizionali;<br>- Mantenimento e riuso di edifici storici<br>- Costruzione di nuovi edifici compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area<br>- Impiego di materiali reperibili in loco;<br>- Valorizzazione degli edifici rurali e delle tradizionali infrastrutture rurali; |
| **9- Cultura dello sviluppo sostenibile** | - Promozione dell'impiego di sistemi di gestione ambientale nelle imprese<br>- Diffusione di informazione riguardanti l'ambiente e lo sviluppo sostenibile e dei risultati delle ricerche |

| | |
|---|---|
| | - Promozione dell'educazione e della formazione permanente sulle questioni ambientali e dello sviluppo sostenibile della montagna<br>- Incentivo all'adozione di comportamenti e di modelli di consumo sostenibile<br>- Valutazione e internalizzazione dei costi ambientali |

Tabella 5: indirizzi strategici e strategie del PUP

| Indirizzi strategici | Strategie |
|---|---|
| **IDENTITÀ**<br>**Rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale** | Promuovere l'identità territoriale e la gestione creativa e responsabile del paesaggio; |
| | Favorire uno sviluppo turistico basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche; |
| **SOSTENIBILITA'**<br>**Orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale.** | Garantire la sicurezza del territorio e degli insediamenti; |
| | Perseguire uno sviluppo equilibrato degli insediamenti; |
| | Perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali, montane e ambientali; |
| | Perseguire la permanenza e sviluppo delle aree agricole di pregio e promuovere l'agricoltura di montagna; |
| | Perseguire un uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche promuovendo il risparmio delle risorse e le energie alternative; |
| **INTEGRAZIONE**<br>**Consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, inserendolo efficacemente nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socioculturali** | Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali garantendo i benefici sia a livello locale che provinciale; |
| **COMPETITIVITA'**<br>**Rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo** | Perseguire interventi sul territorio finalizzati a migliorare l'attrattività del Trentino per lo sviluppo delle attività produttive di origine endogena ed esogena; |
| | Favorire il manifestarsi di condizioni materiali ed immateriali che agevolano l'integrazione tra gli attori economici, tra questi e le istituzioni e il sistema della ricerca; |

## 4.2 - PTC: INDIRIZZI E STRATEGIE.

La comunità della Valle di Cembra, pur avendo avviato la fase nella quale sono state definite le strategie generali, non si è ad oggi ancora dotata di un piano territoriale di comunità (PTC); risultano approvati i piani stralcio relativi alla pianificazione del commercio e della viabilità. Con deliberazione dell'Assemblea della Comunità n. 6 dd. 27.05.2015, sono però stati approvati il Documento Preliminare Definitivo della Comunità della Valle di Cembra, il "Documento di sintesi del Tavolo di confronto e consultazione" e il "Documento di autovalutazione", dove sono esplicitate le principali caratteristiche del territorio cembrano e delineati gli obiettivi e le strategie generali a cui la pianificazione dovrà riferirsi.

In assenza di un PTC, a questi documenti e alle linee strategiche ci si riferisce per approcciare una verifica di coerenza della predetta variante, evidenziando i contenuti che hanno maggiormente pertinenza con il contenuto della variante. Negli schemi sotto riportati si evidenziano gli elementi che connotano la situazione attuale e le prospettive di sviluppo che si basa su quattro settori trainanti (Porfido; Viticoltura; Artigianato; Turismo).



Le prospettive per il futuro che si basano essenzialmente sull'integrazione delle proprie strategie allo scopo di sostanziare il giusto presidio del territorio come strategia per affrontare il tema dell'"isolamento". Il Documento Preliminare Definitivo individua 12 punti chiave su cui declinare le prospettive strategiche:

A. Naturalità e integrità ambientale come nuova opportunità;
B. Approccio attivo nei confronti dei territori forestali e montani;
C. Reintegrazione del "porfido" per la competitività del territorio;
D. Valorizzazione degli abitati ed equilibrio su scala territoriale;
E. Rete ottimizzata delle infrastrutture pubbliche per la qualità dei servizi;
F. Commercio e terziario come opportunità per i paesi;
G. Consolidamento e innovazione competitiva del settore artigianale;
H. Agricoltura come base identitaria e produttiva;
I. Turismo sostenibile come collante per un territorio competitivo;
J. Viabilità e mobilità come integrazione fra i territori;
K. Sostenibilità energetica del territorio;
L. Il paesaggio al centro delle trasformazioni del territorio.

MATRICE SWOT DEL TERRITORIO CEMBRANO

**|PUNTI DI FORZA|**

|Territorio di ridotte dimensioni|
|Elevata naturalità|Integrità ambientale|
|Localizzazione geograficamente strategica|
|Presenza di vocazioni eccellenti|
|Ruolo identitario delle eccellenze |porfido e viticoltura|
|Antropizzazione limitata e diffusa|
|Occupazione dei centri storici oltre la media provinciale|
|Relazioni fra insediamenti e territorio|
|Autenticità del paesaggio|
|Rete commerciale diffusa e capillare|
|Legame della gente al territorio|
|Terrazzamenti come elemento qualificante il territorio|
|Piramidi di Segonzano icona del Trentino|

**|OPPORTUNITA'|**

|Paesaggio molto caratterizzato|
|Rete delle Riserve dell'Alta Valle di Cembra e Avisio|
|Coltivazione del bosco e recupero dei pascoli|
|Valorizzazione del settore zootecnico|
|Potenzialità di turismo agricolo, naturalistico e culturale|
|Sinergie fra i settori trainanti|
|Integrazione fra agricoltura e turismo|
|Turismo come opportunità giovanile e femminile|
|Caratterizzazione dei centri abitati e dei centri storici|
|Produzione di energia|
|Ottimizzazione della rete dei servizi pubblici|

**|MINACCE|**

|Debolezza e fragilità dei centri urbani|
|Squilibrio fra le diverse situazioni urbane|
|Dinamiche differenziate sulle 3 aree della valle|
|Mancanza di integrazione fra porfido e paesaggio|
|Espansione dei paesi su dinamiche interne|
|Mancanza di integrazione fra i settori trainanti|
|Carenza nelle sinergie di filiera|
|Debolezza del settore commerciale|
|Pendolarismo del lavoro giovanile|
|Occupazione di aree agricole a favore di aree produttive|

**|PUNTI DEBOLI|**

|Territorio aspro e scosceso|
|Forte difficoltà viabilistica|
|Rapporti fra impianti del porfido e territorio|
|Percezione esterna del ruolo apesaggistico delle cave|
|Estetica insediativa di alcune situazioni urbane|
|Scarsa valorizzazione dei beni culturali|
|Lentezza nei collegamenti e nella mobilità|
|Trasferimento altrove di aziende artigianali|
|Mancanza di collegamenti di lunga percorrenza|
|Situazioni viarie di Valda e Lisignago|
|Mancanza di attrattività imprenditoriale|
|Carenza di terziario|

In precedenza si è evidenziato come il PUP individua 4 indirizzi strategici IDENTITÀ/SOSTENIBILITÀ/INTEGRAZIONE/COMPETITIVITÀ, che il PTC interpreta e recepisce nell'ottica della sussidiarietà responsabile e li declina in ulteriori obiettivi strategici:

**IDENTITA' - rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale:**

- favorire il rafforzamento dell'attrattività del territorio a livello internazionale, valorizzando al massimo grado le sue risorse ambientali e sociali;
- attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;
- salvaguardare e arricchire il patrimonio ambientale e paesaggistico al fine di migliorare la qualità della vita delle comunità del Trentino;
- recuperare e promuovere il rafforzamento delle identità locale, in chiave non di chiusura localistica, ma di valorizzazione del loro potenziale di creazione di ricchezza;

**Aree tematiche:**

- assetto del territorio e del paesaggio;
- sistema dei beni culturali e ambientali;

**Linee operative:**

- integrazione del tema del paesaggio nella pianificazione urbanistica per il rafforzamento dell'identità dei luoghi e la valorizzazione delle specificità paesistiche;
- valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo culturale e naturalistico come opportunità di sviluppo.

**SOSTENIBILITA' - orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale:**

- stimolare l'impegno degli attori pubblici locali nell'attuare una gestione strategica del proprio territorio, nel solco definito dal PUP e anche attraverso forme di coinvolgimento degli attori privati efficaci dal punto di vista dello sviluppo di tutta la comunità;
- attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;
- salvaguardare e arricchire il patrimonio ambientale e paesaggistico al fine di migliorare la qualità della vita delle comunità del Trentino;

**Aree tematiche:**

- assetto del territorio e dinamiche insediative;
- recupero ambientale;
- sistema dei servizi pubblici (energia, acque, trasporti);
- qualità della vita e dell'ambiente naturale e costruito;
- sistema delle interdipendenze per uno sviluppo sistemico del territorio;

**Linee operative:**

- contenimento del consumo di suolo;
- qualificazione dell'assetto del territorio;
- miglioramento della qualità delle trasformazioni, con particolare riferimento alla distribuzione e accessibilità dei servizi (energia, acqua, comunicazione, smaltimenti), alla qualità architettonica e insediativa.

**INTEGRAZIONE - consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, inserendolo efficacemente nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socio-culturali:**

- attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;
- favorire forme di utilizzazione dello spazio e delle risorse funzionali alla promozione dell'inclusione e delle pari opportunità per lo sviluppo di una società aperta, solidale e sicura;

**Aree tematiche:**

- sistema delle infrastrutture per la mobilità;

- sistema dei "poli" economici e culturali in funzione della riconoscibilità e degli scambi interregionali e internazionali;

**Linee operative:**

- miglioramento del sistema di scambi interregionali e di cooperazione internazionale;
- adeguamento del sistema infrastrutturale dei trasporti internazionali con particolare attenzione al contenimento degli impatti ambientali e territoriali che comportano e alla massimizzazione delle effettive ricadute positive.

**COMPETITIVITA' - rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo.**

- stimolare l'impegno degli attori pubblici locali nell'attuare una gestione strategica del proprio territorio, nel solco definito dal PUP e anche attraverso forme di coinvolgimento degli attori privati efficaci dal punto di vista dello sviluppo di tutta la comunità;
- favorire le connessioni materiali e immateriali del Trentino con i sistemi territoriali trainanti in Europa e nel mondo;
- favorire forme di utilizzazione dello spazio e delle risorse funzionali alla promozione dell'inclusione e delle pari opportunità per lo sviluppo di una società aperta, solidale e sicura;

**Aree tematiche:**

- dotazione infrastrutturale;
- sviluppo e conseguenti localizzazioni delle filiere produttive, articolazione dei servizi;

**Linee operative:**

- promozione delle iniziative di integrazione e coordinamento tra soggetti locali pubblici e privati orientate a progetti complessivi di sviluppo locale, con particolare riferimento alla formazione di reti qualificate di imprese e al consolidamento di filiere produttive adatte alle vocazioni di ciascun ambito;
- consolidamento di un sistema di infrastrutture e servizi per le iniziative di sviluppo locale.

Tabella 6: Congruità delle strategie del Documento Preliminare rispetto all'indirizzo (pag. 100 documento preliminare)

| Indirizzi strategici del PUP | Indirizzi strategici del PTC |
|---|---|
| **IDENTITÀ**<br>**Rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale** | Il territorio cembrano mantiene, seppure di piccole dimensioni, alcune eccellenze che lo proiettano negli scenari commerciali italiani e internazionali (porfido e viticoltura), ma l'attrattività del territorio viene assunta a obiettivo principale, seppure con i dovuti distinguo nel rispetto degli equilibri interni di un ambito così delicato; |
| | il Documento lavora in modo assoluto e preciso sull'equilibrio fra conservazione e innovazione, ma anche sulla valorizzazione delle risorse secondo i principi della sostenibilità come unica strada efficacemente percorribile da questo territorio |
| | il paesaggio e l'ambiente sono fra i capisaldi del Documento, seppure già il territorio abbia iniziato a concretizzare azioni importanti, soprattutto in termini ambientali |
| | il rafforzamento dell'identità rispetto al localismo evolve nelle strategie del Documento che spingono a lavorare su base territoriale; |
| | il paesaggio è elemento fondante ed è presente in tutte le strategie del documento |
| | il settore del turismo e naturalistico rappresenta il nuovo settore definito trainante quanto mento nelle sue potenzialità e la valle sta già lavorando attivamente in questo senso da qualche tempo |
| **SOSTENIBILITA'**<br>**Orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale.** | la valle di Cembra proviene da esperienze storiche di divisione territoriale, ma è ormai proiettata verso la gestione unitaria e sinergica del territorio, anche con il coinvolgimento degli attori privati. Lo dimostra fattivamente l'ottima riuscita del Patto Territoriale che ha creato non solo ricadute economiche sul territorio, ma anche e soprattutto nuove sensibilità e opportunità di evoluzione imprenditoriale, sotto la guida di una efficace regia pubblica; |
| | le attuali risorse della valle devono essere riorganizzate in modo innovativo e il PTC potrà fare molto, il Documento si riferisce spesso al tema delle sostenibilità come elemento qualificante del governo di questo territorio; |

| | |
|---|---|
| | la necessità di contenere il consumo di suolo è ampiamente ribadita in diverse strategie anche come carattere identitario che nel tempo ha saputo sprecare in modo contenuto; |
| | la qualità dell'assetto del territorio invece ha margini di miglioramento, ma il Documento suggerisce di partire sempre dalle vocazionalità degli ambiti; |
| | molta attenzione è prestata dal Documento alla qualità delle trasformazioni, in particolare proprio quelle architettonica e insediativa con il riferimento a specifiche misure che il PTC dovrà assumere anche attraverso studi di approfondimento; |
| **INTEGRAZIONE**<br>**Consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, inserendolo efficacemente nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socioculturali** | l'integrazione del territorio nelle sue dinamiche di servizio, di produttività, di marketing e di insediamento sono ampiamente trattate dalle strategie del Documento; |
| | la mobilità di questa valle è un settore particolarmente delicato proprio per la sua conformazione e il collegamento con la rete provinciale viene nel Documento solo abbozzato perché necessita di approfondimenti anche partecipati per la portata delle scelte da fare; |
| | l'isolamento nelle comunicazioni è una prerogativa storica della valle e il Documento indica come sia necessario sopperire a questa dinamica, seppure valorizzandone gli effetti di integrità e identità del territorio ritenuti strategici per il futuro; |
| **COMPETITIVITA'**<br>**Rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo** | Il Documento invita alla cooperazione fra i diversi settori produttivi e alla qualità del territorio come principi per rispondere al manifesto bisogno di competitività; |
| | Le scelte del Documento propendono per la realizzazione di infrastrutture adeguatamente proporzionate alla natura di questo territorio e si basano fortemente sulle dinamiche di filiera e di articolazione dei servizi; |
| | Tutto questo conduce direttamente all'integrazione, ma anche e soprattutto al coordinamento delle dinamiche di sviluppo che sostanzia i principi del marketing territoriale e che è comunque recepito in valle come un bisogno effettivo. |

# 5 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

## 5.1 Verifica rispetto alle caratteristiche del piano o del programma

Nel precedente paragrafo è stato definito il quadro generale di riferimento delineato dagli strumenti di pianificazione sovraordinati. Nelle varie tabelle sono state riportate in modo sintetico e schematico le analisi contente nel PUP e nel PTC, che evidenziano in forma aggregata le prescrizioni e le indicazioni generali e i livelli di criticità ambientale del territorio di riferimento.

| GRADO DI VALUTAZIONE |
|---|
| obiettivo/azione non rilevante ai fini degli effetti sull'ambiente e della verifica di assoggettabilità; |
| obiettivo/azione non comporta effetti significativi sull'ambiente e ai fini della verifica di assoggettabilità; |
| obiettivo/azioni può comportare effetti significativi sull'ambiente ai fini della verifica di assoggettabilità; |
| obiettivo/azioni comporta effetti negativi sull'ambiente; |

| **Matrice 1** | **Vulnerabilità delle aree interessate in relazione alle caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dell'utilizzo intensivo del suolo.** |
|---|---|
| OBIETTIVO | VALUTAZIONE |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) | La variante, che recepisce l'accordo urbanistico, interessa un'area già edificata all'interno dell'abitato di Masen nel comune di Giovo, che costituisce un vecchio compendio immobiliare della congregazione dei Salesiani e utilizzato come colonia estiva.<br>Gli interventi prevedono il recupero degli immobili esistenti senza aumenti di superficie utile netta, con la conservazione dell'edificio principale e il restauro della vecchia chiesetta. Solo gli edifici utilizzati come laboratori possono essere demoliti al fine di una loro ricostruzione, anche al fine di una ricompattazione dell'edificato.<br>L'intervento si configura pertanto come un recupero del patrimonio edilizio esistente, con funzioni che risultano compatibili con l'edificato esistente,<br>Per questo motivo non si rileva che la Variante determini condizioni di degrado di aree già interessate da elementi di criticità, al contrario essa permette di intervenire su un contesto esistente recuperando gli edifici esistenti ed impedendo fenomeni di degrado e abbandono.<br>Non si rilevano interferenze della Variante con zone sensibili o situazioni critiche sotto il profilo ambientale/culturale, né incoerenze o contrasti generati dall'attuazione della presente variante con riferimento ai vincoli ambientali ed alle criticità evidenziate nelle analisi contenute nei documenti di valutazione strategica dei piani sovraordinati. Al contrario, si rileva una elevata coerenza con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti. |

| **Matrice 2** | **In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.** |
|---|---|
| OBIETTIVO | VALUTAZIONE |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) | La variante, attraverso il recepimento dell'accordo ne dà piena attuazione e rappresenta un tassello essenziale per regolarizzare e completare la struttura sportiva di Masen, polo sportivo strategico non solo per il comune ma per l'intera valle di Cembra. |

| **Matrice 3** | **In quale misura il piano influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.** |
|---|---|
| OBIETTIVO | VALUTAZIONE |
| Recepimento di | L'azione di Variante non determina nessuna influenza dei piani gerarchicamente sovraordinati al |

| | |
|---|---|
| un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) | PRG. Tuttavia possiamo affermare la piena coerenza con gli strumenti sovraordinati. |

| **Matrice 4** | **La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale.** |
|---|---|
| OBIETTIVO | VALUTAZIONE |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) | Sotto il profilo economico e sociale la Variante presenta effetti significativamente positivi.<br>Innanzitutto la variante consente, attraverso il recupero di un compendio immobiliare esistente, ricadute positive sotto il profilo economico perché crea le condizioni affinché si insedino attività ricettive che consolidano l'offerta turistica di Masen. Anche la residenzialità va valutata positivamente, sia perché destinata a soddisfare esigenze di prima casa, sia perché rappresenta un presidio del territorio integrato e sinergico all'attività economica ricettiva, determinando una sinergia positiva nel contesto territoriale di riferimento.<br>Inoltre ciò avviene attraverso il massimo livello di integrazione con gli spetti ambientali, visto che si tratta del recupero di un patrimonio esistente e di una sua valorizzazione nelle funzioni originarie. La cessione gratuita delle aree private al patrimonio comune, come conseguenza del recepimento dell'accordo urbanistico, garantisce la fruibilità dell'area sportiva esistente e il consolidamento dell'area sportiva esistente. La variante determina pertanto evidenti vantaggi economici e integrando fra loro ricadute ambientali, economiche e sociali. |

| **Matrice 5** | **Problemi ambientali pertinenti il Piano/Programma.** |
|---|---|
| OBIETTIVO | VALUTAZIONE |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) | L'area non presenta criticità ambientali o vincoli ambientali o idrogeologici. Essa interessa aree modesta estensione e già utilizzate a fini edificatori e già destinate alla trasfromazione. Ne consegue che la Variante non determina impatti significativi sull'ambiente e sull'uso delle risorse e ricadute in merito alla biodiversità, popolazione, salute umana, flora, fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali, patrimonio culturale archeologico, paesaggio. Al tempo stesso la Variante non determina un quadro di riferimento per la soluzione di criticità ambientali esistenti. |

| **Matrice 6** | **La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.** |
|---|---|
| OBIETTIVO | VALUTAZIONE |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015)<br><br>Azione D01 | La variante non rileva ai fini dell'attuazione di piani o programmi comunitari nel settore dell'ambiente (rifiuti, acque, etc.) in quanto non prevede interventi attuativi degli stessi |

## 5.2 Verifica degli impatti

Definito il quadro ambientale di riferimento nel precedente paragrafo 4 e analizzata l'influenza della variante al piano regolatore sull'ambiente attraverso le matrici precedenti, nella successiva matrice sono verificati i potenziali impatti e gli effetti negativi della stessa nel contesto territoriale e ambientale di riferimento, sia in termini di inquinamento che di uso delle risorse, nonché la sua interferenza con contesti sensibili.

| **Matrice 7** | **Caratteristiche degli impatti e aree che possono essere interessate** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti. | Carattere cumulativo degli effetti | Rischi per la salute umana o per l'ambiente | Entità e estensione nello spazio degli effetti | Dimensione delle aree interessate | Valore e vulnerabilità dell'area |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) | L'area interessata, di dimensioni estremamente limitate, non presenta particolare valore dal punto di vista ambientale né presenta in tal senso profili di vulnerabilità, essendo costituita da un'area edificata e dalle relative pertinenze. La variante non determina un incremento del consumo di suolo, bensì una rimodulazione delle destinazioni delle aree interessate e già trasformate. Essa non solo non comporta nuovi effetti negativi sull'ambiente, ma si inserisce a pieno titolo nel recupero del patrimonio edilizio esistente.<br>Il rischio che si possano verificare nuovi e diversi impatti negativi sulla salute umana e sull'ambiente è quindi da escludere. L'impatto complessivo della Variante è quindi sicuramente positivo. | | | | | |

## 5.3 Verifica di coerenza con il PUP

Considerata la natura della presente variante si è ritenuto importante integrare la verifica di assoggettabilità, condotta secondo lo schema predefinito dalla disciplina provinciale, con la verifica di coerenza fra l'obiettivo della variante stessa e gli indirizzi e le analisi strategiche della pianificazione sovraordinata che si ritiene importante mettere in evidenza.

| **Matrice 8** | **Coerenza fra obiettivi variante PRG e contenuti analisi SWOT della VAS del PUP** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | PUNTI DI FORZA | | | | | | PUNTI DI DEBOLEZZA | | | |
| C Coerente<br>PC Parzialmente coerente<br>NC Non coerente<br>Non pertinente | Articolazione del territorio, degli insediamenti e delle funzioni | Pregio dei valori paesaggistici | Buon livello nella dotazione dei servizi | Opportunità di lavoro | Specializzazione dell'agricoltura | Stretta connessione con l'area urbana di Trento | Impatto paesaggistico dell'agricoltura | Pendolarismo | Antropizzazione delle aree dei laghi | Rafforzamento dell'integrazione delle attività produttive |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) Azione D01 | **C** | | **C** | **C** | | | **C** | **C** | | |

| **Matrice 9** | **Coerenza fra obiettivi variante PRG e obiettivi di sostenibilità ambientale del PUP** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | obiettivi di sostenibilità del PUP | | | | | | | | |
| C Coerente<br>PC Parzialmente coerente<br>NC Non coerente<br>Non pertinente | Uso delle risorse non rinnovabili | Approccio integrato all'acqua e al suolo | Biodiversità, foreste, sistemi biologici | Aria: dimensioni locali e globali | Qualità dell'ambiente di vita | Risorse energetiche | Lavoro, partecipazione e conoscenze | Patrimonio storico e culturale | Cultura dello sviluppo |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) Azione D01 | **C** | | | | **C** | | **C** | **C** | **C** |

| **Matrice 10** | **Coerenza fra obiettivi variante PRG e strategie delineate dal PUP;** |
|---|---|

| | |
|---|---|
| C | Coerente |
| PC | Parzialmente coerente |
| NC | Non coerente |
| | Non pertinente |

| | Strategie di sviluppo del PUP | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Promuovere l'identità territoriale e la gestione innovativa e responsabile del paesaggio; | Favorire uno sviluppo turistico basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche | Garantire la sicurezza del territorio e degli insediamenti; | Perseguire uno sviluppo equilibrato degli insediamenti; | Perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali; | Perseguire la permanenza e lo sviluppo delle aree agricole di pregio e promuovere l'agricoltura di montagna; | Perseguire un uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche promuovendo il risparmio delle risorse e le energie alternative; | Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali garantendo i benefici sia a livello locale che provinciale, | Perseguire interventi sul territorio finalizzati a migliorare l'attrattività del Trentino per lo sviluppo delle attività produttive di origine endogena ed esogena; | Favorire il manifestarsi di condizioni materiali e immateriali che agevolino l'integrazione tra attori economici, tra questi e le istituzioni e il sistema della ricerca; |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) Azione D01 | **C** | **C** | **C** | **C** | | | **C** | **C** | | **C** |

| **Matrice 11** | **Coerenza con il sistema delle invarianti definito dal PUP** |
|---|---|

| | | **INQUADRAMENTO STRUTTURALE** | | | | **TUTELE PAESISTICHE** | | | | **RETI ECOLOGICHE E AMBIENTALI** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | Coerente | Elementi geologici, geomorfologici; Ghiacciai. | Beni del patrimonio dolomitico; Foreste demaniali. boschi di pregio. | Rete idrografica e laghi | Pozzi e sorgenti | Altre aree di interesse archeologico Beni archeologici rappresentativi | Beni architettonici ed artistici rappresentativi | Aree agricole o agricole di pregio | Beni ambientali/area di tutela del paesaggio | Siti e zone della rete europea "Natura 2000", biotopi | Riserve naturali provinciali o locali |
| PC | Parzialmente coerente | | | | | | | | | | |
| NC | Non coerente | | | | | | | | | | |
| | Non pertinente | | | | | | | | | | |
| Recepimento di un accordo pubblico-privato (art. 25 L.P. 15/2015) Azione D01 | | | | | | | | | | | |

**Matrice 12 Coerenza con i fattori ambientali indicati dal PUP e dal PTC (documento di indirizzo)**

| | |
|---|---|
| C | Coerente |
| PC | Parzialmente coerente |
| NC | Non coerente |
| | Non pertinente |

| | OBIETTIVO VARIANTE PRG |
|---|---|
| ENERGIA, ACQUA | C |
| SUOLO | C |
| ARIA, CLIMA | C |
| PAESAGGIO, BENI CULTURALI | C |
| POPOLAZIONE, SALUTE, QUALITÀ URBANA | C |

**Matrice 13 Coerenza con le Criticità e le Opportunità del sistema ambientale**

| | |
|---|---|
| C | Coerente |
| PC | Parzialmente coerente |
| NC | Non coerente |
| | Non pertinente |

| | | OBIETTIVO VARIANTE PRG |
|---|---|---|
| Criticità | Demografia | C |
| | Agricoltura | |
| | Foreste | |
| | Consumo di suolo | C |
| | Tutela delle acque | |
| | Conservazione della natura | |
| | Mobilità e trasporti | |
| | Radiazioni | |
| | Turismo | C |
| Opportunità | Paesaggio | C |
| | Agricoltura | |
| | Foreste | |
| | Ambienti naturali | |
| | Mobilità e trasporti | |
| | Turismo | C |

5.3 Verifica di coerenza con il PTC

Sulla base di quanto proposto nel Documento Preliminare e della successiva rielaborazione in sede di Tavolo di Confronto e Consultazione, il Documento Definitivo propedeutico alla stesura del PTC, individua già una serie di azioni e strategie di intervento che devono strutturare il PTC, ma soprattutto per quanto ci interessa in questa sede, definiscono già in quadro a cui poter riferire una verifica di coerenza. Il documento definisce 12 tematiche (già riportate nel presente documento), che rappresentano allo stato dell'arte gli indirizzi strategici del futuro PTC. Rispetto a questi punti sono stati individuati quelli che possono essere di pertinenza rispetto al contenuto della variante:

- Valorizzazione degli abitati ed equilibrio su scala territoriale - strategia D;
- Rete ottimizzata delle infrastrutture pubbliche per la qualità dei servizi – strategia E;
- Turismo sostenibile come collante per un territorio competitivo – strategia I.

L'analisi schematizzata nella successiva matrice definisce una elevata coerenza fra gli obiettivi della variante che recepisce l'accordo urbanistico che interessa il compendio ex Salesiani di Masen e dunque la presente variante che ne recepisce i contenuti, con il quadro delle strategie già delineato nel documento di indirizzo che la comunità della valle di Cembra ha definito per la stesura del PTC.

L'analisi di coerenza ha preso in considerazione le tre aree ritenute pertinenti rispetto ai contenuti dell'accordo: D. INSEDIAMENTI ABITATI; E. INFRASTRUTTURE, SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE; I. VOCAZIONALITA' TURISTICA.

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano territoriale di Comunità PTC

**D. INSEDIAMENTI ABITATI**

**AZIONE - D.02 Ottimizzazione dell'edificato esistente**

E' ormai necessario procedere con modalità estremamente equilibrate nei confronti del consumo di suolo, ciò significa che in prima istanza si deve valorizzare al massimo il territorio già urbanizzato e di conseguenza l'edificato esistente. Le strategie che si svilupperanno in questo senso assumeranno in futuro un ruolo determinante nel definire la qualità di un abitato e del suo territorio.

| **D.2.1**<br>Razionalizzare l'espansione degli abitati | **D.2.2**<br>Valorizzare l'edificato esistente ai fini della qualità abitativa e delle prestazioni degli edifici | **D.2.3**<br>Valorizzare il ruolo di mediazione formale e funzionale dell'edificato esistente fra centri storici e nuovi insediamenti | **D.2.4**<br>Indirizzi per la sostenibilità ambientale degli edifici e degli abitati |
|---|---|---|---|
| Lo sviluppo dei centri abitati non può prescindere dalle relazioni che si instaurano fra le diverse aree urbane residenziali, nuove ed esistenti. L'individuazione e dimensionamento delle nuove aree edificabili infatti dovrà assecondare strategie che incrocino quelle della valorizzazione dell'edificato esistente.<br>E' auspicabile la minimizzazione del consumo di suolo a scopi insediativi per valorizzare l'edificato esistente sia in termini volumetrici che economici. Lo sfoltimento dei centri storici e delle cinture residenziali possono essere incentivabili proprio in combinazione con l'insediamento di nuovi volumi.<br>Sarà importante integrare le previsioni urbanistiche residenziali con specifici indirizzi in merito all'edilizia popolare, alloggi a canone calmierato, alloggi pubblici, prime case, cooperative edilizie, ecc. Il tutto in uno specifico disegno di Piano Casa di iniziativa pubblica e anche privata che miri all'integrazione delle | Il futuro dei centri abitati si incentrerà sempre più sulla possibilità di riqualificazione dell'edificato esistente.<br>Il Centro Storico si pone con forti limitazioni in questo senso, ma sarà importante ogni piccola possibilità di miglioramento morfologico, strutturale ed energetico degli edifici antichi, con anche l'uso consapevole della demolizione senza ricostruzione.<br>Le aree di cintura, invece, si prestano meglio ad interventi radicali e meglio recepiscono le nuove possibilità prestazionali degli edifici.<br>Bisognerà tuttavia propendere per gli interventi più efficaci possibile senza disdegnare opere radicali, anche di ordine urbano, qualora le strategie generali del centro abitato lo suggeriscano.<br>La pianificazione territoriale e comunale, però, dovrà esplicitare queste linee strategiche per consentire ad ogni singolo intervento di mantenersi in linea con le prospettive auspicabili per l'intero paese. | Alla stregua di quanto espresso nel punto precedente, sarà importante valorizzare il ruolo delle aree edificate di cintura (insediate negli anni '60-'80) che possono offrire diverse opportunità per il centro storico e che nei paesi della Valle di Cembra rappresentano una ingente fetta del territorio insediato a fini residenziali.<br>La qualità di tali aree incide moltissimo su quella globale del paese e pertanto si possono ritenere strategiche almeno quanto il centro storico, ma non sono gravate dagli stessi vincoli.<br>Si prestano molto quindi all'insediamento di servizi ed esercizi pubblici. | Non si prescinde dal continuo miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici allo scopo di minimizzare l'utilizzo di risorse.<br>Per il nuovo edificato ci si pone come obiettivo quello della "casa passiva".<br>Per l'edificato esistente sono auspicabili interventi più radicali possibile, mentre per il Centro Storico devono essere approfondite modalità di intervento che riescano a coniugare il bisogno di prestazioni con quello di conservazione dei caratteri autentici delle architetture.<br>Particolare attenzione va posta al montaggio di pannelli solari.<br>L'utilizzo di impianti collettivi di generazione ed utilizzo di energia solare possono aiutare a massimizzare l'efficacia degli investimenti e minimizzare gli impatti.<br>Particolare attenzione va posta agli aspetti di inquinamento del territorio, dell'acque e dell'aria, ma anche all'inquinamento acustico e luminoso. Questi aspetti, abbinati alla migliore |

**Tavolo di Confronto e Consultazione |TCC|**
Esiti della seduta del 21/10/2014 e 4/11/2014

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano territoriale di Comunità PTC

**D. INSEDIAMENTI ABITATI**

| | | | |
|---|---|---|---|
| diverse modalità insediative e non alla specializzazione di aree confinabili. Può essere utile anche l'utilizzo della lottizzazione di iniziativa pubblica. | | | gestione del ciclo dei rifiuti definiscono le principali qualità dei centri abitati. |
| **Strumenti di attuazione** | | | |
| \|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE | \|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE | \|S.6\| PIANO STRALCIO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI<br>\|S.7\| PIANO STRALCIO PER IL COMMERCIO<br>\|S.8\| PIANO TERRITORIALE DELLE STRUTTURE E INFRASTRUTTURE PER I SERVIZI PUBBLICI | \|S.6\| PIANO STRALCIO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI<br>\|S.8\| PIANO TERRITORIALE DELLE STRUTTURE E INFRASTRUTTURE PER I SERVIZI PUBBLICI<br>\|S.10\| PIANO DELLE RISORSE ENERGETICHE |
| **Convergenze con altre strategie** | | | |
| | | | |

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano territoriale di Comunità PTC

**D. INSEDIAMENTI ABITATI**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | riposta nella qualità progettuale degli interventi pubblici che prima di tutti dovranno assecondare le linee di sviluppo urbano e architettonico più efficaci per il territorio. | | |
| **Strumenti di attuazione** | | | |
| \|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE<br>\|S.11\| LINEE PER IL GOVERNO DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA | \|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE<br>\|S.11\| LINEE PER IL GOVERNO DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA | \|\|S.11\| LINEE PER IL GOVERNO DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA | \|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE<br>\|S.11\| LINEE PER IL GOVERNO DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA |
| **Convergenze con altre strategie** | | | |
| | | | |

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano territoriale di Comunità PTC

**D. INSEDIAMENTI ABITATI**

**AZIONE - D.03 Miglioramento architettonico, urbano e paesaggistico degli insediamenti abitati**

Riconoscere ai centri abitati un pesante ruolo paesaggistico sembra scontato, ma di fatto non lo è. La Valle di Cembra accentua oltremodo questo aspetto per la conformazione e l'esposizione di cui i paesi godono, è per questo che assume una enorme rilevanza anche la qualità estetica dei paesi e delle singole architetture. Si ritiene quindi necessaria una trattazione specifica in tal senso che possa sfociare in strumenti coadiuvanti alle fasi di progettazione ed esecuzione dei processi di trasformazione territoriale.

| **D.3.1**<br>Controllo dei fronti di esposizione paesaggistica | **D.3.2**<br>Valorizzare la qualità progettuale negli interventi di trasformazione | **D.3.3**<br>Definizione di indirizzi per l'uso dei materiali e la valorizzazione delle filiere dei materiali trentini | **D.3.4**<br>Valorizzazione del ruolo degli spazi aperti, pubblici e privati |
|---|---|---|---|
| I centri abitati svolgono un ruolo fondamentale nelle dinamiche di sviluppo del paesaggio. Quello cembrano è ulteriormente caratterizzato da piccoli sobborghi che si polverizzano sul territorio esponendosi spesso alla visuale e caratterizzando particolarmente il territorio.<br>E' evidente che in tale contesto assume grande importanza il controllo dei fronti di esposizione paesaggistica, nei caratteri morfologici e relazionali con il territorio, ma anche a livello estetico e cromatico con il contesto.<br>Le previsioni urbanistiche e gli interventi di trasformazione dovranno confrontarsi attentamente con questo aspetto, senza che questo precluda l'utilizzo di linguaggi architettonici innovativi.<br>Particolare attenzione dovrà essere mantenuta nei confronti dei risvolti paesaggistici delle lottizzazioni che rappresentano situazioni più estese di trasformazione. | Ogni trasformazione del territorio deve poter rappresentare soprattutto un'opportunità di valorizzazione architettonica, urbana e paesaggistica.<br>Naturalmente non si prescinde dal livello qualitativo delle progettazioni e degli interventi esecutivi.<br>Ogni singolo intervento infatti contribuisce a creare un buon paesaggio, a migliorarlo, ma anche a deturparlo per lungo tempo.<br>A tale scopo sarebbe molto utile poter disporre di Norme Attuative, Regolamenti Edilizi, ecc. quanto più coordinati fra i vari comuni della valle. Una omogeneità di approccio infatti può aiutare molto la progettazione valorizzando nel contempo le specifiche strategie di ogni singolo PRG.<br>Le fasi di progettazione quindi devono essere coadiuvate da tutti gli indirizzi urbanistici, tipologici, architettonici e paesaggistici che i piani e le Commissioni di controllo possono mettere a disposizione.<br>Una particolare attenzione dovrà essere | In relazione ai punti precedenti assume grande importanza la definizione di indirizzi per l'uso corretto dei materiali da costruzione e di finitura, con una particolare attenzione a quelli locali.<br>Il legno e il porfido infatti assumono una rilevanza tipologica notevolissima nel territorio trentino che va assolutamente valorizzata all'interno delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio edilizio.<br>Ciò non preclude l'utilizzo di linguaggi architettonici innovativi con relative modalità di utilizzo dei materiali. | Un centro abitato si caratterizza soprattutto per le relazioni che si creano al suo interno fra i pieni e i vuoti urbani.<br>Il ruolo di questi secondi elementi è fondamentale quale tessuto connettivo di un paese sul quale si sviluppa l'edificato.<br>L'interazione di questi elementi genera i luoghi urbani che devono assumere la massima valorizzazione funzionale, simbolica ed estetica.<br>In molti casi si tratta di spazi pubblici che fungono anche da luogo di raccolta e socializzazione, ma anche di semplice percorrenza. La qualità estetica di questi spazi non sempre è buona e l'utilizzo a parcheggio normalmente dequalifica uno spazio. Si propenda quindi per l'interramento dei parcheggi e per la restituzione degli spazi aperti di superficie al verde e alla pedonabilità.<br>La qualità di tutti gli spazi aperti assume una valenza enorme in quella generale del paese che può così diventare maggiormente vivibile, attrattivo e spendibile, oltre che valorizzante per quanto vi si produce. |

**Tavolo di Confronto e Consultazione |TCC|**
Esiti della seduta del 21/10/2014 e 4/11/2014

Sul **sistema insediativo** va precisato che il documento di analisi della comunità evidenzia come il sistema insediativo della valle è articolato e complesso e nel caso del comune di Giovo, che costituisce il comune di popolato della valle, è di fatto costituito da una serie numerosa di piccoli abitati sparsi e di frazioni. Questo sistema insediativo diffuso è tuttavia fortemente integrato e costituisce un elemento di presidio del territorio da conservare pur nel rispetto dell'impostazione sistemica dei vari centri.

Altresì questo modello è costituito da un importante stock edilizio non utilizzato e questo aspetto rappresenta una misura per rispondere al fabbisogno abitativo primario e per valorizzare l'edificato esistente sia in termini volumetrici che economici, minimizzazione il consumo di suolo a scopi insediativi.

I documenti del PTC prende atto che è necessario procedere con modalità estremamente equilibrate nei confronti del consumo di suolo, ciò significa che è necessario valorizzare al massimo il territorio già urbanizzato e di conseguenza l'edificato esistente. Le strategie che si svilupperanno in questo senso assumeranno in futuro un ruolo determinante nel definire la qualità di un abitato e del suo territorio.

Il futuro dei centri abitati si incentrerà sempre più sulla possibilità di riqualificazione dell'edificato esistente, attraverso interventi puntuali più efficaci possibile senza disdegnare opere radicali; la pianificazione territoriale e comunale, però, dovrà esplicitare queste linee strategiche per consentire ad ogni singolo intervento di mantenersi in linea con le prospettive auspicabili per l'intero paese.

L'accordo permette di raggiungere questi obiettivi, attraverso un recupero sistematico e selettivo degli edifici esistenti, attraverso interventi di restauro della chiesetta, di risanamento dell'edificio principale della colonia che mantiene una sua precisa identità architettonica e il recupero delle superfici e dei volumi degli altri edifici accessori per riorganizzare e ricompattare l'edificato. L'integrazione della funzione residenziale e quella turistica diviene ulteriore elemento strategico positivo della variante.

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA | Piano territoriale di Comunità PTC

**E. INFRASTRUTTURE, SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**AZIONE - E.01 Ottimizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche**

Le infrastrutture e attrezzature di carattere pubblico rappresentano, per un territorio, la possibilità di mantenersi autosufficiente e competitivo secondo le proprie caratteristiche sociali e territoriali. Tuttavia è sempre più difficile mantenere il livello dei servizi esistenti o addirittura aumentarne l'intensità, ma la programmazione strategica e gestionale svolta su base territoriale rappresenta ancora una buona opportunità di ottimizzazione e implementazione dei servizi.

| **E.1.1**<br>Programmazione territoriale di servizi e infrastrutture pubbliche | **E.1.2**<br>Dislocazione strategica di servizi e infrastrutture | **E.1.3**<br>Aspetti legati alla mobilità rispetto ai servizi pubblici | **E.1.4**<br>Servizi e infrastrutture come fattori qualificanti del territorio |
|---|---|---|---|
| Si ritiene necessario procedere ad una programmazione delle strutture, infrastrutture e servizi pubblici su base territoriale. E' opportuno partire dall'esistente, per poi censire le disponibilità e potenzialità inespresse, focalizzare i bisogni e infine programmare i nuovi interventi.<br><br>1. Censimento delle disponibilità<br>2. Verifica potenzialità inespresse<br>3. Valutazione dei bisogni<br>4. Programmazione territoriale<br>5. Realizzazione strutture<br>6. Gestione strutture<br>7. Fruizione dei servizi<br><br>La programmazione su scala territoriale produce scelte più consapevoli ed efficaci anche in vista della fase gestionale che spesso presenta le maggiori difficoltà. Inoltre consente di garantire una fruizione efficace e razionale rispetto ai reali bisogni del territorio, piuttosto che alla disponibilità di risorse, nell'ottica delle economie di scala. | La dimensione territoriale (ambito di valle) è ritenuta molto efficace soprattutto nell'ottica della dislocazione razionale delle attrezzature.<br>Non sarà indifferente la localizzazione delle attrezzature che incrocerà le dinamiche di sviluppo o le debolezze dei diversi paesi e potrà innestarvisi in modo attivo.<br>Si ritiene necessario innanzitutto valorizzare le strutture esistenti, evitando sovrapposizioni di utenza, per poi individuare nuove localizzazioni rispetto alla mobilità e alle dinamiche demografiche e socio-economiche di determinati ambiti o paesi.<br>La visione integrata del territorio, quindi, deve governare la scelta della dislocazione di qualsivoglia attrezzatura.<br>Si ritiene inoltre che tutte le strutture e attrezzature di interesse pubblico conservino una rilevanza territoriale.<br>Inoltre si individuano i seguenti criteri strategici per il territorio delle Valle di Cembra.<br>L'accentramento di servizi è auspicabile | Ogni tipo di programmazione riguardante la dislocazione di servizi e attrezzature pubbliche non può prescindere dalla reale fruizione e sostenibilità gestionale.<br><br>Ma se i servizi devono assumere sempre più una rilevanza sovra-comunale o territoriale non si può prescindere dal garantire la migliore accessibilità alla popolazione attraverso una rete viaria efficiente, ma soprattutto attraverso una mobilità pubblica efficace.<br><br>A tale riferimento si può pensare al potenziamento dei servizi pubblici di trasporto che siano mirati e riferiti alla fruizione di specifici servizi con itinerari e orari appropriati, anche con l'utilizzo di mezzi di piccole dimensioni. | Il sistema di strutture, attrezzature e servizi di interesse pubblico assume una rilevanza fondamentale nell'ottica della competitività del territorio.<br>Una buona rete di dotazioni. infatti, razionale ed efficace, diventa valore aggiunto alla qualità del territorio che così diventa maggiormente competitivo e attrattivo.<br>Alcuni settori economici infatti ottengono grandi benefici dal livello delle dotazioni presenti sul territorio, per cui nella programmazione è opportuno tenere presente anche questo aspetto non direttamente rivolto ai residenti.<br>Il territorio quindi può diventare meglio spendibile verso l'esterno e occasione di frequentazione, assecondando in particolare il potenziamento dell'ambito turistico-ricettivo. |

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano territoriale di Comunità PTC

**E. INFRASTRUTTURE, SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sono individuati come ambiti auspicati di intervento quello riguardante le fasce giovanili e quello sportivo (atletica, centro arrampicata, piscina, ecc.).<br><br>Ogni strategia, infine, deve assecondare gli aspetti legati alla sostenibilità paesaggistica e ambientale delle trasformazioni territoriali legate a questo argomento, visto che spesso si tratta di operazioni consistenti. | solo per quelli di carattere territoriale che basano la loro esistenza sul bacino di riferimento, mentre negli altri casi è auspicabile una dislocazione più diffusa, seppure valga sempre il principio della sovracomunalità.<br>Rimane valido il criterio dell'accorpamento di strutture omologhe (servizi scolastici in primis e altro) per garantire maggiore qualità nell'erogazione del servizio.<br>Si deve comunque cercare di favorire la presenza di servizi in ogni paese o nelle immediate vicinanze (soprattutto per quelli piccoli), allo scopo di non indebolire troppo gli abitati minori o le molte frazioni esistenti.<br>Questo principio vale soprattutto per i servizi socio-sanitari che rappresentano un aspetto primario per la popolazione e in particolare per le fasce deboli (anziani e bambini). | | |
| **Strumenti di attuazione** | | | |
| \|S.8\| PIANO TERRITORIALE DELLE STRUTTURE E INFRASTRUTTURE PER I SERVIZI PUBBLICI | \|S.8\| PIANO TERRITORIALE DELLE STRUTTURE E INFRASTRUTTURE PER I SERVIZI PUBBLICI | \|S.3\| PIANO DELLA MOBILITÀ<br>\|S.8\| PIANO TERRITORIALE DELLE STRUTTURE E INFRASTRUTTURE PER I SERVIZI PUBBLICI | \|S.3\| PIANO DELLA MOBILITÀ<br>\|S.5\| STUDIO PER LA VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE TURISTICA DEL TERRITORIO<br>\|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE<br>\|S.7\| PIANO STRALCIO PER IL COMMERCIO |
| **Convergenze con altre strategie** | | | |
| | | | |

**Tavolo di Confronto e Consultazione |TCC|**
Esiti della seduta del 18/11/2014

L'offerta di **attrezzature pubbliche** rafforza la vocazione turistica della frazione e viceversa. Del resto questa offerta consente di rafforzare i legami con il territorio, con ricadute anche occupazionali e inducono ad investire anche economicamente sul posto.

Masen costituisce un modello e un archetipo di questo sistema insediativo, che ha sviluppato nel tempo una forte caratterizzazione e specificità nell'offerta di attrezzature sportive connessa a quella turistica. L'offerta sportiva che ricomprende ben due campi da calcio e una pista da atletica (unica nel suo sviluppo asimmetrico che si adatta alla morfologia del luogo), costituiscono un unicum per la sua collocazione geografica, affermandosi come un centro attrattivo per l'intera valle e non solo.

L'accordo urbanistico recepito con la presente variante va nella direzione di consolidare la vocazione della frazione nell'offerta di attrezzatture collettive. L'accordo invero non aumenta la dotazione di attrezzature sportive già esistenti ma la consolida; va ricordato che parte del campo da calcio esistente in erba sintetica è stato realizzato su proprietà privata, in forza di un comodato gratuito scaduto. L'accordo non solo permette di dare continuità all'attività sportiva anche nelle more della decadenza del comodato gratuito, ma il suo recepimento permette di dare soluzione nel migliore dei modi e senza oneri per l'amministrazione comunale ad una situazione pendente sotto il profilo patrimoniale, che può avere pesanti come conseguenza estrema anche la necessità di smantellate parte delle strutture esistenti.

La cessione gratuita di ulteriori aree, oltre a quelle già occupare dal campo da calcio, consente di meglio strutturare l'organizzazione dell'area anche attraverso lo spostamento degli spogliatoi, oggi collocati in una posizione non funzionale e il completamento delle tribune. In buona sostanza si tratta di una ottimizzazione della dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche che lo stesso documento di indirizzo del PTC indica come opportunità.

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano Territoriale di Comunità PTC

## I. TURISMO

**AZIONE - I.01 Investire sulla vocazionalità turistica del territorio cembrano**

La vocazionalità turistica della valle è un dato di fatto che deve però continuare a essere valorizzata con strategie inclusive verso nuove prospettive di investimento e radicamento sul territorio. Fare leva sul territorio e sul paesaggio, rimane la principale strada da percorrere.

| **I.1.1**<br>Concepire il territorio e il paesaggio come prime risorse di vocazionalità turistica | **I.1.2**<br>Valorizzare il ruolo dei centri abitati e dei beni culturali | **I.1.3**<br>Valorizzare la contiguità territoriale con altri e diversi ambiti turistici | |
|---|---|---|---|
| Il territorio e il paesaggio rappresentano la principale e insostituibile risorsa su cui la valle può basare la propria offerta turistica.<br>Questo vale un po' per tutto il Trentino e in generale per il turismo contemporaneo, ma la Valle di Cembra è una terra dalle spiccate valenze territoriali paesaggistiche che si prestano perfettamente per una valorizzazione turistica e per l'integrazione con gli altri settori produttivi che la caratterizzano.<br>E' necessario però che le strategie di valorizzazione del settore turistico partano proprio dal territorio, per poi svilupparsi secondo le migliori ed efficaci direzioni. | Il turismo rappresenta una grande occasione per guardare al territorio con occhi nuovi e diversi. A tale proposito i centri abitati, in particolare quelli storici e i beni culturali, ritrovano nuove valenze e nuova vitalità.<br>Il ruolo di tale elementi, infatti, è strategico nella percezione della qualità di un territorio che diventa esso stesso oggetto di marketing.<br>E' importante quindi investire sugli abitati, anche assecondando le necessità del settore turistico, sapendo che ogni azione che si sviluppa in questo senso è sempre e comunque utile e vantaggiosa anche per la qualità e la vitalità ordinarie di un paese e dell'intero territorio. | La localizzazione della Valle di Cembra, al tempo stesso centrale e defilata, rappresenta una grande potenzialità soprattutto per il settore turistico.<br>Essa infatti si mantiene a distanze contenute dalla città e dagli ambiti turistici confinanti che in taluni casi sono di eccezionale qualità.<br>L'integrità dell'ambiente, la qualità dei prodotti agricoli, il paesaggio caratterizzato, ecc. sono elementi di grande valore che possono e devono essere messi in rete con quelli dei comprensori turistici circostanti. | |
| **Strumenti di attuazione** | | | |
| \|S.5\| STUDIO PER LA VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE TURISTICA DEL TERRITORIO<br>\|S.11\| LINEE PER IL GOVERNO DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA | \|S.4\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E AMBIENTALE<br>\|S.6\| PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEI CENTRI STORICI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE | \|S.3\| PIANO DELLA MOBILITÀ<br>\|S.5\| STUDIO PER LA VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE TURISTICA DEL TERRITORIO | |
| **Convergenze con altre strategie** | | | |
| | | | |

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano Territoriale di Comunità PTC

## I. TURISMO

**AZIONE - I.02 Ospitalità e ricettività**

La valle necessita di potenziamento e diversificazione delle capacità ricettive coinvolgendo anche gli ambiti depressi del territorio, come ad esempio i centri storici, ma necessita anche di investimenti specifici nella professionalità degli operatori e nella valorizzazione sistematica delle valenze culturali di cui il territorio dispone.

| **I.2.1**<br>Incentivare e diversificare la ricettività | **I.2.2**<br>Potenziare l'imprenditoria turistica e investire sulla professionalità degli operatori | **I.2.3**<br>Valorizzazione massima dei beni culturali e ambientali | **I.2.4**<br>Importanza della rete viaria con relativi servizi e della segnaletica dedicata |
|---|---|---|---|
| La Valle di Cembra è un territorio in grado di offrire diverse opportunità di interesse e in tal senso di può caratterizzare anche l'offerta ricettiva facendo leva su un settore alberghiero da consolidare, ma anche su potenzialità agrituristiche di enorme attrattività per il fascino che le aziende vitivinicole esercitano sul turista.<br>Ma ci sono anche altri ambiti di sviluppo, come ad esempio nei centri storici piccoli e caratteristici, in montagna e in collegamento ai percorsi sovra territoriali che attraversano la valle.<br>Ci sono inoltre potenzialità di recupero di alcune strutture dismesse per il turismo di gruppo, come anche la possibilità di recuperare le malghe dismesse o sottoutilizzate.<br>Infine è fondamentale creare uno o più camping e/o punti di sosta per i camper, considerando questo settore veramente molto importante.<br>Una specifica fetta di ricettività inoltre deve rivolgersi ai ciclisti e bikers che necessitano di servizi specifici di qualità. | L'ulteriore crescita del settore turistico sul territorio della Valle di Cembra è certamente auspicabile, anche e soprattutto a favore delle nuove generazioni di imprenditori che possono trovare motivo per continuare a investire su questo territorio.<br>Tuttavia serve aumentare la professionalità e minimizzare l'improvvisazione in un settore che sembra accessibile a tutti, ma che in realtà ha bisogno di una mentalità adeguata.<br>La cultura dell'ospitalità infatti va costruita e si sviluppa sulla base del substrato socio economico di un territorio con tutte le sue specificità.<br>La Valle di Cembra deve sviluppare ancora meglio la propria identità turistica diffondendo al massimo la propria cultura di ospitalità avvalendosi anche delle scuole specializzate che esistono in provincia di Trento.<br>Gli ambiti di sviluppo sono prevalentemente nel settore della | La valorizzazione delle eccellenze è la prima fase da condurre in un processo di potenziamento del marketing territoriale.<br>Tuttavia la Valle di Cembra investe ancora relativamente sui beni culturali e su quelli ambientali.<br>Si tratta di azioni non ordinarie che necessitano investimenti e di piani strategici ad hoc che non sono immediati anche perché sono carenti le professionalità nel settore.<br>La valle comunque ha intrapreso azioni specifiche in questa direzione che in futuro è opportuno continuare a potenziare sia per obiettivi a breve termine come di lungo periodo. | La rete viaria è il primo approccio che si offre al turista, sia in termini di efficienza che in termini di immagine.<br>La viabilità della Valle di Cembra presenta delle carenze, ma il turista non cerca necessariamente una rete scorrevole e veloce. A questo proposito, conoscendo anche le difficoltà di realizzare strade in valle per l'asperità del territorio, è importante concepire la rete viaria come un'occasione per godere del territorio e del paesaggio.<br>Si ritiene quindi importante lavorare sui servizi da offrire al turista nel percorrere le strade della valle, per invogliarlo più alla sosta che non alla velocità.<br>Specifiche strategie inoltre devono essere messe in atto nei confronti dei pullmann, dei camper, dei motociclisti e dei ciclisti.<br>Grande importanza inoltre è da riservare alla segnaletica non solo stradale, ma anche quella turistica, culturale e commerciale.<br>Nello specifico si segnala la necessità di potenziale le piste ciclabili in valle e in |

COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA|Piano Territoriale di Comunità PTC

**I. TURISMO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ricettività, ma anche della ristorazione e servizi. | | particolare di poter collegare la zona del porfido di Albiano con le Piramidi di Segonzano per poi proseguire verso l'area di Pinè. |
| **Strumenti di attuazione** | | | |
| \|S.2\| Studio della vocazionalità Forestale e Agronomica della Valle di Cembra<br>\|S.5\| Studio per la valorizzazione e infrastrutturazione Turistica del territorio<br>\|S.6\| Piano per la valorizzazione e il recupero dei Centri Storici e dell'edificato Esistente<br>\|S.9\| Piano territoriale per il recupero dell'edilizia Montana e Agricola | \|S.5\| Studio per la valorizzazione e infrastrutturazione Turistica del territorio | \|S.4\| Piano per la valorizzazione del Patrimonio Culturale e Ambientale<br>\|S.5\| Studio per la valorizzazione e infrastrutturazione Turistica del territorio | \|S.3\| Piano della Mobilità<br>\|S.5\| Studio per la valorizzazione e infrastrutturazione Turistica del territorio<br>\|S.11\| Linee per il governo del Paesaggio e la Qualità Architettonica |
| **Convergenze con altre strategie** | | | |
| | | | |

Sotto il **profilo turistico**, per quanto riguarda l'ex compendio già destinato a colonia estiva, il recupero a funzioni ricettive extra alberghiere, appare una misura che rafforza la vocazione turistica della località, con una offerta che risulta coerente con le potenzialità che esprime questo territorio e le valenze naturalistiche paesaggistiche, oltre che essere in simbiosi con la dotazione di infrastrutture pubbliche di cui si è già detto (numerosi sono i ritiri di squadre calcistiche).

Tale ampliamento dell'offerta turistica appare assolutamente coerente con la vocazione turistica della valle (misura I) che deve però continuare a essere valorizzata con strategie inclusive verso nuove prospettive di investimento e radicamento sul territorio. Un potenziamento e diversificazione delle capacità ricettive stimola e valorizza anche la professionalità degli operatori.

Il documento preliminare evidenzia come vi sia una certa tendenza allo spopolamento dei piccoli centri abitati; *essa però è insita nella sempre più limitata attrattività che i piccoli centri avranno nei confronti delle giovani generazioni e rispetto all'immigrazione anche imprenditoriale. Le occasioni lavorative non si potranno sottrarre dal pendolarismo e il rischio di sradicamento dei residenti dal proprio territorio incombe sempre, anche se oggi invece è fortissimo il legame che li unisce.*

Rafforzare, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo residenzialità, ma anche attività economiche che consolidano la permanenza sul territorio, aspetto che l'accordo urbanistico garantisce, determina una piena coerenza anche con questa criticità che tende ad essere sottovalutata.

Incentivare e diversificare la ricettività facendo leva su un settore alberghiero da consolidare, azione da intrecciare con la potenzialità di recupero di alcune strutture dismesse per il turismo di gruppo. Il potenziamento dell'imprenditoria turistica e investire sulla professionalità degli operatori, anche e soprattutto per favore delle nuove generazioni di imprenditori che possono trovare motivo per continuare a investire su questo territorio.

È importante quindi investire sugli abitati, anche assecondando le necessità del settore turistico, sapendo che ogni azione che si sviluppa in questo senso è sempre e comunque utile e vantaggiosa anche per la qualità e la vitalità ordinarie di un paese e dell'intero territorio. Valorizzare la contiguità territoriale con altri e diversi ambiti turistici e la dotazione di servizi pubblici che offre la frazione, permette di consolidare una specificità economica già definita. L'iniziativa privata che si sviluppa anche grazie all'accordo urbanistico di cui la presente variante costituisce recepimento, determina un buon esempio di intercettare una volontà concreta di investimento sul territorio, anche quello maggiormente emarginato, trovando soluzioni coerenti con il contesto edificato limitando i conflitti che certamente si manifestano

| **Matrice 14** | | **Coerenza con gli obiettivi del PTC** | |
|---|---|---|---|
| GRIGIA DI VALUTAZIONE | C | Coerente | |
| | PC | Parzialmente coerente | |
| | NC | Non coerente | |
| | NP | Non pertinente | |
| | AZIONI E STRATEGIE | | COERENZA VARIANTE PRG |
| **D**<br>**STRATEGIA D - INSEDIAMENTI ABITATI** | **D.1. VALORIZZAZIONE DEL RUOLO DEL CENTRO STORICO.** | | |
| | D1.1 | Riqualificare il centro storico epurando le incoerenze e aprendo a interventi innovativi. | |
| | D.1.2 | Valorizzare il ruolo generante e identitario dei centri storici nello sviluppo dei paesi | |
| | D.1.3 | Integrare i centri storici con il settore turistico e ricettivo. | |
| | D.1.4 | Mantenere o potenziare la dotazione di servizi nei centri abitati. | C |
| | **D.2. OTTIMIZZAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE** | | |
| | D.2.1 | Razionalizzare l'espansione degli abitati | C |
| | D.2.2 | Valorizzare l'edificato esistente ai fini della qualità abitativa e delle prestazioni degli edifici. | C |
| | D.2.3 | Valorizzare il ruolo di mediazione formale e funzionale dell'edificato esistente fra centri storici e nuovi insediamenti. | |
| | D.2.4 | Indirizzi per la sostenibilità ambientale degli edifici e degli abitati. | C |
| | **D.3. MIGLIORAMENTO ARCHITETTONICO, URBANO E PAESAGGISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABITATI** | | |
| | D.3.1 | Controllo dei fronti di esposizione paesaggistica | |
| | D.3.2 | Valorizzare la qualità progettuale negli interventi di trasformazione | C |
| | D.3.3 | Definizione di indirizzi per l'uso dei materiali e la valorizzazione delle filiere dei materiali trentini | |
| | D.3.4 | Valorizzazione del ruolo degli spazi aperti, pubblici e privati | C |
| **E**<br>**INFRASTRUTTURE, SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE** | **E.1. OTTIMIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE PUBBLICHE** | | |
| | E.1.1 | Programmazione territoriale di servizi e infrastrutture pubbliche | C |
| | E.1.2 | Dislocazione strategica di servizi e infrastrutture | C |
| | E.1.3 | Aspetti legati alla mobilità rispetto ai servizi pubblici | |
| | E.1.4 | Servizi e infrastrutture come fattori qualificanti del territorio | C |
| **I**<br>**VOCAZIONALITA' TURISTICA** | **I.1. INVESTIRE SULLA VOCAZIONALITÀ TURISTICA DEL TERRITORIO CEMBRANO** | | |
| | I.1.1 | Concepire il territorio e il paesaggio come prime risorse di vocazionalità turistica | C |
| | I.1.2 | Valorizzare il ruolo dei centri abitati e dei beni culturali | C |
| | I.1.3 | Valorizzare la contiguità territoriale con altri e diversi ambiti turistici | C |
| | **I.2. OSPITALITÀ E RICETTIVITÀ** | | |
| | I.2.1 | Incentivare e diversificare la ricettività | C |
| | I.2.2 | Potenziare l'imprenditoria turistica e investire sulla professionalità degli operatori | C |
| | I.2.3 | Valorizzazione massima dei beni culturali e ambientali | |
| | I.2.4 | Importanza della rete viaria con relativi servizi e della segnaletica dedicata | |
| | **I.3. INTEGRAZIONE CON I DIVERSI SETTORI ECONOMICI CHE LA VALLE ESPRIME** | | |
| | I.3.1 | Valorizzare i rapporti con i settori agricolo e del porfido | |
| | I.3.2 | Migliorare la fruibilità e percorribilità del territorio | C |

# 6 PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE PUBBLICA

L'attività partecipativa nel processo valutativo consente di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi come opportunità di crescita e di consapevolezza dei processi di pianificazione da parte degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali.

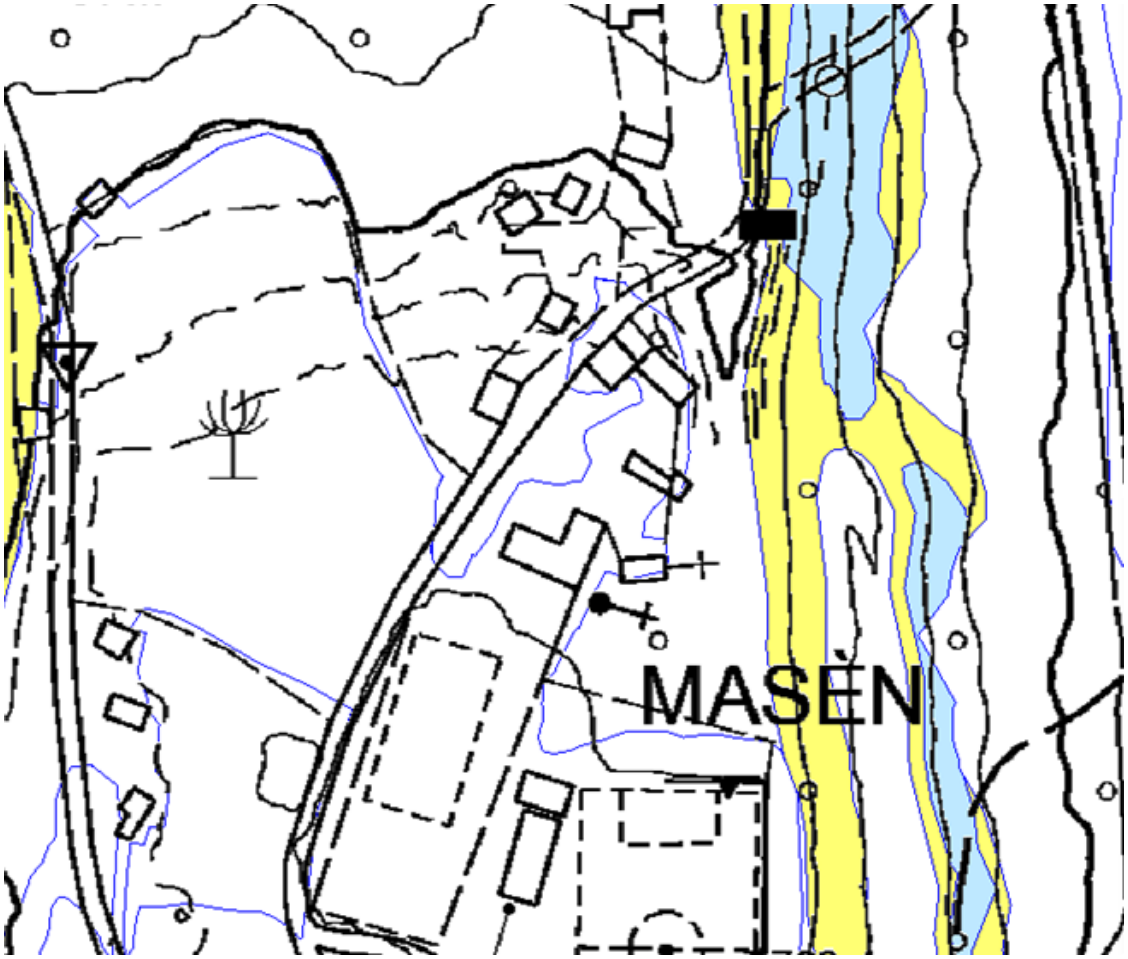
La presente variante ha carattere di specificità e riguarda una procedura già codificata dalla legge provinciale. Il coinvolgimento dei portatori di interesse e dei cittadini è in ogni caso garantito dalle fasi di pubblicità e osservazione previste dalla legge.

Va precisato che la presente variante si inserisce appieno all'interno della procedura di adozione e approvazione dei piani regolatori comunali, introdotta dalla legge 4 agosto 2015 n. 15. Trattandosi di una variante che presenta profili di urgenza, il procedimento non ha previsto la pubblicazione dell'avviso, ma successivamente alla prima adozione seguirà la fase di osservazioni e la richiesta di pareri agli organi di controllo della PAT.

# 7 VERIFICA DELLA CSP

È stata verificata l'interferenza con le aree a rischio della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) del PUP, sovrapponendo il perimetro delle aree P2 e P3 risultanti dall'estratto della CSP dell'area di Masen con la perimetrazione dell'area oggetto di variante.

*Estratto CSP area di Masen*




**Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'**

**Classi di Penalità**
Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

**penalità ordinarie**

| | |
|---|---|
| P4 - elevata | art. 15 |
| P3 - media | art. 16 |
| P2 - bassa | art. 17 |

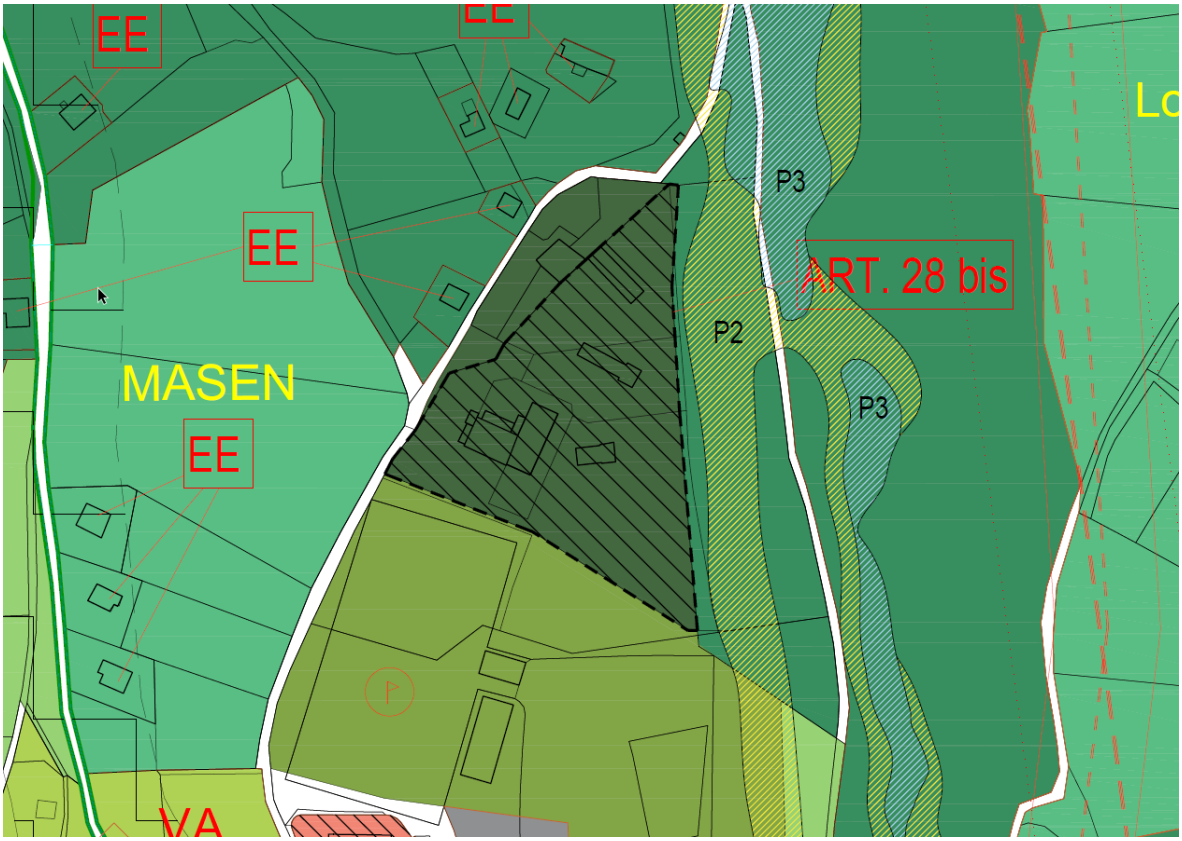
**altri tipi di penalità**

| | |
|---|---|
| APP - aree da approfondire | art. 18 |
| PRV - residua da valanga | art. 18 |
| P1 - trascurabile o assente | art. 18 |

**tutele speciali**

| | |
|---|---|
| AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche | art. 14 |
| IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo | art. 18 |
| RSS - area di rispetto stazione sismometrica | art. 18 |
| stazione sismometrica | |

*Sovrapporsione della CSP con il PRG variato (sono evidenziate le aree P2 e P3)*




Dalla sovrapposizione delle aree P2 e P3 della CSP, con la zona perimetrata dal PRG stato di variante, risulta che l'area interessata dalla variante perimetrata con tratteggio nero, non interferisce con tali aree, ma ricade totalmente in zona P1 – aree con penalità trascurabile o assente di cui all'articolo 18 della N.d.A. del PUP.

# 8 CONCLUSIONI

La presente variante al PRG prevede il recepimento di un accordo urbanistico ex articolo 25 della l.p. 15/2015. Tenuto conto che non ricorrono le condizioni che rendono obbligatoria la VAS, secondo quanto previsto dal D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e ss.mm., la Variante è stata sottoposta ad una valutazione di assoggettabilità al fine di accertare il suo grado di influenza sull'ambiente.

Lo schema metodologico adottato per la valutazione di assoggettabilità è quello del decreto 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, allegato II - *Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4* - appendice 1 - *schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità,* integrato con una verifica di coerenza con gli obiettivi degli strumenti sovraordinati.

L'analisi è stata inoltre integrata con una verifica di coerenza con il PUP e i documenti di analisi del PTC, facendo emergere la piena coerenza sia con il PUP, sia con le linee strategiche già delineate per il PTC. In particolare l'analisi del documento preliminare al PTC evidenzia come vi sia una certa tendenza allo spopolamento dei piccoli centri abitati; essa però è insita nella sempre più limitata attrattività che i piccoli centri avranno nei confronti delle giovani generazioni e rispetto all'immigrazione anche imprenditoriale. Le occasioni lavorative non si potranno sottrarre dal pendolarismo e il rischio di sradicamento dei residenti dal proprio territorio incombe sempre, anche se oggi invece è fortissimo il legame che li unisce.

Promuovere azioni che permettono, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente di consolidare la presenza diffusa nei centri diffusi sul territorio, di residenza stabile integrata con una offerta imprenditoriale, rappresenta una azione del tutto meritevole e da perseguire.

La valutazione condotta ha evidenziato come gli effetti della variante sull'economia e sulla dotazione dei servizi sono sostanzialmente positivi dal momento che determina da un lato la possibilità del comune di consolidare l'offerta di infrastrutture sportive nella frazione di Masen, dando piena attuazione alla previsione urbanistica già prevista nel PRG vigente, grazie ad una acquisizione delle aree gratuita; dall'altra di corrispondere ad esigenze abitative primarie, attraverso il riutilizzo di patrimonio edilizio esistente in sinergia con azioni che favoriscono l'insediamento di nuova imprenditorialità.

La possibilità di insediare funzioni ricettive extra alberghiere, permette di rafforzare l'offerta turistica della frazione potenziando e diversificando l'offerta, ma rappresenta anche una misura che rafforza le prospettive di investimento e radicamento sul territorio e valorizza anche la professionalità degli operatori; tali azioni appaiono del resto del tutto coerenti con le linee strategiche già definite dalla comunità per il PTC della Valle di Cembra.

Non sono stati rilevati casi nei quali gli interventi di trasformazione possano determinare processi per risolvere criticità ambientali esistenti là dove presenti. La verifica di coerenza ha confermato questo quadro, evidenziando una sostanziale logicità delle azioni della presente variante con gli obiettivi di tutela del suolo e di difesa dell'ambiente e dei suoi elementi costituivi, quali biodiversità, popolazione, salute umana, flora, fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali, paesaggio.

**Dalle analisi condotte si ritiene vi siano tutti gli elementi per ritenere che la variante non produce effetti significativi sull'ambiente. Da ciò consegue che non è necessario procedere con il procedimento di rendicontazione urbanistica di cui all'articolo 3 bis del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15 68/Leg e ss.mm. Come previsto dal medesimo art. 3bis, le conclusioni della procedura di verifica, comprese le motivazioni del mancato esperimento della rendicontazione urbanistica, sono assunte all'atto dell'adozione della variante**.

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

**ADOZIONE DEFINITIVA**



# Allegato 3
# ESTRATTI CARTOGRAFICI

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

# STATO DI RAFFRONTO – 1:1000

LEGENDA:

**PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZATO O URBANIZZABILE**

| | | |
|---|---|---|
| | Insediamento storico | Art. 52 |
| | Insediamento storico isolato | Art. 52 |
| | Area di rispetto del P.R.G.I.S. | Art. 64 |
| | Area residenziale satura | Art. 23 |
| | Area residenziale di completamento | Art. 24 |
| | Insediamenti residenziali di nuova espansione | Art. 25 |
| | Area per attività alberghiera | Art. 26 |
| | Area soggetta a piano di lottizzazione o piano guida | Art. 2 |
| | Prescrizioni per edifici in località Masen | Art. 38 c3 |
| | Verde privato da tutelare | Art. 20 |
| | Area ed edifici per attrezzature e servizi pubblici di liv. locale | Art. 32 |
| | Area per nuovi servizi pubblici | Art. 33 |
| | Verde pubblico attrezzato | Art. 35 A |
| | Aree per impianti sportivi | Art. 34 |
| | Parco attrezzato | Art. 35 B |
| | Area per colonia | Art. 28 |
| | Area riqualificazione compendio ex Salesiani a Masen | Art. 28 bis |
| | Area cimiteriale - Fascia di rispetto dell'area cimiteriale | Art. 37 |
| | Area per la realizzazione della caserma VV.FF. volontari | Art. 35 A |
| | Elettrodotto ····· Distanza di prima approssimazione | Art. 45 |
| | Gasdotto ····· Fascia di rispetto | Art. 45 |
| | Area del settore secondario e terziario di livello locale | Art. 30 |
| | Area produttiva di livello locale | Art. 29 |
| | Aree per la lavorazione e commercio prodotti agricoli e forestali | Art. 31 |

**PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO**

| | | |
|---|---|---|
| | Area di recupero ambientale | Art. 44 |
| | Superfici liquide | |
| | Area a bosco | Art. 38 |
| | Area a bosco | Art. 38 |
| | Area agricola di pregio | Art. 41 |
| | Area agricola | Art. 40 |
| | Area per attività turistico - rurali | Art. 27 |
| | Area compresa nel Piano di Utilizzo Sostanze Minerali | Art. 43 |
| | Area ad elevata integrità | Art. 39 |

**INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO**

| | | |
|---|---|---|
| | Aree connesse con la viabilità | |
| | Viabilità di 2. categoria | Art. 46 |
| | Viabilità di 3. categoria | Art. 46 |
| | Viabilità di 4. categoria | Art. 46 |
| | Viabilità locale | Art. 46 |
| | Viabilità di progetto | Art. 46 |
| | Viabilità da potenziare | Art. 46 |
| | Fascia di rispetto stradale | Art. 46 |
| | Area destinata a parcheggio (P) | Art. 47 |
| 1 | Riferimento al cartiglio | Art. 22 c2 |
| 2 | Classificazione della viabilità | |
| CA | Richiamo a specifiche destinazioni funzionali | |
| * | Specifico riferimento normativo | |
| × | Condizioni di inedificabilità art. 45 c. 4 L.P. 15/2015 | Art. 7 c3 |

EE

EE

EE

MASEN

EE

VA

1

2

ART. 28 bis

---------- “AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN”

1 – da “AREE PER IMPIANTI SPORTIVI”
a “AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN”

2 - da “AREA PER COLONIA”
a “AREE PER IMPIANTI SPORTIVI”

Lo

# STATO DI VARIANTE: 1:1000

LEGENDA:

**PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZATO O URBANIZZABILE**

| | |
|---|---|
| Insediamento storico | Art. 52 |
| Insediamento storico isolato | Art. 52 |
| Area di rispetto del P.R.G.I.S. | Art. 64 |
| Area residenziale satura | Art. 23 |
| Area residenziale di completamento | Art. 24 |
| Insediamenti residenziali di nuova espansione | Art. 25 |
| Area per attività alberghiera | Art. 26 |
| Area soggetta a piano di lottizzazione o piano guida | Art. 2 |
| Prescrizioni per edifici in località Masen | Art. 38 c3 |
| Verde privato da tutelare | Art. 20 |
| Area ed edifici per attrezzature e servizi pubblici di liv. locale | Art. 32 |
| Area per nuovi servizi pubblici | Art. 33 |
| Verde pubblico attrezzato | Art. 35 A |
| Aree per impianti sportivi | Art. 34 |
| Parco attrezzato | Art. 35 B |
| Area per colonia | Art. 28 |
| Area riqualificazione compendio ex Salesiani a Masen | Art. 28 bis |
| Area cimiteriale - Fascia di rispetto dell'area cimiteriale | Art. 37 |
| Area per la realizzazione della caserma VV.FF. volontari | Art. 35 A |
| Elettrodotto ····· Distanza di prima approssimazione | Art. 45 |
| Gasdotto ····· Fascia di rispetto | Art. 45 |
| Area del settore secondario e terziario di livello locale | Art. 30 |
| Area produttiva di livello locale | Art. 29 |
| Aree per la lavorazione e commercio prodotti agricoli e forestali | Art. 31 |

**PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO**

| | |
|---|---|
| Area di recupero ambientale | Art. 44 |
| Superfici liquide | |
| Area a bosco | Art. 38 |
| Area a bosco | Art. 38 |
| Area agricola di pregio | Art. 41 |
| Area agricola | Art. 40 |
| Area per attività turistico - rurali | Art. 27 |
| Area compresa nel Piano di Utilizzo Sostanze Minerali | Art. 43 |
| Area ad elevata integrità | Art. 39 |

**INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO**

| | |
|---|---|
| Aree connesse con la viabilità | |
| Viabilità di 2. categoria | Art. 46 |
| Viabilità di 3. categoria | Art. 46 |
| Viabilità di 4. categoria | Art. 46 |
| Viabilità locale | Art. 46 |
| Viabilità di progetto | Art. 46 |
| Viabilità da potenziare | Art. 46 |
| Fascia di rispetto stradale | Art. 46 |
| Area destinata a parcheggio (P) | Art. 47 |
| 1 Riferimento al cartiglio | Art. 22 c2 |
| 2 Classificazione della viabilità | |
| CA Richiamo a specifiche destinazioni funzionali | |
| * Specifico riferimento normativo | |
| × Condizioni di inedificabilità art. 45 c. 4 L.P. 15/2015 | Art. 7 c3 |

EE

EE

EE

ART. 28 bis

MASEN

EE

Lo

VA

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e il completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

**ADOZIONE DEFINITIVA**



# Allegato 4
# NORME DI ATTUAZIONE – VARIANTE

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

Sommario

CAPITOLO I ..... 7
GENERALITÀ ..... 7
ART. 1 NATURA, SCOPI, CONTENUTI DEL P.R.G. ..... 7
ART. 2 APPLICAZIONE DEL PIANO ..... 8
ART. 3 EFFETTI E COGENZA DEL P.R.G. ..... 8
CAPITOLO II ..... 10
STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO ..... 10
ART. 4 PIANI ATTUATIVI ..... 10
CAPITOLO III ..... 11
DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI ..... 11
ART. 5 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ..... 11
ART. 6 DEFINIZIONI, INDICI URBANISTICO-EDILIZI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI CONTENUTI ESCLUSIVAMENTE NEL P.R.G. ..... 11
ART. 7 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' ..... 12
ART. 8 ASSERVIMENTO DELLE AREE ..... 12
ART. 9 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO ..... 13
ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI ..... 13
CAPITOLO IV ..... 14
VINCOLI IDROGEOLOGICI ED AMBIENTALI ..... 14
ART. 11 VINCOLI PREORDINATI ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO ..... 14
ART. 12 SUPERFICI LIQUIDE – VINCOLI PREORDINATI ALLA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE ..... 14
ART. 13 AMBITO FLUVIALE ECOLOGICO E IDRAULICO ..... 14
ART. 14 AREE DI TUTELA AMBIENTALE ..... 15
ART. 15 AREE E SITI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI ..... 16
ART. 16 AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE ..... 16
ART. 17 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ..... 17
ART. 18 SITI BONIFICATI ..... 18
ART. 19 RISERVE NATURALI PROVINCIALI ..... 18
ART. 20 VERDE PRIVATO DA TUTELARE ..... 19
CAPITOLO V ..... 21
DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO ..... 21
ART. 21 ZONE A: PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI ..... 21
ART. 22 ZONE B: INSEDIAMENTI ABITATIVI ..... 21
ART. 23 ZONE B1: AREE RESIDENZIALI SATURE ..... 23

ART. 24 ZONE B2: AREE RESDIENZIALI DI COMPLETAMENTO ..... 24
ART. 25 ZONE C: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE ..... 25
ART. 26 AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERA ..... 25
ART. 27 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO - RURALE ..... 26
ART. 28 AREE PER COLONIA ..... 26
Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN ..... 27
ART. 29 ZONE D: AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE ..... 27
ART. 30 ZONE D: AREE DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO DI LIVELLO LOCALE DI LIVELLO LOCALE 29
ART. 31 ZONE D: AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIO DI PRODOTTI AGRICOLI E FORESTALI 30
ART. 32 ZONE F - AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE.31
ART. 33 ZONE F - AREE PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI. ..... 32
ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI. ..... 33
ART. 35 ZONE F - VERDE PUBBLICO. ..... 33
ART. 36 ZONE F - INTERVENTI PUNTUALI. Stralciato. ..... 34
ART. 37 ZONE F - AREA CIMITERIALE. ..... 34
ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO. ..... 34
ART. 39 ZONE E: AREA A ELEVATA INTEGRITÀ. ..... 35
ART. 40 ZONE E: AREA AGRICOLA. ..... 35
ART. 41 ZONE E: AREA AGRICOLA DI PREGIO ..... 38
ART. 42 SERRE ..... 39
ART. 43 ZONE L: AREE COMPRESE NEL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERALI ..... 40
ART. 44 AREA PER RECUPERO AMBIENTALE ..... 40
CAPITOLO VI ..... 42
OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO ..... 42
ART. 45 ELETTRODOTTO – GASDOTTO ..... 42
ART. 46 ZONA F - VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI, FASCE DI RISPETTO. ..... 42
ART. 47 ZONA F – PARCHEGGI PUBBLICI. ..... 44
ART. 48 ZONA F – PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI. ..... 45
ART. 49 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE. ..... 45
CAPITOLO VII ..... 46
NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO, PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI ..... 46
ART. 50 FINALITÀ DEL PRGIS. ..... 46
ART. 51 CONTENUTO E OGGETTO DEL PRG IS. ..... 46

ART. 52 INSEDIAMENTI STORICI. 46
ART. 53 AREA INEDIFICATA. 47
ART. 54 DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA D' INTERVENTO. 48
ART. 55 UNITÀ EDILIZIA. 48
ART. 56 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI. 48
ART. 57 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI. 49
ART. 58 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE. 49
ART. 59 FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE. 51
ART. 60 DESTINAZIONI D'USO. 52
ART. 61 AREA DI PERTINENZA. 52
ART. 62 AREA STORICO ARTISTICA. 54
ART. 63 VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE. 55
ART. 64 AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO. 55
ART. 65 EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI. 56
ART. 66 AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI. 57
ART. 67 PARCHEGGIO NELLE AREE DI PRGIS. 57
ART. 68 MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI – PRONTUARIO 58
ART. 69 AMPLIAMENTI DELLE UNITA' EDILIZIE. 59
CAPITOLO VIII 60
PRESCRIZIONI FINALI. 60
ART. 70 UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI 60
ART. 71 NORME TRANSITORIE E FINALI. 60
ART. 72 DEROGHE. 60
CAPITOLO IX 61
CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE 61
ART. 73 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI. 61
ART. 74 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO. 62
ART. 75 AREE PER LA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI 63
CAPITOLO X 64
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE 64
ART. 76 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE. 64
ART. 77 TIPOLOGIE COMMERCIALI. 64
ART. 78 LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI. 64
ART. 79 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO 65

ART. 80 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI65

ART. 81 ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO ..... 65

ART. 82 SPAZI DI PARCHEGGIO..... 66

ART. 83 ALTRE DISPOSIZIONI ..... 66

ART. 84 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI ..... 67

ART. 85 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA. ..... 67

ART. 86 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI. ..... 67

ART. 87 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO NEL CASO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI DISMESSI. 67

ART. 88 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE. ..... 67

# CAPITOLO I

## GENERALITÀ

### ART. 1 NATURA, SCOPI, CONTENUTI DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale è lo strumento urbanistico attraverso cui si attua la pianificazione territoriale a livello comunale. Esso definisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei piani attuativi per l'esecuzione degli interventi diretti sul territorio.

2. Formano oggetto del Piano Regolatore Generale:

- l'individuazione del perimetro del centro storico, degli insediamenti storici sparsi e la formulazione delle prescrizioni e delle modalità di intervento su di essi;

- l'individuazione degli insediamenti abitativi;

- l'individuazione delle aree per le attività residenziali, terziarie, primarie, servizi, produttive e per le infrastrutture;

- l'individuazione dei vincoli gravanti sul territorio, motivati da particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico o finalizzati alla sicurezza del suolo e alla protezione delle acque;

- la delimitazione delle aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte dei piani attuativi.

3. Il Piano Regolatore Generale di Giovo è costituito dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

a) la relazione illustrativa;

b) le norme di attuazione.

Per il territorio esterno ai centri storici:

− n. 4 Tavole del sistema ambientale in scala 1:5.000

− n. 4 Tavole del sistema insediativo e produttivo in scala 1:5.000

Per gli Insediamenti storici:

− 2 Tavole delle destinazioni pubbliche 1 :1000;

− 2 Tavole degli interventi privati in scala 1:1.000;

− 1 Tavola delle destinazioni pubbliche e degli interventi privati abitato di Serci - 1:1.000;

− 2 Tavole degli insediamenti storici isolati;

− n. 5 Fascicoli delle schede di sintesi degli edifici, dei volumi accessori, degli edifici sparsi e dei manufatti sparsi;

− Fascicolo della documentazione fotografica;

− Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico

## ART. 2 APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il P.R.G. del Comune di Giovo si applica integralmente a tutto il territorio comunale ed è comprensivo della parte relativa alla tutela degli Insediamenti Storici, per i quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole e le norme specifiche comprese nel Capitolo VII del presente fascicolo. L'applicazione del P.R.G. avviene secondo le indicazioni contenute nella cartografia in conformità a quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

   Le indicazioni contenute nella cartografia vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui agli articoli seguenti. Nel caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa fa testo la scala più dettagliata. Il P.R.G. si attua mediante Intervento diretto e mediante Piano attuativo.

2. Il P.R.G. delimita le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi (art. 24 e 50 L. P. 15/2015) e fissa i criteri, gli indirizzi e i parametri cui tali piani devono conformarsi, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia. All'interno dei Piani attuativi sono vincolanti gli indici edilizi e urbanistici e solo orientativi quelli tipologici prescritti per ciascuna zona nell'apposito cartiglio o nelle presenti norme di attuazione.

3. Dove non sono previsti i Piani di cui al comma precedente e fatti salvi i casi in cui vi è obbligo di lottizzazione, gli interventi edilizi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale possono essere eseguiti direttamente, ottenuto il peculiare titolo edilizio.

4. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli devono essere supportate da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle norme che regolano la materia. L'entità degli accertamenti è definita dalla cartografia idrogeologica provinciale e dalla cartografia del sistema ambientale.

5. Le prescrizioni di cui al capitolo II, relativo alle cautele speciali, prevalgono sulle indicazioni di zona.

6. Le norme del PRG si riferiscono anche alle parti di territorio soggette alla pianificazione degli Insediamenti Storici, salvo norme o indicazioni specifiche previste nel P.R.G.

## ART. 3 EFFETTI E COGENZA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. ha valore cogente per tutti gli operatori, pubblici e privati, che svolgono azioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunale. L'attività edilizia e l'utilizzo dei suoli sono ammessi soltanto con le modalità indicate area per area, conformemente alle destinazioni d'uso e nel rispetto di eventuali vincoli.

2. Gli immobili e gli usi del suolo, che al momento dell'adozione del P.R.G. risultano in contrasto con le disposizioni del nuovo strumento urbanistico, possono subire modifiche solo per adeguarvisi.

   Sono comunque sempre consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, e risanamento, senza aumento di volume urbanistico (Vt).

3. Le Tavole e gli altri elaborati del P.R.G. indicano con apposita simbologia le aree sottoposte alla pianificazione degli Insediamenti Storici per le quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole e le norme specifiche comprese nel Titolo Quinto del presente fascicolo. Le disposizioni contenute nella disciplina urbanistica si riferiscono anche alle parti di territorio soggette alla

pianificazione degli Insediamenti Storici e hanno effetto su questa in caso di assenza di norma o indicazione specifica prevista nel PRG.

3. Quanto non esplicitamente considerato nei documenti del P.R.G. è disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

# CAPITOLO II

## STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO

### ART. 4 PIANI ATTUATIVI

1. Il PRG. si attua mediante Piani attuativi nelle porzioni di territorio specificamente indicate nelle tavole del PRG stesso. Il rilascio di titolo abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione del Piano suddetto in applicazione delle disposizioni contenute nel Capo III del Titolo II della L.P. n. 15/2015 e dal Capo I del Titolo II del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e secondo le prescrizioni delle seguenti norme.

2. I piani attuativi si distinguono in:

   - [PR] piano di riqualificazione urbana;
   - [PS] piano per specifiche finalità;
   - [PL] piano di lottizzazione;

   Per i piani attuativi d'iniziativa, quando il PRG ne prevede l'obbligatorietà, il comune si pronuncia sulla proposta di Piano pervenuta, approvando il piano o respingendo la proposta, entro sei mesi dalla sua presentazione. Questa valutazione costituisce atto obbligatorio.

3. Salvo diverse specifiche prescrizioni, sino all'approvazione dei piani attuativi sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (Sun), mentre nei fondi agricoli sono ammesse le sole opere di gestione colturale. Nelle aree dove siano presenti opere di urbanizzazione sono consentiti altresì, con il permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 84 della L.P. 15/2015, interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime.

4. I contenuti e le finalità dei Piani attuativi sono quelli previsti dalla norma urbanistica provinciale.

5. Quando il mancato accordo tra i proprietari delle aree comprese in un Piano attuativo o di Lottizzazione rende irrealizzabile l'attuazione delle previsioni del PRG a scapito di un rilevante interesse pubblico, il Comune può predisporre un Piano di Lottizzazione d'ufficio o può approvare, in sostituzione del Piano di Lottizzazione, la formazione di comparti edificatori, secondo quanto previsto dagli articoli 52 e 53 della norma provinciale.

6. In presenza di particolari situazioni morfologiche o di documentati problemi idrogeologici, il piano attuativo potrà modificare il piano di campagna mediante riporti di terreno, acquisito il parere favorevole della Commissione edilizia comunale.

7. Nel caso di Piani Attuativi riguardanti aree interessate alla realizzazione attività e funzioni sensibili all'inquinamento acustico di scuole, prossimi alle sorgenti di rumore richiamate al comma 2, dell'art. 8, della Legge 447/95 (strade, circoli privati, impianti sportivi, ecc.) è obbligatorio predisporre e presentare, unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire o dell'approvazione del Piano, una valutazione del clima acustico.

# CAPITOLO III

## DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 5 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. L'applicazione degli indici urbanistici previsti dal PRG avviene in conformità a quanto specificato dal Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale e dalla norma urbanistica provinciale.

2 Non è ammesso il trasferimento di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (Sun) fra aree a diverse destinazioni d'uso di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle norme urbanistiche.

3. Le distanze tra edifici e di questi ultimi dai confini e le distanze per manufatti accessori il PRG fa riferimento all'Allegato 2 della deliberazione Giunta provinciale n. 2023/2010 e s.m. Sono comunque da rispettare le distanze stabilite dal codice Civile.

### ART. 6 DEFINIZIONI, INDICI URBANISTICO-EDILIZI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI CONTENUTI ESCLUSIVAMENTE NEL P.R.G.

1. Fatte salve le prescritte distanze da edifici, confini e strade, non è stabilita una distanza minima da mantenere dal limite di zona a diversa destinazione, tranne il caso di aree che prevedono l'istituzione di un vincolo preordinato all'espropriazione (art. 48 L.P. 15/2015).

2. Ai fini delle presenti norme, per lunghezza dei fronti deve intendersi la lunghezza applicabile a ogni singolo prospetto dell'edificio, compresi sfalsamenti e rientranze, con esclusione di eventuali volumi tecnici o delle opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile.

3. Per altezza di controllo nelle aree residenziali s'intende l'altezza del fronte.

4. Ai fini della definizione di vicinanza degli spazi di parcheggio che possono essere individuati all'esterno del lotto oggetto d'intervento, contenuta nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, si assume una distanza non superiore a metri 100, misurata lungo un percorso pedonale pubblico o aperto al pubblico transito o gravato da diritto di passo a favore del parcheggio.

5. Il rapporto di funzionalità degli interrati con la parte degli edifici in superficie, che consente di escludere dalla determinazione della superficie utile lorda (Sul) i piani interrati o le parti dei piani interrati così come individuati dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, è da intendere garantito quando tali piani sono destinati ad ambienti funzionalmente connessi con le destinazioni presenti fuori terra o come locali di pertinenza della residenza, quali: posti auto e garage, compresi i relativi spazi di manovra o di accesso, cantine, depositi, stube, lavanderie, ecc.

6. Esclusivamente nelle aree di pertinenza del centro storico, nelle aree residenziali e nelle aree a "Verde privato da tutelare", solo in presenza o dopo l'ultimazione dell'edificio principale destinato a residenza di cui sono pertinenza, è ammessa, la realizzazione di costruzioni accessorie (legnaie e tettoie), così come definite dal comma 4 lettera "b" dell'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Ai fini delle

distanze, per queste costruzioni si applicano le norme provinciali in materia di distanze previste per i "manufatti accessori".

Le costruzioni accessorie avranno un'altezza massima al colmo di m. 3,00 e una copertura realizzata con gli stessi materiali e finiture dell'edificio di cui sono pertinenza o in lamiera.

## ART. 7 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

1. L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza d'idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità del P.R.G. non conferisce automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria salvo che i concessionari si impegnino alla loro realizzazione secondo quanto previsto dalla norma urbanistica vigente.

2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'Organo competente, di concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

3. Il PRG, in applicazione dell'art. 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, individua in cartografia le aree destinate all'insediamento che a seguito di una procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili. Il vincolo di inedificabilità ha una durata almeno decennale a partire dalla data di approvazione della Variante al PRG che le prevede. Per un periodo minimo di dieci anni il Comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a un'ulteriore procedura di variante. Successivamente a tale data, la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.

## ART. 8 ASSERVIMENTO DELLE AREE

1. L'edificazione di un'area comporta il divieto di utilizzo edificatorio della parte necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e della superficie coperta. Può essere destinata a ulteriore edificazione solo la superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici in vigore.

2. Il Comune tiene una cartografia e un registro delle aree già utilizzate a fini edificatori con allegati i relativi frazionamenti.

3. I progetti che, a qualsiasi titolo, prevedono un riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) o territoriale (Ift) oppure a un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) o territoriale (Ut) devono individuare, in conformità con gli indici urbanistici vigenti, le aree di pertinenza dei singoli fabbricati.

4. Lo scorporo di una particella fondiaria da una particella edificata, se attribuisce a quest'ultima un volume urbanistico (Vt), una superficie utile netta (Sun) o una superficie coperta (Sc) superiori di quelli consentiti dalle norme di zona, determina sulla nuova particella una servitù necessaria al rispetto degli indici della superficie originale; la parte di superficie fondiaria eccedente potrà essere edificata nel rispetto degli indici non ancora utilizzati.

## ART. 9 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. Per quanto riguarda le caratteristiche di ciascuna categoria d'intervento si fa riferimento all'articolo 77 della L.P. 15/2015.

2. Ai fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso, si applicano le categorie d'intervento previste dalle schede di rilevazione. Sono ammessi gli interventi di soprelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015, salvo diversa prescrizione contenuta sulla scheda.

3 Ai fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso e nelle zone omogenee del PRG, nell'ambito degli interventi si ristrutturazione edilizia [R3] sono ammessi gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20% nel rispetto del volume urbanistico esistente.

4. Nelle zone omogenee del PRG esterne ai centri storici anche di carattere sparso, la soprelevazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 2 della LP 15/2015, finalizzata a rendere abitabili i sottotetti degli edifici esistenti, è annoverata tra gli interventi di ristrutturazione anche nel caso in cui produca un incremento della SUN esistente maggiore del 20%.

## ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

1. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e il cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, devono prevedere, in relazione alle funzioni dell'edificio, spazi di parcheggio nella misura stabilita dalle disposizioni provinciali che regolano la materia, e nello specifico al Titolo I Capo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

2. Nelle aree destinate all'edificazione è consentito costruire parcheggi interrati in aderenza ai fabbricati esistenti in deroga alla superficie coperta massima, fino a soddisfare gli standard minimi di legge.

# CAPITOLO IV

## VINCOLI IDROGEOLOGICI ED AMBIENTALI

### ART. 11 VINCOLI PREORDINATI ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità.

### ART. 12 SUPERFICI LIQUIDE – VINCOLI PREORDINATI ALLA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia le superfici liquide. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono diretti alla tutela e all'integrità del quadro naturalistico esistente e sono soggetti alle disposizioni della Carta delle Risorse Idriche provinciale, con riferimento all'aggiornamento più recente.

2. Nelle aree di protezione di pozzi e sorgenti, per qualsiasi intervento interno o limitrofo alla perimetrazione del vincolo, si faccia riferimento ai contenuti della Carta delle risorse idriche della PAT con il più recente aggiornamento.

3. La realizzazione sul territorio comunale di nuovi prelievi dovrà essere subordinata alla presentazione di una perizia idrogeologica da allegare alla domanda di concessione, che escluda il pregiudizio della falda acquifera interessata.

### ART. 13 AMBITO FLUVIALE ECOLOGICO E IDRAULICO

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia del sistema ambientale l'ambito fluviale ecologico, così come definito dalla specifica norma provinciale. Lo scopo è quello di preservare la funzionalità dell'ecosistema fluviale, promuovendo la protezione e la valorizzazione delle fasce riparie del torrente Avisio e del fiume Adige. Sul territorio comunale, come riportato sulle tavole di PRG, è presente un ambito fluviale ecologico relativo al torrente Avisio, e un ambito fluviale idraulico relativo al fiume Adige (area a elevata pericolosità di esondazione). La proprietà pubblica ha per oggetto l'alveo inteso come terreno occupato dalle acque durante le piene ordinarie, e tutti i manufatti costituenti opere idrauliche. Per quanto concerne questi ultimi, la proprietà demaniale coincide con l'area da essi effettivamente occupata, ivi compresi i terrapieni necessari alla loro stabilità e sicurezza.

2. Gli ambiti sono costituiti da una fascia riparia di protezione, che rappresenta un'area d'interesse ecologico e area filtro, per quanto riguarda l'apporto di nutrienti e inquinanti, tra il corso d'acqua e il territorio circostante, garantendo un buon livello di funzionalità fluviale. La larghezza di tale fascia ripariale è variabile in base alla valenza del corso d'acqua e fissata dalla norma (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20 settembre 2013 n. 22-124/Leg) o da specifiche disposizioni del Servizio provinciale, misurata in orizzontale dal limite della proprietà provinciale.

   In tali aree non sono ammissibili nuove costruzioni, salvo quelle previste nei commi successivi e quelle riferite a iniziative di trasformazione edilizia e 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.

3. Nelle aree interessate dall'ambito fluviale ecologico sono ammesse le normali attività legate all'agricoltura e alla forestazione. In particolare:

   a) nelle aree a bosco sono ammesse esclusivamente le attività previste dal comma 2 dell'art. 38 delle presenti Norme. Non sono ammesse inoltre le bonifiche agrarie finalizzate alla trasformazione di aree a bosco in aree agricole.

   b) nelle aree agricole e agricole di pregio sono ammessi: gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo, comprese:

   - le bonifiche agrarie quando non rivestano caratteristiche tali da essere assoggettate a VIA; - la manutenzione o il ripristino della viabilità esistente;
   - il recupero o la costruzione di nuovi muri di contenimento dei terrazzamenti;
   - la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni per il deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo in forma non imprenditoriale o per la manutenzione ambientale ai sensi dell'art. 84 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale.
   - tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento delle infrastrutture e del patrimonio edilizio esistente ammessi dalle presenti Norme;
   - eventuali attività preesistenti, purché compatibili con la funzionalità ecologica dell'ambito. Gli altri interventi di maggiore entità e quelli di nuova realizzazione, così come previsti nell'art. 40 (area agricola) e 41 (area agricola di pregio) delle presenti Norme e che necessitano del parere preventivo del Comitato per le iniziative agricole, dovranno distare almeno m. 50 dal limite della sponda fluviale ed il progetto degli stessi dovrà essere corredato da un idoneo studio idrobiologico che consideri il rapporto diretto e/o indotto fra le opere progettate ed il corso d'acqua.

## ART. 14 AREE DI TUTELA AMBIENTALE

1. Sono aree in cui le funzioni previste dalla cartografia di Piano sono subordinate all'esigenza di salvaguardare i territori naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzate da singolarità geologica, flori-faunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per i loro valori di civiltà.

2. In tali aree tutti gli interventi che comportano l'alterazione dello stato fisico dei luoghi e di trasformazione edilizia sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica, che si esercita nelle modalità previste dalla specifica norma provinciale.

3. Nelle aree non sottoposte a tutela ambientale, o soggette ad altri tipi di tutela di natura storico-artistica, culturale o ambientale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, svolge azione di tutela in fase di approvazione dei progetti, secondo i criteri e i principi di carattere paesaggistico-ambientale e di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, enunciati nel PUP o nella norma urbanistica provinciale.

## ART. 15 AREE E SITI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia i manufatti ed i siti di particolare pregio paesaggistico e ambientale individuati ai sensi della legge urbanistica e che sono compresi negli elenchi contenuti nell'allegato D e del P.U.P. ed individuati ai sensi dell'art. 65 della L.P. 15/2015. Sul territorio comunale sono presenti:

- bene di interesse stratigrafico: Ville di Giovo (n. 310 - Sito in cui affiora con continuità la successione sedimentaria anisica…)

- bene ambientale identificato con il "mulino Lessi" (Id PUP006_537, descrizione Mulino Lessi, Codice 004, articolo 12)

- bene ambientale identificato con il roccolo al Sauch (Codice 071, articolo 12)

2. In dette aree sono vietate:

- le nuove costruzioni;

- la modifica dell'andamento naturale del terreno;

- la realizzazione di qualsiasi opera che possa alterare il valore del bene.

3. Fermo restando il regime di particolare tutela, per gli edifici ricadenti in tali aree si prevede la categoria di intervento del risanamento conservativo.

## ART. 16 AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE

1. Il P.R.G. può individuare con apposita perimetrazione le aree di rilevanza ambientale, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. La tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti. Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate, si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale con i seguenti criteri:

   a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

   b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco a raso e la monocoltura. Potranno essere recuperate a uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate e ora boscate;

   c) eventuali attività di tipo edificatorio, qualora ammesse, dovranno essere realizzate modificando il meno possibile l'andamento naturale del terreno e comunque inserendosi armoniosamente nel paesaggio, rispettandone le modalità di insediamento, le tipologie edilizie e i materiali. E' comunque

ammessa la manutenzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali tradizionali della zona;

d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

3. Si dovrà assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle arre non coltivate, compresi i cambi di coltura qualora possano incidere sulla qualità ambientale del sito.

4. Fino a quando non saranno redatti gli studi di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale non sono ammessi interventi che comportano la modificazione dei suoli o la realizzazione di costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti o dello sviluppo delle attrezzature sportive presenti in zona.

## ART. 17 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.) e delle "Nuove disposizioni in materia di beni culturali" (L.P. n. 1/2003 e s.m.).

   La loro classificazione e la perimetrazione è stata eseguita su indicazione della Soprintendenza per i Beni Culturali della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela, secondo le caratteristiche di seguito descritte.

   Rivestono particolare interesse quelle comprese nell'Allegato "D" del PUP, e precisamente:

   - Mancabrot: stazione del bronzo medio;
   - Valternigo - A Mur: necropoli romana
   - Valternigo - Giaie S. Floriano: materiale sporadico dell'età del ferro e romano;
   - Valternigo - S. Floriano: materiale isolato dell'età del bronzo e del ferro.

2. Fra le aree di valenza storico - archeologica vanno comprese anche quelle caratterizzate da giacimenti archeologici individuati e tuttavia non totalmente conosciute nella loro esatta estensione o addirittura non ancora sottoposte ad indagini scientifiche

3. La tutela dei siti archeologici si esercita in conformità a tre classi che distinguono diverse AREE DI TUTELA, secondo le disposizioni emanate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e la vigente normativa provinciale.

4. E' fatto obbligo di denuncia alla Soprintendenza ai Beni Culturali da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

5. Sulle tavole di Piano è indicata con apposita simbologia un'area il cui interesse non è stato notificato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio), ma comunque caratterizzata da giacimento archeologico individuato ma non totalmente conosciuto, nella quale sono state eseguite indagini scientifiche preliminari che dovranno essere approfondite per stabilirne la natura e l'esatta estensione.

## ART. 18 SITI BONIFICATI

1. Si tratta di aree interessate da discariche di inerti successivamente bonificate Tali aree sono inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare della P.A.T. e riportate dal P.R.G. nella cartografia del sistema ambientale.

   Sul territorio di Giovo è presente un solo sito, in località Cadrobbi (non rubricata nella costituito da una ex discarica per rifiuti inerti, attivata prima della data di entrata in vigore della specifica previsione normativa (l.p. 29 dicembre 2006, n. 11 ) chiusa e ripristinata secondo la normativa vigente prima della data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 36 del 2003.

2. In queste aree sono ammessi interventi finalizzati solo alla coltivazione agricola o boschiva.

3. Più in generale, tali siti devono necessariamente essere isolati dall'ambiente esterno mediante la realizzazione di idonei sistemi di confinamento, i quali devono essere preservati e mantenuti integri nel tempo. Pertanto va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti o comunque tutte quelle utilizzazioni del suolo che, in qualunque modo, vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito. È ammesso l'uso agricolo secondo quanto disciplinato per le discariche inerti dall'art. 102-quater commi 11 e 12 del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con d.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. e s.m.i. (TULP).

## ART. 19 RISERVE NATURALI PROVINCIALI

1. Si considerano riserve naturali provinciali di interesse ambientale culturale e scientifico le zone umide che presentano importanti funzioni per la salvaguardia del regime e della qualità delle acque che costituiscono fonte di alimentazione o luogo di riproduzione e di sosta per gli uccelli acquatici nel periodo delle migrazioni, o che costituiscono presenze di particolari entità florofaunistiche; inoltre quelle aree nelle quali l'habitat è ottimale per la vita di specie animali e vegetali di particolare interesse naturalistico delle quali si voglia evitare l'estinzione.

   Sono pertanto aree di rilevante interesse, la cui salvaguardia ha la scopo di conservare o ripristinare l'equilibrio ecologico-ambientale e sono regolamentate dalla L.P. 11/07 "Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura". Tali disposizioni prevalgono sulle previsioni urbanistiche riportate nel sistema insediativo e produttivo.

Tali aree sono costituite da: riserve naturali locali [Rnl];

2 L'individuazione delle riserve naturali provinciali di interesse provinciale, la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli di tutela sono effettuate con deliberazione della

   Giunta Provinciale in base al disposto dell'art. 35 della L.P. 11/07 e s.m.

   Sul territorio comunale sono presenti:

   A: riserva n. 86
   Nome riserva Palù dei Fornei
   Area (ha) 0,49

   B: riserva n. 87

Nome riserva Fornei
Area (ha) 1.56

C: riserva n. 88
Nome riserva Palù Sovina
Area (ha) 1.58

3. Per ciascuna area di riserva di interesse locale, al fine di evitare l'alterazione diretta o indiretta degli elementi caratteristici che lo compongono, sono definiti i seguenti criteri di tutela:

   a) area di tutela integrale;

   b) area di tutela parziale.

4. Le aree di tutela integrale sono individuate particellarmente nelle tavole del sistema ambientale. In tali aree è vietato ogni intervento che tenda a modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il biotopo. E' altresì vietato depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere, operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno.

   E' vietato inoltre coltivare cave o torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse. Non sono ammesse recinzioni.

5. L'area di tutela parziale è individuata sulle tavole del sistema ambientale.

   In tale area non è consentita l'edificazione, i movimenti di terra, il deposito di materiali e la costruzione di qualsiasi manufatto ad esclusione delle opere di infrastrutturazione del territorio. Possono essere ammesse recinzioni eseguite con tecniche tradizionali esclusivamente in legno con un altezza massima di m. 1.20.

6. Nelle aree relative alle riserve di interesse locale, regolamentati dalla L.P. 11/07 "Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura", sono ammessi progetti di iniziativa comunale contenenti i provvedimenti di salvaguardia e di valorizzazione del biotopo. Non sono comunque ammessi:

   - il danneggiamento, la perturbazione e l'alterazione di habitat naturali e seminaturali, di habitat di specie animali e vegetali protette;
   - ogni forma di discarica o di deposito di rifiuti solidi e liquidi o di altri materiali di qualsiasi genere;
   - gli scavi, i cambiamenti di coltura, e le opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
   - la coltivazione di cave e torbiere;
   - l'attività venatoria salvo eventuali prelievi faunistici e abbattimenti selettivi necessari per ricomporre squilibri ecologici.

## ART. 20 VERDE PRIVATO DA TUTELARE

1. Nelle tavole del sistema insediativo e produttivo sono indicate con apposita simbologia le aree a verde privato da tutelare. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree è previsto l'ampliamento della Sun per una sola volta nella misura del 20%.

Per una riqualificazione formale e funzionale del fabbricato, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti, senza sostanziale spostamento del sedime.

2. Le aree agricole o ortive, interne agli abitati esistenti o ubicate ai margini di essi, destinate a verde privato da tutelare, sono vincolate allo stato di fatto.

3. Dette aree devono restare inedificate e possono essere modificate esclusivamente per tipo di coltura o trasformate in aree a verde (giardini e parchi attrezzati) di uso privato, condominiale o pubblico. E' ammessa l'installazione o la costruzione di attrezzature sportive non coperte di uso privato. Sono ammesse inoltre costruzioni di carattere stagionale, connesse con la coltivazione di orti e giardini, manufatti accessori alla residenza quali depositi per attrezzi agricoli e legnaie, nelle caratteristiche dimensionali e tipologiche stabilite dal Regolamento edilizio comunale e dal PRG. È ammessa inoltre la realizzazione di manufatti con Sun massima di mq. 15 (falde comprese) e altezza di m. 3,00 da destinare a parcheggio di pertinenza della residenza, o parcheggi a raso, che devono essere pavimentati con superficie permeabile.

   Le aree potranno inoltre essere utilizzate per la costruzione di strade d'uso pubblico e di parcheggio privato di pertinenza della residenza e delle zone produttive nella misura strettamente necessaria al raggiungimento degli standards previsti dalla norma urbanistica provinciale.

4. Nelle aree adiacenti alle aree cimiteriali, la destinazione d'uso di cui al presente articolo può essere mutata in caso di ampliamento del cimitero e dei servizi connessi con la sepoltura.

# CAPITOLO V

## DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

### ART. 21 ZONE A: PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Il P.R.G.I.S. redatto ai senti degli artt. 24 della L.P. 5 settembre 1992, n. 22 e forma parte integrante del P.R.G. e viene attuato secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 3 delle presenti norme, la relativa normativa di attuazione è riportata nel Capitolo VII delle presenti norme.

2. Il P.R.G.I.S. è stato redatto su apposite cartografie alle quali si rimanda per la puntuale individuazione degli interventi ammessi. Nelle tavole del P.R.G. sono indicati i perimetri e le aree di rispetto dei singoli centri storici, è precisato il numero di riferimento alla tavola del P.R.G.

### ART. 22 ZONE B: INSEDIAMENTI ABITATIVI

1. Nei tessuti urbani di recente o nuova formazione il piano individua le seguenti zonizzazioni:

   a) area residenziale esistente satura ;

   b) area di completamento ;

   c) area di nuova espansione.

2. Le tavole del sistema insediativo e produttivo individuano con apposita simbologia, gli indici urbanistici e le prescrizioni individuate negli appositi cartigli. In particolare:

   **1** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 11,50 m.
   altezza dell'edificio 12,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,65 mq. / mq.

   **2** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 11,50 m.
   altezza dell'edificio 12,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,52 mq. / mq.

   **3** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 9,50 m.
   altezza dell'edificio 10,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,65 mq. / mq.

   **4** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 9,80 m.
   altezza dell'edificio 10,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,52 mq. / mq.

   **5** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 9,80 m.

altezza dell'edificio 10,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,47 mq. / mq.

**6** n. dei piani: 3 piani
altezza del fronte 9,00 m.
altezza dell'edificio 9,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,47 mq. / mq.

**7** n. dei piani: 3 piani
altezza del fronte 9,00 m.
altezza dell'edificio 9,00 m.
indice di utilizzazione fond. 0,47 mq. / mq.

**8** n. dei piani: 2 piani
altezza del fronte 8,00 m.
altezza dell'edificio 8,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,39 mq. / mq.

**9** n. dei piani: 2 piani
altezza del fronte 8,00 m.
altezza dell'edificio 8,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,31 mq. / mq.

3. In tali aree sono ammesse, salvo specifica prescrizione, le attività complementari all'abitazione come: uffici, negozi di vicinato, locali di ritrovo (sociali, ricreativi, culturali, religiosi, ecc.), alberghi, strutture ricettive, laboratori di artigianato artistico e di servizio, esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non rumorose o comunque inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono ammesse le attività commerciali compatibili con le disposizioni di cui al capitolo X delle presenti norme (Programmazione urbanistica del settore commerciale). In ogni caso la sommatoria della Sun destinata agli usi sopraccitati non potrà superare la Sun destinata alla residenza.

4. Sono ammessi tutti i tipi d'intervento edilizio previsti dalla norma provinciale. L'uso edilizio di lotti residui o irregolari è consentito purché la superficie del lotto irregolare non sia inferiore del 20% della superficie minima del lotto prevista per le zone residenziali di completamento.

   Per lotto residuo e irregolare s'intende un lotto non modificabile, circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, rogge, ovvero da lotti già edificati e saturati.

5. Nelle aree residenziali è consentita la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi agricoli e il deposito della legna, nelle caratteristiche dimensionali e tipologiche stabilite dal regolamento edilizio (manufatti accessori alle abitazioni).

   Tali costruzioni, ammesse nella misura massima di una per ogni lotto, non vengono computate agli effetti della determinazione degli indici urbanistici.

6. Sono considerati manufatti connessi alla residenza le piscine scoperte, gli impianti tecnologici a servizio degli edifici residenziali, le tettoie, i pergolati, le attrezzature ed elementi di arredo come specificati nella norma provinciale.

7. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano per ogni singola area o gruppo di aree le modalità di intervento individuata negli appositi cartigli. Nelle aree prive di apposito cartiglio si applicano le previsioni delle aree finitime a destinazione omogenea.

   In mancanza di cartiglio valgono i parametri di seguito specificati.

   - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,35 mq./mq.
   - numero dei piani fuori terra: 3
   - altezza massima del fronte: m. 10,00
   - altezza massima dell'edificio: m. 11,50
   - rapporto di copertura massimo: 40%
   - lotto minimo: mq. 400
   - tipologia: mono o bifamiliare;

**ART. 23 ZONE B1: AREE RESIDENZIALI SATURE**

1. Sono aree residenziali totalmente edificate, da consolidare e riqualificare con interventi di sistemazione urbanistica ed edilizia. Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammessi aumenti del 20% di superficie utile netta (Sun), se compatibile con la classe di rischio idrogeologico e nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini. L'ampliamento dovrà armonizzarsi con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per gli edifici e per i manufatti esistenti sono ammesse tutte le categorie d'intervento.
2. Gli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della nuova norma urbanistica (L.P. 1/2008), che presentino un sottotetto poco utilizzabile a fini abitativi, possono sopraelevare l'edificio fino al massimo di m 1,00 indipendentemente dai parametri di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, nonché delle seguenti prescrizioni:

   - la sopraelevazione va misurata al perimetro dell'edificio, il quale non potrà avere più di 3 piani;
   - deve mirare esclusivamente al miglioramento delle condizioni del sottotetto esistente, senza incrementare i livelli dell'edificio;
   - l'altezza interna del sottotetto, misurata all'imposta della copertura e al netto degli arcarecci (sotto tavolato o intradosso solaio), non deve superare m 2.20 e avere una pendenza minima del 35%;
   - va mantenuta la forma e la pendenza del tetto esistente, salvo aggiustamenti e regolarizzazioni di lieve entità;

3. Sono ammesse opere di presidio del territorio, atte a garantire la stabilità dei versanti e la coltivazione dei suoli (muri di contenimento, purché in pietrame, canali di scolo, leggere modificazioni dell'andamento naturale dei suoli, ecc.) e la realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, a servizio degli edifici esistenti, che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie.

4. E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto. Qualora ciò debba avvenire per ragioni di necessità, si dovrà procedere a nuove piantumazioni.

## ART. 24 ZONE B2: AREE RESDIENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o totalmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria.

2. Sono aree destinate alla realizzazione di nuove costruzioni tramite intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici urbanistici individuati negli appositi cartigli riportati sulle tavole del sistema insediativo e produttivo, per ogni singola area o gruppo di aree.

   È ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in parte o per l'intero volume, secondo destinazioni specifiche delle aree abitative o compatibili con la funzione residenziale.

3. Gli interventi di nuova costruzione dovranno avere un lotto minimo di mq. 400.

4. Per gli edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore della nuova norma urbanistica (L.P. 1/2008) sono ammesse tutte le categorie d'intervento e incrementi per una sola volta del 20% della Sun, anche oltre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di zona, nel rispetto delle distanze così come definite dalla norma urbanistica e con un superamento dell'altezza massima consentita di m. 0,50, purché vengano rispettati gli allineamenti planimetrici con gli edifici circostanti.

   Gli edifici in area B2, esistenti al momento dell'entrata in vigore della norma urbanistica (L.P. 1/2008) che presentino un sottotetto poco utilizzabile a fini abitativi, possono essere sopraelevati fino a un massimo di m 1,00 indipendentemente dai parametri di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, nonché delle seguenti prescrizioni:

   - la sopraelevazione va misurata al perimetro dell'edificio che non potrà avere più di 3 piani;
   - deve mirare esclusivamente al miglioramento delle condizioni del sottotetto esistente, senza incrementare i livelli dell'edificio;
   - l'altezza interna del sottotetto, misurata all'imposta della copertura e al netto degli arcarecci (sotto tavolato o intradosso solaio), non deve superare m. 2.20 e avere una pendenza minima del 35%.
   - la sopraelevazione o il cambio di destinazione non sia in contrasto con il rispetto delle distanze dalle linee elettriche.

5. Nell'area B2, per gli interventi edificatori ex novo o in caso ristrutturazione con di demolizione con ricostruzione, sono riportati sulle tavole del sistema insediativo e produttivo, per ogni singola area o gruppo di aree, gli indici urbanistici e le prescrizioni individuate negli appositi cartigli.

   In mancanza di indicazioni, vale quanto riportato sull'art. 22 comma 7.

   La nuova edificazione sia realizzata in modo da rispettare le fasce di rispetto stradale e, ove possibile, gli allineamenti già presenti nelle aree residenziali.

6. Per l'area situata in località Ville, a monte dell'insediamento storico dell'abitato, lo spostamento dell'attuale attività zootecnica consentirà di usufruire di un aumento di volume, una tantum, della Sun

pari a mq. 70,00 in aggiunta all'attuale volume della stalla o ai volumi ottenuti dall'applicazione dei parametri di zona.

## ART. 25 ZONE C: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

1. Si tratta di zone attualmente libere, nelle quali è prevista una nuova edificazione con le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli insediamenti abitativi come definiti nelle presenti norme.

2. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione, di Piani attuativi, in attesa della loro approvazione, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 49 comma 2 della L.P. 15/2015.

3. Per le aree del centro abitato e non soggette a Piano di Attuativo, sono riportati sulle Tavole del PRG del sistema insediativo e produttivo, per ogni singola area o gruppo di aree, gli indici urbanistici e le prescrizioni individuate negli appositi cartigli.

## ART. 26 AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERA

1. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive e alberghiere esistenti o da realizzare tramite ampliamenti o nuove costruzioni. E' pure ammessa la costruzione di locali pubblici a uso bar ristorante. In tal caso è ammessa la realizzazione di una unità residenziale per il custode o il titolare dell'attività, non eccedente i mq. 140 di Sun e comunque non superiore al 30% della Sun complessiva.

2. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla legge provinciale sulla ricettività turistica" (L.P. 15 maggio 2002, n. 7)

3. Nelle aree per attività alberghiere l'edificazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio di zona.

4. Nelle aree destinate ad attività alberghiere prive di cartiglio l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

   - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,60 mq./mq.

   - numero dei piani fuori terra: 3

   - altezza massima del fronte: m. 9,80

   - altezza massima dell'edificio: m. 11,50

   - rapporto di copertura massimo: 40%

   - spazi di parcheggio: secondo la norma provinciale

   In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti planimetrici, le distanze dal limite delle strade, le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà, come da norma provinciale.

5. Edifici di destinazione diversa ricadenti nelle aree alberghiere potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20% della Sun.

## ART. 27 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO - RURALE

1. Sono aree destinate ad accogliere esercizi ricettivi di tipo turistico-rurale nonché costruzioni destinate e connesse con le attività delle aziende agricole quali depositi e ricoveri di mezzi agricoli.

2. Per esercizi di tipo turistico-rurale si intendono gli insediamenti di cui alla misura 12.1 del Piano di Sviluppo Rurale della Provincia di Trento, reg. CE n. 1257/1999, approvato dalla Commissione della Comunità Europee con decisione C (2000) 2667 del 15.09.2000 e dalla Giunta Provinciale con decisione n. 2635 del 20 ottobre 2000.

3. In queste aree sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

   a) fabbricati ricettivi ad uso turistico locale,

   b) costruzioni connesse alle attività delle aziende agricole, quali depositi e ricoveri di mezzi agricoli nel rispetto dei seguenti limiti:

      - lotto minimo accorpato mq 3000;

      - altezza massima m. 10,00 per edifici di cui alla lettera a),

        m. 7,00 per edifici di cui alla lettera b);

      - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a mq./mq. 0,35 dei quali mq./mq. 0,30 per edifici di cui alla lettera a) e mq./mq. 0.05 per edifici di cui alla lettera b);

      - tipologia edilizia tradizionale, utilizzando materiali e tecniche costruttive locali;

      - superficie di parcheggio per gli edifici di cui alla lettera a) nei limiti delle disposizioni provinciali in materia;

   c) tettoie in legno per una superficie coperta massima totale di mq 60, altezza massima di m. 3,50 e realizzate con tipologia costruttiva tradizionale;

4. Distanze:

   - dalla strada provinciale m. 20,00; - dalle costruzioni m. 10,00;

   - dai confini del lotto m. 5,00.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione in tutto o in parte degli edifici esistenti non catalogati nelle schede di sintesi e di rilevazione del P.R.G.I.S. vigente, rispetto ai quali non sono previsti specifici vincoli e categorie di intervento. L'intervento di demolizione e ricostruzione di tali edifici potrà avvenire anche con forme e dimensioni diverse dall'esistente e comunque nel rispetto delle distanze e delle limitazioni di zona.

## ART. 28 AREE PER COLONIA

1. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico.

2. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno comunque superare il 20% della Sun esistente e potrà essere attuato attraverso intervento edilizio diretto.

3. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

### Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN

1 - In località Masen è presente un compendio immobiliare utilizzato in passato per funzioni ricettive e colonia sul quale, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio, è stato stipulato un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio, 4 agosto 2015 nr. 15.

2 - Il recupero degli edifici esistenti è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nella cartografia di piano e redatto nel rispetto dei contenuti dell'accordo urbanistico citato, della disciplina provinciale contenuta nel Titolo II – Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione della l.p. 15/2015, nonché delle funzioni, degli interventi edilizi e standard riportati ai successivi commi.

3 - Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7; la destinazione ricettiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN, mentre la quota residenziale dovrà costituire "abitazione principale", ovvero l'immobile entro cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente;

4 - Al fine di consentire una riqualificazione complessiva del compendio, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con i seguenti limiti e indirizzi:

- l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 722 (ex chiesetta), dovrà mantenere la sua funzione originaria e recuperato con interventi di restauro o risanamento conservativo;
- l'edificio p.ed. 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e dell'altezza esistente;
- I rimanenti edifici potranno essere ristrutturati anche con spostamento del sedime nel rispetto della SUN esistente; in caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata l'altezza di 2 piani e una altezza massima del fronte di 8.00 mt.
- In tutti i casi il piano potrà prevedere solamente modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN;
- dovrà essere prestata attenzione all'inserimento paesaggistico e ai materiali utilizzati, caratterizzandosi per una elevata presenza di verde e permeabilità del suolo che in ogni caso andrà garantita per almeno il 30% della superficie del lotto.

5 – dovranno essere verificati, di concerto con l'amministrazione comunale, eventuali interventi di adeguamento della viabilità di accesso al compendio per il tratto posto in adiacenza al campo da calcio; restano in ogni caso ferme le previsioni dell'accordo urbanistico in merito agli adempimenti a carico dei privati e propedeutici alla presentazione della domanda di piano di riqualificazione del compendio.

### ART. 29 ZONE D: AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale. In tali aree il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni specifiche in cartiglio e con l'intervento edilizio diretto.

2. In queste aree sono ammesse le attività previste dall'articolo 118 della L.P. 15/2015 comma 3 e dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

4. Le aree produttive e commerciali, contengono, riportate nel cartiglio, specifiche prescrizioni edilizie:

   a) lotto minimo;
   b) altezza massima del fabbricato;
   c) rapporto massimo di copertura;
   e) attività nocive e vietate: sono vietate attività nocive o moleste, per la presenza in prossimità di edifici o funzioni residenziali. Si intendono vietate le seguenti attività :

   - lavorazione del porfido, fatti salvi i casi espressamente previsti;
   - lavorazioni chimiche;
   - segherie industriali;
   - le attività classificate "a rischio" dal Servizio Protezione Ambiente provinciale.

   In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

   a) lotto minimo: 700 mq.
   b) altezza max. del fabbricato: 8.5 m.
   c) rapporto max. di copertura: 40%
   d) attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

5. Per l'area produttiva situata in località Ceola e posta a valle della strada provinciale 612 sono ammessi esclusivamente attività di deposito e di seconda lavorazione di materiale litico o porfirico. Dovranno essere messe in opera idonee misure di protezione e di mitigazione dei disturbi indotti dall'attività produttiva alle aree residenziali circostanti. Non è ammessa la costruzione di fabbricati o manufatti accessori, ad esclusione di semplici protezioni e tettoie, che dovranno essere realizzate prive di elementi fissi quali fondazioni, muretti di delimitazione, ecc. e con tecniche costruttive tali che ne permettano lo smontaggio al termine del loro uso, o di attrezzature funzionali alla semplice commercializzazione della produzione (pesa).

   Sulle tavole di Piano tale prescrizione è richiamata dal simbolo [ ]

6. Non sono consentiti, nelle zone per attività produttive del settore secondario, insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di quelli già esistenti.

7. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente, e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

8. All'interno delle aree produttive del settore secondario deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla norma provinciale in materia.

9. Ogni intervento su queste aree dovrà tendere ad armonizzare edifici, manufatti e attività ivi svolte con il contesto, ricercando un corretto inserimento paesaggistico anche tramite la predisposizione di

opportune piantumazioni e aree verdi. A tale scopo si dovrà prevedere la presenza di almeno 1 albero di alto fusto ogni mq. 200 di superficie fondiaria (Sf) e la realizzazione di siepi o di barriere verdi lungo i perimetri del lotto.

10. Le domande per il rilascio di permesso di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive devono contenere una documentazione di impatto acustico.

## ART. 30 ZONE D: AREE DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO DI LIVELLO LOCALE DI LIVELLO LOCALE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree del settore secondario e terziario (miste) di interesse locale.

2. Nelle aree del settore secondario e terziario (miste) d'interesse comunale è previsto l'intervento edilizio diretto.

3. Le aree del settore secondario e terziario di livello locale sono destinate allo svolgimento delle seguenti attività:

a) produzione industriale e artigianale di beni;
b) seconda lavorazione di materiale litico o porfirico, purché realizzata in capannoni o strutture al chiuso;
c) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;
d) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
e) impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti;
f) esercizi pubblici;
g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, nonché dei prodotti affini;
h) servizi per le attività produttive;
i) deposito e parcheggio di mezzi ed attrezzature inerenti l'attività delle imprese insediate;
k) è consentito l'insediamento di strutture, che trattano la vendita di autoveicoli, motocicli, accessori e parti di ricambio, anche con connessa attività di riparazione, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione ivi compresi i materiali per le coperture, i rivestimenti, pavimenti, materiale elettrico, idraulico, di riscaldamento e legnami.
l) è altresì consentito l'insediamento di attività di interesse collettivo, terziarie, ricettive, commerciali al minuto (esercizi vicinato) e di servizio alla persona.
m) è ammesso inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita, così come definite dalla specifica norma provinciale.

4. Le attività di cui ai punti k ed l del precedente comma dovranno essere correttamente inserite in termini di compatibilità e soddisfacimento dei requisiti necessari al loro insediamento, con particolare riguardo agli accessi e agli spazi di parcheggio, dimensionati in ragione delle specifiche attività secondo quanto previsto dalla norma provinciale, e dovrà essere garantito inoltre il rispetto di specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale e idrogeologica del suolo e del sottosuolo.

Inoltre, per le attività di cui ai punti k ed l del precedente comma, in contemporanea con la presentazione del progetto per un nuovo insediamento o per la modifica di quelli esistenti, dovrà essere presentato un apposito studio tipologico e di valutazione di compatibilità della nuova attività in rapporto

a quelle preesistenti e all'ambiente circostante. L'Amministrazione comunale si esprimerà in merito, sentita la Commissione edilizia comunale.

5. In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

   a) lotto minimo: 700 mq.
   b) altezza max. del fabbricato: 8.5 m.
   c) rapporto max. di copertura: 40%
   d) attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

6. In tali aree non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di una sola unità residenziale per il custode o il titolare dell'azienda o impresa commerciale, non eccedente i 400 mc. (volume lordo fuori terra – VI), che non potrà superare comunque il volume urbanistico destinato al settore secondario o terziario.

7. Per l'area situata in località Verla, lo spostamento dell'attuale attività zootecnica consente di applicare al lotto sul quale attualmente insiste i seguenti parametri:

   a) lotto minimo: 500 mq.
   b) altezza max. del fabbricato: 8.5 m.
   c) rapporto max. di copertura: 50%

8. All'interno delle aree produttive del settore secondario deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla norma provinciale in materia.

   In caso di urbanizzazione di nuove superfici territoriali, l'intervento diretto è subordinato al permesso di costruire convenzionato, nel quale dovrà essere previsto uno spazio da destinare a parcheggio a uso pubblico.

9. Ogni intervento su queste aree dovrà tendere ad armonizzare edifici, manufatti e attività ivi svolte con il contesto, ricercando un corretto inserimento paesaggistico anche tramite la predisposizione di opportune piantumazioni e aree verdi. A tale scopo si dovrà prevedere la presenza di almeno 1 albero di alto fusto ogni mq. 200 di superficie fondiaria (Sf) e la realizzazione di siepi o di barriere verdi lungo i perimetri del lotto.

10. Le domande per il rilascio di permesso di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive devono contenere una documentazione di impatto acustico.

## ART. 31 ZONE D: AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIO DI PRODOTTI AGRICOLI E FORESTALI

1. Le aree destinate a servizio dell'agricoltura si distinguono in aree destinate all'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli (LA); nonché all'insediamento di aziende agricole di imprenditori agricoli iscritti alla I e II Sezione dell'apposito Albo.

2. In tali aree non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di una sola unità residenziale per il custode o il titolare dell'azienda, non eccedente i 400 mc. (volume lordo fuori terra – VI), che non potrà superare il 30% del volume urbanistico complessivo.

Nelle aree destinate all'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti non è ammessa la realizzazione dell'unità residenziale di cui al comma precedente salvo quanto previsto dal comma 7.

3. Nelle aree per lavorazione e commercio prodotti agricoli e forestali è ammessa la costruzione di serre nei limiti e con le prescrizioni specifiche dell'art. 42.

4. All'interno delle aree destinate a impianti a servizio dell'agricoltura deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla norma provinciale in materia.

5. Nelle aree per l'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli (LA) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

   a) magazzini per la vendita all'ingrosso dei prodotti agricoli;
   b) impianti per la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli e delle carni che non siano necessariamente annesse alle aziende agricole;
   c) cantine e magazzini frutta.

6. In tali aree (LA) il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto. Gli indici e i parametri da rispettare sono i seguenti:

   a) altezza massima = 11,0 ml. (esclusi silos ed altri volumi tecnici)
   b) rapporto massimo di copertura = 50%
   c) lotto minimo mq. 5000

   Nel caso di edificazione, il cui sedime sia superiore a mq. 1000, è ammessa la realizzazione di un alloggio per un max. di i 400 mc. (volume lordo fuori terra – Vl).

7. Le aree a servizio dell'agricoltura prive di cartiglio sono destinate ad accogliere volumi riguardanti aziende agricole a conduzione familiare, in modo da evitare l'abbandono delle campagne e creare un insieme insediativo rurale accorpato.

   In tali aree il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con i seguenti indici e parametri:

   a) lotto minimo 800 mq.
   b) altezza massima 8 m.
   c) indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq./mq.
   d) tipologia edilizia tradizionale, utilizzando materiali e tecniche costruttive locali;
   e) per il coltivatore agricolo a titolo principale è ammessa la attività commerciale di vendita di beni e prodotti per l'agricoltura quali antiparassitari, concimi, scorte agrarie, ecc.

## ART. 32 ZONE F - AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE.

1. Il P.R.G. individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione particellare, delle aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, esistenti che si confermano.

2. Le tavole del sistema insediativo e produttivo individuano con apposita simbologia le diverse categorie di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale da confermare così suddivise :

   CA civili e amministrative;

SC scolastiche e culturali;

RE religiose;

IS impianti e attrezzature di servizio

3. Le specificazioni indicate nelle cartografie di piano hanno valore di indicazione, è consentita, con deliberazione del Consiglio Comunale, una diversa utilizzazione purché compresa fra quelle citate al comma precedente, e nel rispetto degli standards urbanistici.

4. Nelle zone per attrezzature pubbliche da confermare, per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, sono consentiti ampliamenti di volume necessario a sviluppare le esigenze della specifica funzione insediabile, sia in sopraelevazione che in aderenza, nel rispetto delle distanze minime dagli edifici esistenti e con una distanza minima dal confine stradale non inferiore a quella dell'edificio da ampliare.

## ART. 33 ZONE F - AREE PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI.

1. Il PRG individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione particellare nel tessuto urbano esistente o di progetto, delle aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, di nuova formazione.

2. Le tavole del sistema urbanistico individuano con apposita simbologia diverse classi di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale da confermare così suddivise:

   - attrezzature civili e amministrative, nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per: istituzioni culturali, associative, assistenziali, ricreative, sanitarie e per la pubblica amministrazione;
   - attrezzature religiose: nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per il culto e ricreative;
   - attrezzature scolastiche e culturali: nelle quali è ammessa la costruzione di asili nido, scuole materne, elementari dell'obbligo, teatri, sale riunioni, musei, biblioteche, impianti sportivi, ecc.
   - impianti e attrezzature di servizio di pubblico interesse: sedi per la protezione civile ed i Vigili del Fuoco, depositi e magazzini logistici della pubblica Amministrazione, centro raccolta materiali, ecc. Per l'insediamento del CRM dovranno essere rispettate le specifiche norme di settore.

3. In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e con un'altezza massima di ml. 4.00.

4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni e impianti per lo sport (spogliatoi, ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio. Sono ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art.5.

## ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.

1. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale degli impianti sportivi esistenti e di progetto, edificabili e non, distinguendoli mediante apposito cartiglio.

2. Tali aree sono destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico sportive nel significato più ampio di questo termine che verranno attrezzate secondo specifiche esigenze, riscontrate all'interno dei comuni e/o delle unità insediative di appartenenza.

3 In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e l'altezza massima di ml. 4.00.

4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni ed impianti per lo sport (spogliatoi ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio.

5. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi.

## ART. 35 ZONE F - VERDE PUBBLICO.

1. Il PRG individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione, particellare nel tessuto urbano esistente o di progetto, delle aree a verde pubblico.

   Le aree a verde pubblico sono suddivise in due diverse classi di appartenenza:

   a) VERDE ATTREZZATO;

   b) PARCO ATTREZZATO;

### A) VERDE ATTREZZATO.

2. Le aree a verde attrezzato sono destinate alla creazione di giardini pubblici e parchi, integrati con zone attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport.

   Sono ammesse piccole attrezzature sportive non regolamentari, percorsi vita e pedonali, piste ciclabili e tutte le attività del tempo libero. In queste aree è ammessa la costruzione, per una sola volta, di ricoveri per attrezzi, locali legati alla manutenzione e fruizione del verde, spogliatoi e servizi igienici per una superficie utile Sun di 80 mq. per un'altezza massima di m. 4,00.

3. Nell'area a verde attrezzato posta in località Palù, contraddistinta da apposita simbologia, è ammessa la realizzazione della caserma dei Vigili del Fuoco volontari, di servizi e attrezzature a livello comunale e di parcheggi. Gli interventi si attuano per intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

   a) rapporto di copertura: non maggiore del 60%,
   b) altezza massima del fabbricato: 12 m.;
   c) spazi di parcheggio dimensionati in base alla norma provinciale tramite uno studio specifico;
   d) lunghezza massima dei fronti ml. 40.

In fase di progettazione, dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento architettonicamente armonioso dei nuovi volumi nel contesto e in rapporto all'adiacente palazzetto dello sport.

Dovrà inoltre essere realizzato un adeguato accesso su via Carraia, in grado di rispettare i requisiti di funzionalità e sicurezza imposti dall'immissione dei mezzi di soccorso sulla viabilità comunale in condizioni di necessità e urgenza, legate all'attività di protezione civile ricoperta dal Corpo comunale dei Vigili del Fuoco volontari o svolta da organizzazione ed enti preposti ai medesimi scopi.

**B) PARCO ATTREZZATO.**

4. Il PRG perimetra nelle tavole del sistema urbanistico le aree che, per la loro intrinseca valenza ambientale morfologica e culturale, sono da valorizzare come bene ambientale irripetibile.

   Tale valorizzazione tiene conto del Piano attuativo approvato dal Comune nel 2014.

## ART. 36 ZONE F - INTERVENTI PUNTUALI. Stralciato.

## ART. 37 ZONE F - AREA CIMITERIALE.

1. Le aree cimiteriali indicate con apposita simbologia, nel sistema insediativo e produttivo, sono adibite a cimitero, crematorio e servizi connessi con la sepoltura.
2. Salvo diversa previsione cartografica, la fascia di rispetto cimiteriale viene stabilita in m. 50 misurati dalla recinzione esterna della struttura. Nelle aree di rispetto cimiteriale gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto cimiteriale sono disciplinati dall'art. 62 della L.P. 15/2015 e dall'art. 9 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
3. La previsione di ampliamento della superficie cimiteriale costituisce previsione urbanistica e come tale è soggetto alla normativa vigente in materia.
4. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di zona. Gli eventuali ampliamenti, contenuti nel 10% del volume urbanistico (Vt) esistente e finalizzati a migliorare le condizioni di utilizzo del fabbricato, non potranno avvicinarsi al cimitero più dell'edificio esistente, anche se realizzati nel sottosuolo.

## ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO.

1. Comprendono le parti del territorio così come definite dalla normativa provinciale con particolare riferimento all'art. 40 del PUP, occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.
2. Sono ammesse esclusivamente le attività e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme

provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dal Piano forestale e montano. È ammessa a tal fine la realizzazione di viabilità forestale e sentieristica.

Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

Le aree a bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, nell'ambito di quanto previsto dal PUP (articoli: 38 e 40).

3. È altresì consentita la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, nelle tipologie costruttive ed in base ai criteri generali stabiliti dalla norma provinciale in materia.

4. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli situati in località Masen di cui al comma 5 del presente articolo, fino alla predisposizione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico per l'utilizzo del patrimonio edilizio montano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun.

5. Gli edifici esistenti in località Masen, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (EE), a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun o del numero dei piani, né delle unità residenziali originarie, nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini secondo quanto previsto per le aree residenziali di completamento, e in presenza di idonei requisiti igienicosanitari.

Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per le aree strettamente di pertinenza degli edifici, individuate sulle tavole dei vincoli territoriali, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.

## ART. 39 ZONE E: AREA A ELEVATA INTEGRITÀ.

1. Sono aree a elevata integrità quelle caratterizzate dalla presenza di rocce e di rupi boscate che, in quanto aree a bassa o assente antropizzazione, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono essere normalmente interessate da attività che comportano insediamenti stabili.

2. Le are a elevata integrità sono indicate con apposita simbologia, nella cartografia del Piano.

3. Nelle aree a elevata integrità può essere ammessa la realizzazione di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio e di altre opere o infrastrutture d'interesse generale, compresi i rifugi alpini.

4. Per gli edifici esistenti, restando escluso il mutamento della destinazione d'uso, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento statico, senza alterazione del volume urbanistico (Vt).

## ART. 40 ZONE E: AREA AGRICOLA.

1. Sono aree destinate all'agricoltura, ove possono collocarsi solo attività produttive agricole, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture.

2. In tali aree, per lo svolgimento delle attività agricole esercitate professionalmente, sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme di attuazione del PUP (art. 37 e art. 38), dalla L.P. 15/2015 (art. 112) e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (Titolo IV, Capo I), e previo l'eventuale parere favorevole dell'organo provinciale secondo quanto previsto dalla norma urbanistica (art. 5 della L.P. 15/2015).

   Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della L.P. n. 15/2015;

3. I fabbricati e i manufatti previsti dal comma precedente siano aggregati in un unico centro aziendale.

   In caso di nuova costruzione, il lotto minimo accorpato dovrà avere una superficie minima di mq. 1.000, per gli imprenditori agricoli iscritti alla sezione prima dell'APIA e mq. 3.000 per i non iscritti ma che svolgono l'attività agricola a titolo professionale. Il manufatto abbia le seguenti caratteristiche:

   - la Sun complessiva della struttura, esclusa l'eventuale abitazione del conduttore, sia contenuto in 70 mq. di Sun da realizzare con materiali e tipologie che richiamano la tradizione;
   - l'altezza massima (H) non superi i m. 4,00.
   - la superficie coperta (Sc) da tettoie sia commisurata alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi, e non superi, in ogni caso, i 60 mq. di superficie coperta (Sc).

4. E' ammessa la realizzazione di fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di mc. 400 (Vl), purché siano soddisfatte le prescrizioni contenute nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e la superficie minima del lotto sia di mq. 1.000.

   È consentita la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa, nell'ambito della medesima impresa agricola, per garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, e per l'utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie per i lavoratori stagionali, nel caso e nelle condizioni previste dalle norme di attuazione del PUP e il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

5. Condizione imprescindibile per l'effettuazione degli interventi di cui ai commi 3 e 4 è il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi stabiliti dalla norma provinciale in materia e precisati dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

6. Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di manufatti, di limitate dimensioni e aventi carattere di reversibilità, funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, nel rispetto delle condizioni stabilite dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

7. Gli edifici esistenti, (malghe, opifici, mulini, baite, depositi o similari aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola prima del 25 giugno 1993, nel rispetto di quanto previsto dal comma 11 dell'art. 112 della L.P. 15/2015, possono formare oggetto di interventi di recupero e/o di modifica della destinazione d'uso, e di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per un massimo del 20% della Sun, al fine di garantirne la funzionalità, la conservazione della memoria storica e del rapporto ambientale spazio aperto-spazio costruito. Mentre, per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L.P. n. 15/2015 ma per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla L.P. n. 1/2008 o in precedenza dalla L.P. n. 22/1991, vale la disciplina

transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della L.P. n. 1/200.

Il recupero degli edifici esistenti avverrà nel rispetto della tipologia e degli elementi architettonici e costruttivi del manufatto originario, al fine della conservazione della memoria storica ed essere destinati a tutte le funzioni consentite nelle aree residenziali, escluso il commercio al dettaglio, limitando comunque l'incremento del numero di alloggi a 1 unità rispetto alle preesistenti.

8. Per gli edifici esistenti in area agricola alla data del 25 giugno 1993, sorti con finalità diverse da quelle connesse alla normale coltivazione del fondo e alle attività proprie di un'azienda agricola, o che abbiano perso tale funzione prima della medesima data, differenti da quelli nominati nei precedenti commi e appositamente individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (ER) sono ammessi i seguenti interventi:

   a) un ampliamento massimo del 20% della Sun originale, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, se compatibile se compatibile con la Carta di sintesi geologica e con la Carta di sintesi della pericolosità;

   b) altezza massima di m. 10,00;

   c) il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in parte o per l'intero volume, secondo destinazioni specifiche delle aree abitative o compatibili con la funzione residenziale;

   d) la sistemazione delle pertinenze degli edifici in rapporto alla funzione residenziale degli stessi, limitata alla realtà catastale su cui si colloca il manufatto, indipendentemente dalle norme che regolano l'area agricola;

   e) la realizzazione nelle immediate pertinenze dell'edificio, cioè entro un raggio massimo di m. 10 dal fabbricato principale, di manufatti a servizio della residenza, nella misura minima di superficie e volume richiesta per il soddisfacimento di standards residenziali o per il rispetto dei parametri urbanistici richiesti dalla presente normativa.

9. Nelle zone agricole poste lungo i cosi d'acqua demaniali e interessate dagli ambiti fluviali ecologici, l'attività agricola dovrà rispettare quanto previsto dalla DGP n. 736 di data 12 maggio 2017, che contiene le misure di tutela dell'ambiente acquatico di cui alla scheda n. 5 dell'allegato "Disposizioni per l'attuazione del Piano nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN)" - d.G.P. n. 369 dd. 9 marzo 2015.

10. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale di aree zone che svolgono una funzione agricola produttiva e sperimentale (tipo castagneto) e che assolvono alla funzione di salvaguardia paesaggistica e di interposizione tra i centri abitati, la rete viaria e le aree agricole di maggior pregio. Sono terreni ad alta redditività con piccoli prati, orti, arativi, attività agricole intensive e specializzate nonché dedicate alle colture sperimentali. Non sono ammesse nuove edificazioni di qualsiasi natura e consistenza, ad eccezione di piccoli manufatti come definiti dalla norma provinciale destinati alla coltivazione e alla ricerca. Per la realizzazione di tunnel e serre a scopo agronomico si applicano i parametri previsti all'art. 42.

## ART. 41 ZONE E: AREA AGRICOLA DI PREGIO

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

2. In tali aree, per lo svolgimento delle attività agricole esercitate professionalmente, sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme di attuazione del PUP (art. 37 e art. 38), dalla L.P. 15/2015 (art. 112) e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (Titolo IV, Capo I), e previo l'eventuale parere favorevole dell'organo provinciale secondo quanto previsto dalla norma urbanistica (art. 5 della L.P. 15/2015).

   Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della L.P. n. 15/2015;

Il recupero e il riutilizzo di manufatti ed edifici esistenti, in via prioritaria, e la realizzazione di nuovi interventi è ammessa solo previo parere favorevole dell'organo provinciale secondo quanto previsto dalla norma urbanistica (art. 5 della L.P. 15/2015).

3. Qualora l'imprenditore agricolo intenda costruire nuovi volumi edilizi a carattere agricolo nelle aree specificatamente destinate all'agricoltura di pregio dal P.R.G., la densità fondiaria può essere calcolata con riferimento alle superfici aziendali accorpate, l'indice fondiario massimo consentito è pari a 0,043 mq/mq con dimensione minima del lotto facente corpo unico: mq. 1.500.

Il volume lordo (Vl) destinato a uso abitativo è quello previsto dalla norma urbanistica provinciale. L'altezza massima consentita è di m. 9,0. Rapporto di copertura massimo 50%.

4. Per edifici esistenti si applicano le stesse norme previste per le aree agricole del precedente articolo. Inoltre, per gli edifici esistenti, 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.

5. Per i manufatti presenti in località Angoie, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia [▼] sono ammesse esclusivamente attività di deposito e stoccaggio, purché i materiali posti in giacenza non risultino nocivi o pericolosi in termini di inquinamento.

   Gli attuali volumi urbanistici (Vt), che sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria, non potranno essere ampliati rispetto a quanto esistente.

   Non è ammessa la presenza di ambienti che comportino la presenza permanente di persone, né la realizzazione dell'alloggio del custode.

   Quanto previsto per la presente area è subordinato al riordino delle realtà fondiarie e alla corretta sistemazione catastale delle proprietà nei confronti delle acque pubbliche, nonché dovrà essere redatto un apposito studio che preveda una corretta ed efficace integrazione tra l'esistente ed il contesto agricolo, con riferimento ad opere di sistemazione dei terreni di pertinenza e messa a dimora di siepi ed alberi.

6. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.

7 Per gli edifici esistenti in area agricola alla data del 25 giugno 1993, sorti con finalità diverse da quelle connesse alla normale coltivazione del fondo e alle attività proprie di un'azienda agricola, o che abbiano perso tale funzione prima della medesima data, differenti da quelli nominati nei precedenti commi e appositamente individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (ER) sono ammessi i seguenti interventi:

a) un ampliamento massimo del 20% della Sun originale, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, se compatibile con la Carta di sintesi geologica e con la Carta di sintesi della pericolosità.

b) altezza massima di m. 10,00;

c) il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in parte o per l'intero volume, secondo destinazioni specifiche delle aree abitative o compatibili con la funzione residenziale;

d) la sistemazione delle pertinenze degli edifici in rapporto alla funzione residenziale degli stessi, limitata alla realtà catastale su cui si colloca il manufatto, indipendentemente dalle norme che regolano l'area agricola;

e) la realizzazione nelle immediate pertinenze dell'edificio, cioè entro un raggio massimo di m. 10 dal fabbricato principale, di manufatti a servizio della residenza, nella misura minima di superficie e volume richiesta per il soddisfacimento di standards residenziali o per il rispetto dei parametri urbanistici richiesti dalla presente normativa.

8. Nelle zone agricole poste lungo i cosi d'acqua demaniali e interessate dagli ambiti fluviali ecologici, l'attività agricola dovrà rispettare quanto previsto dalla DGP n. 736 di data 12 maggio 2017, che contiene le misure di tutela dell'ambiente acquatico di cui alla scheda n. 5 dell'allegato "Disposizioni per l'attuazione del Piano nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN)" - d.G.P. n. 369 dd. 9 marzo 2015.

## ART. 42 SERRE

1. Le serre sono realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 87 dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e sono distinte in tre diverse tipologie secondo le loro rispettive caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si considera:

a) "serra propriamente detta": la costruzione o l'impianto, che realizza un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, destinato esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali sono necessarie condizioni microclimatiche non possono essere garantite stagionalmente. La serra è realizzata con materiali che consentono il passaggio della luce ed è stabilmente infissa al suolo, di tipo prefabbricato o eseguita in opera;

b) "tunnel permanente": la serra realizzata con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli generalmente gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. Il tunnel permanente può essere dotato di impianto di riscaldamento. L'utilizzo dei tunnel permanenti non è stagionale, ma assimilabile a quello della serra propriamente detta;

c) "tunnel temporaneo": la struttura realizzata normalmente con tubolari ad arco di metallo e con copertura in film plastici leggeri o con reti ombreggianti, non collegata a fondazioni murarie reticolari o lineari, facilmente smontabile e rimovibile. In essa il film di copertura, superficiale o laterale, è steso per la durata della stagione agronomica, al termine della quale deve essere obbligatoriamente rimosso o, in alternativa, ripiegato o avvolto lateralmente alla struttura.

2. Le serre e i tunnel permanenti di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono soggetti a SCIA (art. 85, comma 1 lettera k della L.P. 15/2015) e, se ne ricorrono i presupposti, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 64 della legge urbanistica.

3. I tunnel temporanei stagionali possono essere realizzati quali opere libere e se sono soddisfatte tutte le condizioni poste dal comma 1 dell'art. 87 del Regolamento urbanistico-edilizio.

Nel caso di definitiva dismissione delle colture agricole le serre propriamente dette e i tunnel permanenti e temporanei dovranno essere rispettate le condizioni poste dai commi 2 e 3 del medesimo articolo

## ART. 43 ZONE L: AREE COMPRESE NEL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERALI

1. Sono aree previste dal Piano Provinciale di Utilizzazione delle sostanze minerali e destinate alle attività estrattive e individuate sulla cartografia di PRG.

2 AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVA.

Comprendono zone perimetrate dal Piano di Utilizzazione delle sostanze minerali di cui alla L.P. 24 ottobre 2006, n. 7 e successive modifiche, ed è consentita solo la realizzazione di opere previste nel Piano Provinciale di Utilizzazione delle Sostanze Minerali.

Le attività consentite in tali aree e le modalità di coltivazione sono regolamentate dal Piano Provinciale di Utilizzazione delle Sostanze Minerali e dalla specifica legge provinciale. I programmi di coltivazione devono:

- pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi;
- progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate;
- individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale;
- prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.

## ART. 44 AREA PER RECUPERO AMBIENTALE

1. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano con apposita simbologia l'area di recupero ambientale. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso i progetti di recupero ambientale, secondo le disposizioni in vigore ai sensi dell'art. 7 delle Norme di attuazione del P.U.P. (1987).

2. Tali progetti indicheranno gli interventi diretti al recupero delle aree degradate comprese nei perimetri e alla loro integrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

Le aree riportate nel Piano sono puramente indicative e il progetto di recupero ambientale può discostarsene estendendo o restringendo l'area a seconda delle necessità progettuali, sempre e comunque nel limite delle tematiche affrontate nel progetto di recupero ambientale.

3. Per l'area coincidente con la cava dismessa in fregio alla strada provinciale 612, si procederà alla predisposizione di un progetto unitario di recupero ambientale, che preveda, al fine di garantire il mantenimento dell'attività in essere di seconda lavorazione di materiale litico o porfirico, l'adozione di idonee misure di protezione e messa in sicurezza del sito, nonché le opere necessarie per la mitigazione ed integrazione del vecchio sedime della cava nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

   Nel progetto di recupero ambientale si dovrà prevedere che i piazzali di lavorazione dovranno essere pavimentati in conglomerato bituminoso, l'acqua di superficie dovrà essere opportunamente regimata, convogliandola in appositi pozzi a dispersione o eventuale fognatura. Tutti i fabbricati necessari nell'espletamento delle attività dovranno essere realizzati con elementi prefabbricati o tecniche costruttive tali che ne permettano lo smontaggio al termine del loro uso ad esclusione di quelle opere necessarie per l'ancoraggio delle stesse al terreno, vasche, muri di sostegno o di contenimento ecc.

   Nel progetto si dovrà prevedere un termine per l'attività di seconda lavorazione del porfido, oltre il quale l'intero sito dovrà essere definitivamente recuperato sotto il profilo ambientale.

4. Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

# CAPITOLO VI

## OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

### ART. 45 ELETTRODOTTO – GASDOTTO

1. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano con apposita simbologia la posizione degli elettrodotti e gasdotti. La costruzione e la progettazione di queste infrastrutture dovranno rispettare le specifiche leggi di settore. Nel loro intorno, le funzioni previste dalla cartografia del PRG possono essere esercitate solo se compatibili con i vincoli posti dalla presenza delle infrastrutture.

2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono dimensionate in base al D. M. del 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

   La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti, o l'ampliamento di quelli esistenti, deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici.

   Nella cartografia del PRG sono individuati gli elettrodotti con relativa fascia di rispetto (Dpa = distanza di prima approssimazione). La larghezza delle Dpa riportate in cartografia sono indicative e con riferimento alla condizione di media cautela presente nel tronco di linea considerato. Un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi in base alla reale posizione del cavo e al relativo amperaggio.

   I metanodotti sono riportati sulla cartografia del PRG. Il riferimento normativo è quello di settore (il D.M.17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto del gas naturale con densità non superiore a 0.8). Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia nelle relative fasce di rispetto, deve essere autorizzata dall'Ente Gestore degli impianti (SNAM).

3. Gli impianti in funzione, rappresentati nella cartografia di PRG, non potranno essere potenziati qualora attraversino porzioni di territorio destinate a usi urbani in cui sia consentita la permanenza di persone. Nell'esecuzione dei nuovi impianti o nelle modifiche di quelli esistenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a contenere al minimo possibili danni alla salute e per limitare al minimo i guasti al paesaggio.

   Per quanto riguarda le linee elettriche di tensione uguale o inferiore ai 20.000 V. e le linee telefoniche, in caso di realizzazione di nuove linee o del rifacimento, anche parziale, delle esistenti, andranno posate in tubazioni interrate quando interessino aree urbane e, possibilmente, anche quando poste in aree extra-urbane.

### ART. 46 ZONA F - VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI, FASCE DI RISPETTO.

1. Sono aree destinate alla viabilità veicolare e agli spazi pubblici urbani. Il PRG specifica la viabilità locale esistente, da potenziare e di progetto.

Le caratteristiche geometriche cui riferirsi sono quelle previste per ogni categoria stradale dalla tabella A allegata alla D.G.P. n. 890 dd. 5 maggio 2006, successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013.

2. La cartografia di PRG oltre alla categoria di appartenenza definisce se si tratta di strade esistenti, da potenziare o di progetto.

3. Il P.R.G. individua anche, con apposita simbologia, la viabilità locale da potenziare e di progetto. Per la larghezza totale della piattaforma stradale e le altre caratteristiche geometriche valgono le prescrizioni per le strade di 4° categoria della D.G.P. 909/95 e s.m. (DGP 2088 di data 4 ottobre 2013).

4. Per le strade non individuate nella cartografia di Piano si applicano le disposizioni "altre strade" contenute nel citato decreto provinciale.

   Per le infrastrutture in aree a bosco si fa riferimento ai parametri dimensionali e alle caratteristiche tecniche della norma di settore (DPP 31/11/2008 n. 51-158/Leg) anche in deroga a quanto previsto nell'allegata tabella A.

5. La viabilità è dotata di fasce di rispetto, destinate alla salvaguardia della funzionalità della rete viaria e, nel caso delle strade in progetto, a preservare dall'edificazione il territorio interessato dal loro passaggio. La Delibera della Giunta provinciale sopra citata stabilisce:

   - le modalità di determinazione delle fasce di rispetto, i limiti del loro utilizzo, comprese le opere di natura precaria e i depositi, e gli interventi ammessi;
   - le modalità di misurazione della larghezza delle strade;
   - le modalità di classificazione dei tracciati stradali, per il dimensionamento e la definizione della fascia di rispetto.

   Per la viabilità interna alle aree specificatamente destinate all'insediamento, vale quanto specificato nella Tabella "C" dell'ALLEGATO N. 1 delle presenti norme.

   Nelle aree per insediamenti a prevalenza residenziale, per attrezzature e servizi pubblici, per attività agrituristica, per attività produttive e per impianti a servizio dell'agricoltura le distanze minime dalle strade esistenti non si applicano alla viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti.

6. Nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali 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, agli impianti di manutenzione stradale.

   La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale.

7 Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come "esistenti" all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, individuate dal PRG, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui sopra, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP:

a) ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

a bis) la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

b) demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.

L'entità di ampliamento, se non specificata dalla pianificazione comunale, è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del PUP 1987 (9 dicembre 1987).

Nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico, la predetta misura massima può formare oggetto di deroga come previsto dalla legge urbanistica.

8. Sono comunque consentite:

a) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'articolo 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;

b) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico secondo le disposizioni di legge in vigore;

c) la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

9. Ai fini della tutela e della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

10. L'edificazione di nuove aree residenziali a ridosso di infrastrutture stradali deve essere accompagnata da un'idonea valutazione del clima acustico, al fine di definire, se necessario, le opere di mitigazione acustica, in relazione a quanto stabilito dal D.P.R. n. 142/2004 recante "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e la Legge quadro 447/95 e s.m. sull'inquinamento acustico.

## ART. 47 ZONA F – PARCHEGGI PUBBLICI.

1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli con l'accesso aperto a tutti, nella forma gratuita o a pagamento.

2. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree destinate a parcheggi pubblici, che possono essere realizzati a livelli diversi da quelli del suolo, anche seminterrati o fuori terra o multipiano.

3. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti i parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici, purché le aree per la sosta e le manovre siano adeguatamente protette dalle corsie di traffico e sistemate con la piantumazione di alberature o siepi.

4. Fatto salvo quanto specificato nelle singole norme di zona, si richiama a quanto stabilito dalla norma provinciale in materia.

## ART. 48 ZONA F – PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI.

1. I percorsi ciclabili e/o pedonali sono individuati con apposita simbologia nelle tavole del PRG e sono inedificabili. La loro sezione minima, ove possibile, è di m.2. I tracciati delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali hanno valore orientativo e dovranno essere rispettati per il loro andamento generale, ma saranno specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote e arredo, ai sensi dell'art. 4 L.P. 11 giugno 2010, n. 12.

2. I percorsi pedonali e ciclopedonali aventi larghezza inferiore ai 3 m. complessivi o ricompresi nella sede stradale, possono essere sempre realizzati indipendentemente dall'indicazione delle tavole di Piano.

   Nella loro realizzazione sia salvaguardata l'attività agricola e venga garantito l'accesso ai fondi.

3. Anche se non specificamente indicati in cartografia sulle tavole del piano, dovranno essere valorizzati su tutto il territorio della Comunità i percorsi turistici. Particolare riguardo sarà attribuito ai sentieri pedonali esistenti, o in progetto, da dotare di adeguata segnaletica e di punti di sosta attrezzati, alla individuazione e realizzazione di piste ciclabili in sede separata, oltreché alla individuazione di tragitti idonei alla equitazione.

4. Le specificazioni di cui sopra sono di competenza degli Enti Locali, in accordo con gli organi comunitari e faranno parte dei programmi di sviluppo turistico, quale parte integrante dei programmi pluriennali di attuazione.

## ART. 49 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE.

1. Sono impianti tecnologici relativi ai vari sistemi delle telecomunicazioni, nel cui intorno le funzioni previste dalla cartografia di piano possono essere esercitate solo se compatibili con i vincoli posti dalla presenza dei ripetitori delle telecomunicazioni.

   Tali limitazioni, finalizzate a preservare la popolazione dai campi elettromagnetici connessi al funzionamento dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisioni, sono stabilite dal D.P.P. 20 dicembre 2012 n.25-100/Leg.

# CAPITOLO VII

## NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO, PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI

### ART. 50 FINALITÀ DEL PRGIS.

1. Il P.R.G. relativo all'Insediamento Storico di Giovo, sulla base dei criteri di cui alla L.P. 1/93, propone la protezione e la riqualificazione nonché la salvaguardia, la promozione ed il recupero dell'insediamento storico esistente sul territorio del Comune di Giovo, inteso sia come aggregato in centri e nuclei, sia come edifici e manufatti isolati sul territorio.

2. Il P.R.G. si propone altresì la salvaguardia e la valorizzazione di tutti gli elementi costruiti e dei luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale.

### ART. 51 CONTENUTO E OGGETTO DEL PRG IS.

1. L'azione del PRGIS si esplica mediante interventi diretti e indiretti sui seguenti elementi:

   - volumi edificati;

   - spazi non edificati.

2. Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale, gli interventi non previsti devono essere considerati vietati.

3. Gli elementi oggetto del P.R.G., sui quali si applica la presente normativa, sono da questa appositamente definiti ed individuati dalle cartografie del PRGIS, secondo le relative legende.

### ART. 52 INSEDIAMENTI STORICI.

1. Per insediamenti storici s'intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate e individuate dal PRG, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storicoculturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di antica origine.

2. All'interno di essi possono essere compresi anche volumi edilizi, manufatti di interesse storico-culturale o viabilità di formazione recente che siano venuti a inserirsi nel contesto di antica origine.

3. Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei antichi, che sono oggetto del P.R.G. vengono individuati e classificati e a questi vengono attribuite specifiche tipologie di intervento.

3. Le tipologie d'intervento, così come definite dall'art. 77 della L.P. 15/2015, definiscono unitamente all'art. 76 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

4. Al fine di favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico ambientali del territorio comunale e la sua identità insediativa, contenendo il consumo di suolo nei limiti delle effettive necessità

abitative e socioeconomiche della popolazione stabilmente insediata, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. (1992) e le rispettive aree di pertinenza, individuati con apposita simbologia sulla cartografia di Piano, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla sostituzione edilizia, e potranno essere ampliati, oltre agli aumenti di volume consentiti dall'art. 69, nella misura massima stabilita in ciascuna scheda di riferimento dei singoli edifici, che comunque non può superare il 30% del volume originario.

Nel caso di più edifici contigui, l'aumento volumetrico corrispondente alla somma di quello relativo a ciascun edificio può essere utilizzato in modo indipendente dalle singole costruzioni, sulla base di un progetto unitario che interessi l'intero compendio edilizio.

5. Ai fabbricati potrà essere cambiata l'originaria destinazione d'uso, anche con incremento delle unità abitative.

   La possibilità di cambio di destinazione d'uso è preclusa agli edifici che presentano vincoli di destinazione agricola annotato nel libro fondiario, in quanto realizzati o trasformati ai sensi degli articoli che normano le aree agricole o che costituiscono l'alloggio ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo.

6. Per le aree di pertinenza degli edifici, individuate in cartografia, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.

   Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali dei manufatti. Le categorie d'intervento definiscono, unitamente all'art. 68 (prontuario) delle presenti norme, le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

## ART. 53 AREA INEDIFICATA.

1. Vengono individuate dal P.R.G. come aree inedificate sia le aree libere che ricadono all'interno del perimetro di centro o nucleo antico, sia le aree esterne particolarmente significative per il notevole interesse ambientale e tradizionale che rivestono.

   Esse sono classificate in:

   - Aree di pertinenza,
   - Area storico-artistica,
   - Viabilità e spazi di sosta.

2. Le aree di pertinenza sono quelle libere, interne ai centri e nuclei antichi, pavimentate o meno, che non hanno caratteristiche di pregio. Sono assimilate a queste, gli orti e i fondi agricoli eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.

3. Le aree storico-artistiche sono quegli spazi liberi, interni o esterni ai centri e nuclei antichi, che rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il valore ambientale o tradizionale.

   Tra questi: parchi e giardini, pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo, sia caratterizzate da masse arboree o da verde, che da selciati o pavimentazioni, cimiteri.

4. Viabilità e spazi di sosta sono le aree libere utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e di pedoni, anche se non appositamente attrezzate a tale scopo.

5. Il P.R.G. individua sulle cartografie, con apposita simbologia, unicamente le Aree storico-artistiche, rimandando all'individuazione catasto-tavolare la distinzione tra aree di pertinenza, viabilità e spazi di sosta. Individua altresì, a scopo puramente indicativo, la viabilità principale esterna ai centri e nuclei antichi.

6. Le presenti norme, oltre a stabilire le azioni di salvaguardia e valorizzazione, definiscono, laddove indicato dalle cartografie, i modi di utilizzo e le destinazioni d'uso delle aree inedificate.

## ART. 54 DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA D' INTERVENTO.

1. Le categorie d'intervento sugli edifici sono quelle elencate dall'art. 77 della L.P. 15/2015.

## ART. 55 UNITÀ EDILIZIA.

1. Per unità edilizia s'intende il volume costruito aventi caratteristiche tipologiche indipendenti e architettoniche unitarie.

   La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiarie.

2. Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva nelle cartografie di Piano.

3. Il P.R.G. attribuisce alle unità edilizie categorie di intervento compatibili a seconda del loro valore storico-culturale e tipologico-architettonico, indicazione che viene riportata sulle cartografie di Piano e, unitamente alle prescrizioni particolari ed alle modalità di ampliamento, nella apposita scheda della unità edilizia.

## ART. 56 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI

1. Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di volume consistente, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi agricoli, a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali e artigianali. Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie, esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico; ognuna di esse è individuata e distinta con numerazione progressiva nelle cartografie di Piano e le prescrizioni specifiche sono previste in un'apposita scheda. Nel caso di una riqualificazione architettonica dell'intero manufatto è previsto un ampliamento del 20% della Sun.

2. Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad ambientare tali unità edilizie nel contesto tradizionale, qualora non ne sia possibile la demolizione.

3. Per le unità edilizie costituenti "Volumi Accessori" è prevista la ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% della Sun, in aderenza ad altre unità edilizie a destinazione residenziale. Se tipologicamente compatibile, con esclusione del piano terreno, possono essere trasformati per realizzare in accorpamento alla Unità Edilizia principale un ampliamento dello spazio abitativo.

4. Le unità edilizie costituenti Volumi Accessori fisicamente isolate, non possono essere trasformate in volumi residenziali; tale destinazione d'uso è ammessa solo se prevista dalla scheda. E' ammessa una nuova destinazione d'uso residenziale dei piani superiori al primo quando il volume accessorio presenti una Sun maggiore di 100 mq. In tutti i casi la destinazione del piano terreno non può essere trasformata in residenziale, ed è sempre obbligato il rispetto delle norme del R.E.C.

5. Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione senza ricostruzione.

## ART. 57 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI.

1. Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, posto in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.

2. Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una unità edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicate all'interno della stessa.

3. L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza a unità edilizie di pregio architettonico.

4. Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

5. I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie. Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

## ART. 58 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE.

1. Sono i manufatti e i siti vincolati ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.) o attribuibili al primo conflitto mondiale, ai sensi della legge di Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale (L. 7 marzo 2001 n. 78).

   Il vincolo si attua nelle seguenti modalità:

   a. vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della legge provinciale sui beni culturali (L.P. 17 febbraio 2003 n. 1).

   b. vincolo indiretto, individuati tavolarmente, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

   c. da sottoporre a verifica (art. 12 del D.Lgs.)

   d. elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono, quali:

      - fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;

      - capitelli votivi, edicole, crocifissi;

      - archi, stemmi, porticati;

      - croci, cippi;

- elementi vari d'importanza storico-tradizionale.

2. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta nel provvedimento di vincolo. La cartografia di PRG riporta l'ubicazione di tali manufatti o siti censiti.

   Gli interventi edilizi, a qualsiasi titolo, e le modificazioni ambientali sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali della PAT.

   L'elenco dei manufatti e siti tutelati alla data di approvazione del presente strumento urbanistico, è riportato qui di seguito:

   - Castello della Rosa (T133)

   - Chiesa di San Floriano (T134)

3. Anche se non identificato nelle cartografie di PRG, rientra fra i manufatti d'interesse storico e documentario quanto resta, alla data di adozione del presente PRG, relativamente ad antichi tracciati viari (pavimentazione, sistemi di scolo delle acque, muri laterali di sostegno, ponti, ecc.) nonché a opere di sistemazione idraulica e, più in generale, di presidio del territorio che costituiscono testimonianza del secolare lavoro dell'uomo. Su tali manufatti va chiarito prima di ogni intervento l'assoggettabilità di detti manufatti a quanto disposto dall'art. 12 del citato D. Lgs. 42/2004.

   Sui tali manufatti sono ammesse soltanto opere di ripristino e restauro. Per essi è obbligatorio il mantenimento della posizione che può essere modificata solo per inderogabili esigenze legate alla viabilità o alla realizzazione di opere pubbliche. In ogni caso è vietata la demolizione di detti manufatti.

4. Rientra tra i manufatti tutela la **viabilità storica** che è costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo antico (impianto catasto austroungarico) esterna agli insediamenti storici. I residui materiali di tali tracciati (muri di sostegno, pavimentazioni stradali, ponti, linee di difesa, trincee, ecc.) pur non evidenziati nelle carte di piano vanno tutelati e conservati al fine del mantenimento della testimonianza storica. Tale tutela si applica su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone soggette al Piano degli Insediamenti Storici.

5. Recupero dei **muri a secco** per terrazzamento agricolo. Nelle aree del territorio comunale situate alle quote meno elevate è presente la pratica del terrazzamento del versante per lo sfruttamento agricolo, in specie per la coltivazione della vite. Tale usanza si è sviluppata mediante la costruzione di muri a secco, in genere di piccole dimensioni che, a volte, possono raggiungere qualche metro di altezza. La vetustà di questi manufatti è causa del crollo di porzioni delle murettature.

   Ove la breccia non superi 2.5 m di altezza e 10 m di lunghezza, oppure 2.0 di altezza e 20 m di lunghezza, il terreno a monte del muro non eserciti spinte attive, non vengono realizzati sbancamenti o modifiche della situazione primitiva, ma si operi esclusivamente al fine del ripristino di quest'ultima, nelle aree senza penalità geologiche ed a controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico è sufficiente la stesura di una relazione geotecnica da parte del progettista.

   La ricostruzione della parte di muro crollata dovrà essere effettuata secondo il metodo originario o, se si volesse usare il calcestruzzo, sarà necessario l'adeguamento della struttura ai criteri di sicurezza attualmente in vigore, con la disposizione di un sistema drenante a tergo del muro e la realizzazione di luci di scarico disposte a diverse altezze.

Nel caso la muratura sia ricostruita con l'impiego di calcestruzzo dovrà essere realizzato il paramento a vista con l'utilizzo di pietre locali poste in opera con la tecnica del "finto secco", limitando il più possibile la vista del calcestruzzo. Quando l'intervento sia limitato esclusivamente al ripristino e a alla manutenzione delle murature e quindi lo stesso non alteri lo stato fisico dei luoghi, non è richiesta l'autorizzazione ai fini della Tutela del Paesaggio.

6. Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.

## ART. 59 FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE.

**a) Fronti di pregio:**

1. Trattasi di fronti edilizi continui, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che per il loro pregio concorrono a determinare ambienti urbani particolarmente significativi.

2. Indipendentemente da quanto prescritto per le relative unità edilizie, sui fronti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

   In particolare per le unità edilizie soggette a ristrutturazione, ma con fronte vincolato, l'intervento su questo dovrà tendere a intonarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi.

3. Tranne che per gli edifici tutelati dalla legge provinciale sui beni culturali, sono ammesse isolazioni termiche in facciata quando queste non coprano elementi architettonici di pregio, finiture tradizionali delle murature o dei fori di facciata, o con finitura a raso sasso.

4. L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga opportuno, potrà predisporre d'ufficio un progetto d'insieme, relativo all'intero fronte edificato di pregio, contenente le indicazioni specifiche per gli interventi di recupero e di salvaguardia, da realizzarsi dai singoli privati.

   Ove manchi il citato progetto d'insieme, l'unità minima di riferimento deve essere l'intero fronte di un'unità edilizia.

5. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.

**b) Fronti da riqualificare:**

1. Trattasi di fronti edilizi, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che risultano compromessi da interventi incompatibili, la cui valorizzazione e ripristino concorrono a determinare ambienti urbani significativi.

2. Per i fronti da riqualificare, come indicati in cartografia, è richiesta una specifica progettazione d'assieme estesa a un ambito significativo, non inferiore all'unità edilizia.

   Il progetto di riqualificazione di tali fronti, tenendo conto degli interventi ammessi per le unità edilizie cui i prospetti appartengono, potrà proporre modificazioni dimensionali delle partiture e delle dimensioni delle aperture anche in difformità a quanto consentito dalle categorie d'intervento stabilite per i rispettivi edifici.

3. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.

4. Gli interventi che attueranno la progettazione d'assieme potranno essere eseguiti fronte per fronte.

5. Tranne che per gli edifici tutelati dalla legge provinciale sui beni culturali, sono ammesse isolazioni termiche in facciata quando queste non coprano elementi architettonici di pregio, finiture tradizionali delle murature o dei fori di facciata, o con finitura a raso sasso. Gli edifici interessati da riqualificare non possono beneficiare della possibilità di sopraelevazione consentita dall'art. 105 della L. P. 15/2015.

## ART. 60 DESTINAZIONI D'USO.

1. Nuove destinazioni d'uso sono consentite solamente se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono consentite.

2. La modifica della destinazione in atto dovrà comunque attenersi ai seguenti criteri:

   a) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ad interventi di ristrutturazione e risanamento il volume adibito a residenza, al netto dei volumi tecnici, depositi o garages anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% del volume complessivo dell'unità edilizia;

   b) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.

3. I precedenti criteri non si applicano qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.

## ART. 61 AREA DI PERTINENZA.

1. Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in:

   - orti e giardini;
   - cortili privati, strade e piazze;
   - coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.);
   - bosco e improduttivo;
   - area in cui è stata individuata la presenza di pavimentazione tradizionale.

2. Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati e coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione, se e come previsto dalla scheda dell'unita edilizia che è parte integrante della presente normativa.

   E' ammessa anche l'edificazione di fabbricati accessori o integrativi delle funzioni abitative o della conduzione agricola oppure la costruzione di manufatti come definiti all'art. 6 comma 6 delle presenti norme e di cui agli Allegati 2 e 3, nel rispetto delle distanze previste dalla norma urbanistica.

3. Sulle aree di pertinenza destinate dal Piano a orti e giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli e dalle procedure derivanti dall'obbligo di piano attuativo o di piano di comparto, sono ammessi gli interventi di:

- pavimentazione;

- modifiche dell'andamento naturale del terreno.

4. Sulle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola i seguenti interventi:

   - ripristino di pavimentazioni tradizionali;

   - modifiche dell'andamento naturale del terreno;

   - piantumazione arboree ed arbustive.

5. Le strade, le piazze e i cortili privati indicati come pavimentazione tradizionale sono aree che vengono vincolate allo stato di fatto; non sono pertanto ammessi gli interventi previsti dal secondo comma del presente articolo. Sono aree pubbliche e private per le quali sono ammissibili i seguenti interventi:

   - arredo urbano;

   - piantumazione arboree ed arbustive;

   - ripristino o nuova formazione di pavimentazioni tradizionali;

   - il mantenimento e ripristino della pavimentazione tradizionale dove quest'ultima risulti

   manomessa o degradata;

6. L'edificazione di fabbricati accessori o integrativi sulle aree di pertinenza, come prevista al secondo comma, è ammessa nel rispetto delle seguenti norme:

   a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, o sull'unità edilizia di riferimento, senza recupero del volume relativo;

   b) preventiva demolizione di volumi accessori individuati dal P.R.G. - I.S. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;

   c) lotto minimo non inferiore a mq. 200 di superficie libera o resa libera;

   d) superficie coperta massima, anche se interrata, del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore agli 80 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume;

   e) elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 30% e a 100 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;

   f) altezza massima contenuta entro i 4 m., dal colmo della copertura;

   g) copertura con tetto a una o più falde se in aderenza, altrimenti a più falde;

   h) edificazione con materiali edilizi e tipologie tradizionali secondo quanto previsto dal Prontuario;

   i) esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;

   j) ferme restando, per quanto compatibili, le precedenti prescrizioni, si prescinde dal lotto minimo nel caso di realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, di superficie non superiore a 25 mq., che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per

intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie. Quando l'interrato non richieda la realizzazione di rampe di accesso e presenti una sola faccia non interrata, con un'apertura di accesso non superiore a m. 3,20, la superficie potrà essere elevata a mq. 80, fermo restando il mantenimento di una superficie permeabile del terreno pari al 50% dell'area di pertinenza dell'edificio e una ricopertura del manufatto con uno strato di terra vegetale non inferiore a cm. 40 da mantenere inerbito.

7. I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti a unità edilizie. Essi dovranno essere edificati in aderenza o continuità con muri di recinzione o volumi esistenti, purché questi non siano stati classificati dal P.R.G. - I.S. come:

   - "Unità edilizie destinate a restauro";

   - "Unità edilizie destinate a risanamento conservativo";

   - "Manufatti d'interesse storico- culturale";

   E' fatto salvo nel caso di edificazione a confine tra privati, l'obbligo dell'intavolazione del diritto o del consenso con scrittura privata con firma autenticata.

## ART. 62 AREA STORICO ARTISTICA.

1. Sulle aree significative sotto il profilo storico-artistico, qualora non siano interessate da vincoli di intervento sono ammessi gli interventi di:

   - piantumazione arborea con essenze locali;

   - arredo esterno con elementi tipici della tradizione locale;

   - ripristino di pavimentazioni con materiali e forme tradizionali;

   - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali.

2. In tali aree è altresì ammessa l'edificazione di volumi anche accessori o integrativi delle funzioni abitative, o della conduzione agricola, o per servizi pubblici, secondo i seguenti parametri:

   a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, senza recupero del volume relativo;

   b) preventiva demolizione, se in contrasto con le presenti norme, di volumi accessori individuati dal P.R.G. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;

   c) lotto minimo non inferiore a mq. 5.000 di superficie libera o resa libera;

   d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore, e comunque mai superiore ai 100 mq., nel rispetto dei seguenti parametri:

      - altezza massima contenuta entro i 7,50 m.;
      - copertura con tetto a una o più falde secondo l'orientamento prevalente nella zona;
      - edificazione con materiali edilizi come previsto dal Prontuario;
      - esclusione di qualsiasi utilizzo produttivo o commerciale del nuovo volume;

- quanto altro previsto al comma 4 dell'art.61.

3. Non è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno se non per la realizzazione di percorsi lastricati e la pavimentazione di piazzali.

## ART. 63 VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE

1. Sulle aree classificate dal P.R.G. come viabilità sono ammessi i seguenti interventi:

- pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
- arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
- ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
- creazione o ripristino di marciapiedi;
- piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
- apposizione d'indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.

2. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G., sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:

a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;

b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.

3. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## ART. 64 AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO.

1. Le aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono le aree, esterne ai perimetri di centro e nucleo antico, che per motivi di visuali paesistiche o per il particolare rapporto tra uomo e natura che le connotano, sono meritevoli di azione di salvaguardia.

2. Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:

a) recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione di cui all'art. 54 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G. come edifici sparsi di interesse storico-artistico, nel qual caso valgono le indicazioni riportate nella specifica scheda.
Sono inoltre sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnici al loro servizio; non sono ammessi aumenti di volume.

b) le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;

c) il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;

d) la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purché non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;

e) la realizzazione di aree a verde pubblico e piccoli impianti sportivi.

f) la costruzione di manufatti necessari per la manutenzione del verde e spogliatoi o servizi di volume non superiore a 25 mq. con altezza di m. 3,20 realizzati con materiali e tipologie tradizionali.

g) la realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, a servizio degli edifici esistenti, che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie.

Per tali fabbricati accessori, la volumetria massima ammissibile, per ciascun edificio esistente, è di mc. 200 (Ve), calcolata entro e fuori terra.

3. In dette aree sono vietate:

- le nuove costruzioni, con esclusione dei casi del comma 2;
- la modifica dell'andamento naturale del terreno, salvo modeste modifiche dell'andamento naturale del terreno, in corrispondenza delle aree pertinenziali di edifici esistenti, per poter effettuare interventi funzionali alla loro sistemazione;
- la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista, se non per la parte strettamente necessaria alla sistemazione degli edifici esistenti.

## ART. 65 EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.

1. Gli edifici e le aree per attrezzature e servizi pubblici indicano gli edifici, interni ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi a uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblici o attrezzature pubbliche.

2. Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi e attrezzature pubbliche a esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:

a) per le aree libere si rimanda al disposto dell'art. 36 delle Norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto delle indicazioni per la tutela paesaggistico-ambientale del territorio urbanizzato delle presenti norme.

b) aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 36 delle Norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto del 3° comma dell'art. 61, del Prontuario delle presenti norme e con l'esclusione degli edifici classificati a restauro sui quali si potrà intervenire secondo quanto previsto dalla norma specifica.

c) recupero delle unità edilizie esistenti, e loro eventuale ampliamento, secondo le prescrizioni e i limiti delle categorie tipologiche di appartenenza. Qualora le unità edilizie ivi ricadenti siano utilizzate o destinate a sede di servizi o attrezzature pubbliche è ammessa la deroga di cui al comma 3 dell'art. 60;

d) edificazione di volumi accessori alla funzione pubblica quali chioschi, depositi attrezzi e mezzi e simili, secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera e comunque mai superiore a 80 mq.;
- altezza massima contenuta entro i 4,00 m., dal colmo della copertura;
- copertura con tetto a più falde;
- edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo quanto previsto dal Prontuario;
- esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;

- parcheggi regolamentati.

3. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

## ART. 66 AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI.

1. Le aree per miglioramenti viari sono le aree, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali si rendono opportuni interventi di miglioramento viabilistico mediante ampliamento della sede stradale o per la formazione di marciapiedi ed altro anche attraverso interventi parziali di demolizione e simili. Interventi di demolizione non sono ammessi su edifici soggetti a restauro.

2. Nelle aree indicate dal P.R.G. come suscettibili di miglioramenti viari sono ammessi i seguenti interventi:

   - demolizione di porzioni di unità edilizie, anche in difformità con quanto prescritto per le singole categorie tipologiche di appartenenza ad esclusione degli edifici classificati a restauro;
   - demolizione di opere di sostegno e di recinzione;
   - modifica dell'andamento naturale dei terreni;
   - quanto altro previsto per l'area storico-artistica della presente normativa.

3. Qualsiasi intervento, anche parziale, non previsto dalle schede delle singole Unità Edilizie, non potrà essere realizzato prima di una specifica variante al PRG redatta sulla base di un progetto unitario e complessivo interessante l'intera area.

## ART. 67 PARCHEGGIO NELLE AREE DI PRGIS.

1. Le aree per parcheggi sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, nel rispetto della normativa specifica del PRG.

2. Sulle aree destinate dal PRGIS a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta pubbliche. Esse possono essere a cielo aperto, chiuse o multipiano.

   In tal caso si dovranno rispettare i seguenti parametri:

   - copertura piana e, se del caso, interrata;
   - altezza massima non superiore ai 6,00 ml. dall'estradosso della copertura;
   - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dal Prontuario.

3. L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area. L'iniziativa può essere anche mista, ovvero sia pubblica che privata, in tal caso è fatto obbligo di realizzare una struttura sufficiente per almeno quattro posti macchina di cui almeno il 50% sia destinato ad uso pubblico.

4. Sulle aree classificate dal P.R.G. come parcheggio sono ammessi i seguenti interventi:

   a) pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;

   b) arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;

   c) ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;

d) creazione o ripristino di marciapiedi;

e) piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;

f) apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché l'organizzazione degli spazi di sosta secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.

5. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal PRG, sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:

   a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;

   b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.

6. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## ART. 68 MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI – PRONTUARIO

1. Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto; prioritariamente, gli aumenti di cubatura, dovranno essere finalizzati alla regolarizzazione tipologica come previsto dalla "Tabella A" compresa nel Prontuario.

2. Dovranno essere usati materiali e tecniche per la loro posa in opera che rispecchiano la cultura edilizia e urbanistica della zona. Qualora non sia possibile mantenere le modalità costruttive tradizionali è auspicabile che le soluzioni progettuali adottate siano sviluppate ed eseguite con forme e composizioni che si inseriscano armoniosamente nel contesto del tessuto urbano circostante.

   Vanno evitati i facili mimetismi e le riproposizioni acritiche d'immagini mutuate dal paesaggio storico.

   Vanno inoltre evitati i riferimenti a tradizioni edilizie provenienti da ambiti storici e architettonici diversi o esotici, facendo invece riferimento alla storia del paesaggio e all'edilizia tradizionale della Valle di Cembra.

3. Al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni e nei manufatti ricadenti negli insediamenti storici e negli edifici sparsi di antica origine, si affianca agli strumenti e diviene parte integrante del P.R.G. del Comune di Giovo, un **Prontuario** nel quale sono evidenziati gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia di antica origine, unitamente ad un elenco di materiali ed elementi costruttivi consigliati e vietati.

   Le indicazioni contenute nel Prontuario possono essere superate qualora il progetto contenga e sia uniformato ad approcci di carattere culturale atti a giustificare le scelte progettuali e specificatamente approvati dalla CPC o dalla Commissione edilizia comunale.

4. Qualora l'Amministrazione comunale, adotti un "Piano Colore" o altro strumento regolamentare, relativo all'intero o a parte dell'edificato storico o tradizionale, le indicazioni in esso contenute riferite alla coloritura degli edifici e, in maniera più ampia, al trattamento delle superfici esterne devono essere osservate, analogamente a quelle contenute nel Prontuario di cui al terzo comma del presente articolo.

**ART. 69 AMPLIAMENTI DELLE UNITA' EDILIZIE.**

1. L'ampliamento delle unità edilizie è ammesso quando:

   - risponda ai requisiti e ai criteri stabiliti dalla norma provinciale in materia di: aumento volumetrico o della superficie utile netta, di distanze e di spazi di parcheggio. In presenza di distanze nei riguardi dei confini con misure inferiori di quanto previsto dal Codice civile è necessario dotarsi del preventivo assenso del vicino, debitamente intavolato.

   - rispetti quanto previsto dal decreto legislativo n. 42 del 2004 per gli edifici vincolati;

   - sia conforme alle categorie d'intervento ed espressamente previsto dalla scheda di ogni singola unità edilizia.

2. Sono comunque ammessi ampliamenti riguardanti:

   - opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo acustico, con l'esclusione del cappotto esterno sulle murature in pietra a vista, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante interna e simili;

   - aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali;

   - il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto (35-40%), che si ottiene alzando solamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

   Non sono ammessi, in ogni caso, ampliamenti su facciate prospicienti la pubblica via che comportino un restringimento della carreggiata.

3. La sopraelevazione prevista dall'art. 105 della L.P. 15/2015 per gli edifici esistenti, presenti negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.

   Da tale sopraelevazione sono esclusi:
   - gli edifici vincolati a norma del decreto legislativo n. 42 del 2004 o da analogo provvedimento di valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio storico o ambientale;

   - gli edifici, prospicenti piazze e vie, per i quali sia operativo un vincolo indiretto ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

   - gli edifici costituenti un fronte di pregio o da riqualificare, così come definiti dall'art. 59 della presente norma;

   - gli edifici soggetti a risanamento conservativo per i quali la sopraelevazione sia espressamente vietata dalla specifica scheda dell'unità immobiliare.

# CAPITOLO VIII

## PRESCRIZIONI FINALI.

### ART. 70 UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli edifici esistenti è sempre ammessa la realizzazione dell'isolamento termico esterno delle fronti e del tetto, tranne i casi previsti dagli articoli precedenti riguardanti edifici posti in nuclei di antica origine.
2. Fatte salve tutte le altre norme di zona e di PRG, la ricostruzione di ruderi di preesistenti edifici è ammessa nel rispetto delle condizioni contenute nell'all'articolo 107 della L.P. n. 15/2015.

### ART. 71 NORME TRANSITORIE E FINALI.

1. A decorrere dall'entrata in vigore delle presenti norme, cessano di essere applicate le disposizioni contenute all'interno del precedente strumento urbanistico.
2. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme è disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

### ART. 72 DEROGHE.

1. Alle norme del P.R.G., limitatamente ai casi di opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, potrà essere derogato nelle forme di legge.

# CAPITOLO IX

## CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE

### ART. 73 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

1. Nell'ambito del territorio comunale la realizzazione o trasformazione di edifici e manufatti dovrà essere improntata al mantenimento di quelle tipologie e dimensioni peculiari di un costruito storico e più recente, in modo da non introdurre in un contesto unitario, quale oggi si presenta, fabbricati incongrui e fuori scala in grado di alterare la fisionomia del paesaggio che caratterizza il territorio di questa parte della Valle di Cembra.

   Per tale motivo, le attività di trasformazione edilizia e di infrastrutturazione del territorio, che non interessano il Centro Storico e gli insediamenti e manufatti sparsi di origine storica, oltre a rispettare le prescrizioni del PRG, devono essere conformi ai seguenti Criteri di tutela ambientale, che si configurano come perfezionamento alle Norme di Attuazione del P.R.G. e devono essere consultati contestualmente ad esse.

2. La relazione illustrativa, allegata agli elaborati di progetto, deve illustrare e motivare le scelte progettuali, documentando le analisi fatte al fine di rendere l'intervento coerente con le indicazioni e gli indirizzi enunciati dai presenti criteri. I piani attuativi o piani di lottizzazione possono prevedere, invece, per le opere di loro competenza, soluzioni diverse da quelle indicate nei presenti criteri, purché motivate da scelte progettuali organiche e qualificanti l'immagine complessiva dell'intervento.

3. I fabbricati residenziali di nuova edificazione o quelli soggetti ad ampliamento siano caratterizzati da tipologie semplici, evitando forme complesse o eccessivamente articolate, armoniosamente inserite nel tessuto edilizio circostante, mantenendo, ove possibile, gli assi di orientamento e gli allineamenti, e i caratteri edilizi delle architetture tipiche della zona, sempre nel rispetto delle indicazioni urbanistiche previste dal PRG.

   Situazioni particolari o fabbricati con destinazioni differenti da quella residenziale potranno presentare caratteri diversi e dimensioni maggiori, purché la loro costruzione sia motivata da imprescindibili ragioni tecniche, funzionali o normative, derivanti dall'attività o dallo scopo per cui sono realizzati.

   Sia prestata, inoltre, una particolare attenzione a:

   - materiali ed i colori dei manti di copertura, tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti che devono uniformarsi alle indicazioni di piano o in assenza a quelli prevalenti nell'immediato intorno.

   - murature, serramenti, infissi, colori, intonaci e paramenti esterni che devono privilegiare l'adozione di morfologie e di materiali tradizionali della zona.

   L'edificio deve adeguarsi alla morfologia del terreno, in modo da limitare gli scavi ed i riporti, e deve disporsi in maniera marginale rispetto al lotto e comunque il più vicino possibile agli altri edifici.

   Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata e valorizzati da una attenta sistemazione delle alberature. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali. Le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata ed eseguite con materiali e tecniche tradizionali.

La rete viaria deve essere studiata in modo da contenere lo sviluppo lineare e favorire gli accessi comuni ai lotti confinanti. Inoltre, le linee elettriche e telefoniche devono, possibilmente, essere collocate in apposite sedi interrate.

4. Analoghi criteri si applicano alle aree per le attività produttive, dove, la progettazione dei nuovi edifici, la trasformazione di quelli esistenti e l'approntamento dei suoli devono seguire il criterio delle minime alterazioni del terreno. I materiali devono essere coerenti con quelli delle costruzioni della zona, i colori non devono ricercare il contrasto con l'ambiente circostante e la segnaletica deve essere progettata contestualmente all'edificio.

   Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva dell'area produttiva va evitata l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Devono essere indicati chiaramente i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione degli alberi d'alto fusto, che devono armonizzare gli edifici nel paesaggio, mascherare le realizzazioni anomale e creare zone ombreggiate in prossimità dei parcheggi. Le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata.

   Qualora sia indispensabile, per lo svolgimento dell'attività produttiva, il deposito all'aperto di materiale, questo deve essere sistemato con ordine su superfici appositamente definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali delle strade principali e comunque adeguatamente mascherate con alberi e siepi.

5. Eventuali prescrizioni riguardanti la tipologia, i caratteri architettonici, i materiali, le sistemazioni esterne degli edifici e la tutela di elementi caratterizzanti il paesaggio potranno essere specificati nel Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell’art. 60 della L.P. 15/2015.

   Restano ferme le disposizioni e i provvedimenti adottabili dal Comune in materia di decoro e tutela del paesaggio, secondo quanto previsto dall’art. 108 bis della L.P. 15/2015.

## ART. 74 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO.

1. Ove non sia prescritta la necessaria autorizzazione da parte degli organi provinciali in materia di paesaggio, la localizzazione dei fabbricati e delle costruzioni deve essere preceduta dall'analisi del contesto paesaggistico di tutte le aree a disposizione, al fine di scegliere il sito più defilato rispetto alle visuali panoramiche e, all'interno di questo, la disposizione meno casuale rispetto al contesto insediativo. La progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo di suolo ricorrendo a volumetrie compatte ed accorpate e privilegiando l'edificazione a nuclei rispetto a quella isolata.

   La morfologia del terreno deve essere mantenuta, per quanto possibile, inalterata. Si devono pertanto limitare al minimo indispensabile i movimenti di terra e i muri di contenimento.

2. La costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti deve essere ispirata a criteri di uniformità ai modi di costruire tradizionali. La fase progettuale deve pertanto essere preceduta da una analisi tipologica e compositiva degli edifici di antica origine esistenti nell'ambito territoriale, al fine di individuare le diverse peculiarità locali della tradizione edificatoria.

   I materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle analisi di cui al comma precedente. Ciò vale in maniera particolare per le parti in pietra, in legno e per le coperture.

3. Le superfici di pertinenza devono essere opportunamente rinverdite e attrezzate con alberi d'alto fusto di essenze locali e siepi, al fine di inserire nel verde le costruzioni. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali.

   Le recinzioni sono generalmente vietate: per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle che presentano la tipica tipologia tradizionale in legno. Le recinzioni esistenti in pietra locale a vista o in muratura devono essere conservate e qualora si presentino parzialmente crollate o pericolanti devono essere ripristinate.

   Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di recinzioni antiselvaggina per la protezione dei raccolti, che devono essere il meno impattanti possibile.

4. La costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti deve tendere al massimo inserimento ambientale. Il tracciato deve essere progettato in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e dove possibile essere raccordato al terreno limitrofo con rampe inerbite. È ammesso il rivestimento in acciottolato per la sede stradale.

   La bitumatura del fondo stradale deve essere riservata alle vie di maggior traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati, è corretto l'uso del porfido in tutte le sue possibilità di posa.

5. Le rampe, quando sia richiesto da esigenze di consolidamento del terreno o di mascheramento dell'intervento, devono essere sistemate con alberi o arbusti di essenze locali. I muri esistenti, di sostegno o contenimento, in pietra devono essere conservati. Quelli di nuova edificazione devono avere dimensioni limitate, specie in altezza, ed essere realizzati in pietra locale a vista.

## ART. 75 AREE PER LA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI

1. L'esecuzione di nuove strade e gli interventi di trasformazione di quelle esistenti devono essere eseguiti curando particolarmente il progetto in riferimento all'inserimento ambientale, ovvero alla mitigazione dell'impatto visivo.

2. Il tracciato stradale e le opere d'arte relative devono essere oggetto di una progettazione accurata, capace di minimizzare il contrasto fra l'opera ed il paesaggio, con una attenta scelta delle tipologie e dei materiali, e di favorire il massimo assorbimento visivo dell'opera nel contesto ambientale, con la sistemazione ed il rinverdimento degli spazi di pertinenza.

3. Gli scavi ed i riporti devono essere inebriati e, qualora specifiche esigenze di mascheramento lo richiedano, piantumati con essenze arboree locali. I muri di contenimento del terreno, qualora non possano tecnicamente essere sostituiti da scarpate, devono avere paramenti in pietra locale a vista.

# CAPITOLO X

## PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

### ART. 76 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE.

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del piano regolatore generale alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della L.P. 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 (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. 77 TIPOLOGIE COMMERCIALI.

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. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n. 6-108/Leg. e ss. mm. In particolare si intendono medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati.

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

### ART. 78 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 d'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 delle presenti Norme di Attuazione, 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, è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti diretti, indiretti e 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.

5. Non sono compatibili con la destinazione commerciale le aree che non prevendono la possibilità di nuove edificazioni.

## ART. 79 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

1. Nelle aree produttive del settore secondario 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.

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 dal Piano Regolatore Generale (art. 30 delle presenti Norme di Attuazione), sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

## ART. 80 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

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

## ART. 81 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. 82 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 di cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a prestazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale e nel rispetto della superficie 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 le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme".

4. Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dall'Allegato 3 alla deliberazione n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm. (tabella A – Categoria C1).

5. L'attività commerciale multiservizio di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.

## ART. 83 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 aree in cui sono previste una molteplicità di funzioni, sottoposte a piano attuativo di cui all'art. 48 delle presenti norme di attuazione, 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, lettera c) e d) dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq, per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

**ART. 84 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

1. Al fine del risparmio di territorio e del recupero e riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale e 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. 85 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA.**

1. L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

**ART. 86 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. 87 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO NEL CASO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI DISMESSI.**

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico ed architettonico, si applica il punto 6.5, secondo periodo, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

**ART. 88 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE.**

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

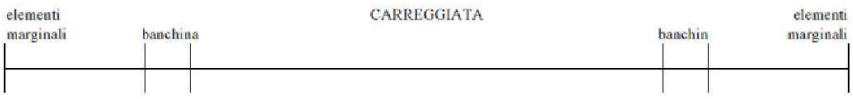
# ALLEGATO N. 1 DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

DGP n. 1427 di data 1 luglio 2011 e n. 2088 di data 04.10. 2013

## TABELLA A

| DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (art. 1) | | |
|---|---|---|
| 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 |
| ALTRE STRADE | 4.50* | 7.00 |
| STRADE RURALI E BOSCHIVE | -- -- -- | 3.00 |

(*) al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni e' ammessa una larghezza inferiore fino a mt. 3




PIATTAFORMA STRADALE

## TABELLA B

**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)**

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 3)

| CATEGORIA | STRADE ESISTENTI | STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE | STRADE DI PROGETTO | RACCORDI E / O SVINCOLI |
|---|---|---|---|---|
| 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 | -- -- -- |
| ALTRE STRADE | 10 | 20 | 30 | -- -- -- |

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

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

## TABELLA C

**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)**

All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 4)

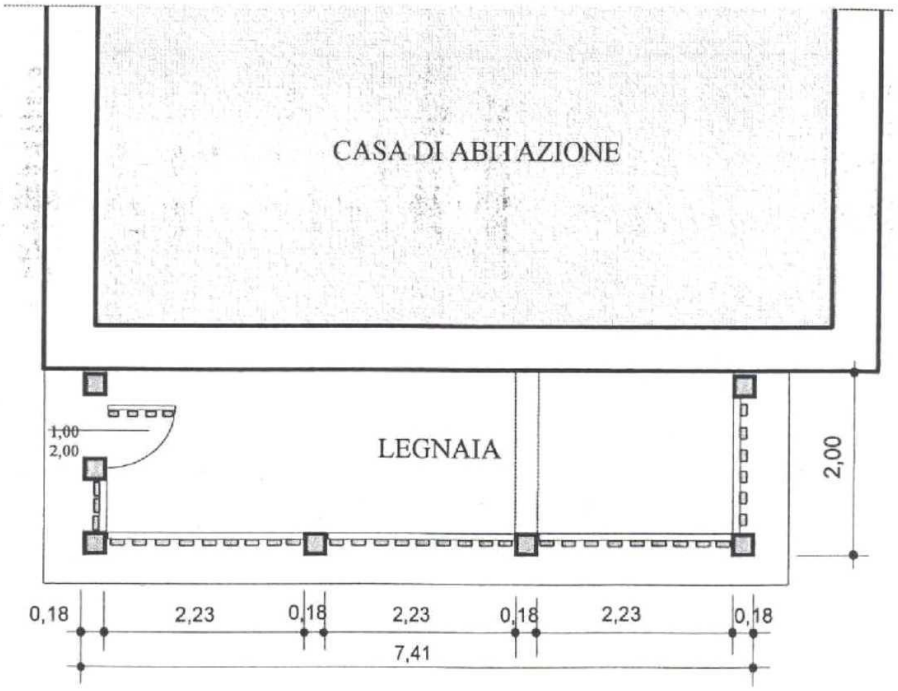
| CATEGORIA | STRADE ESISTENTI | STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE | STRADE DI PROGETTO | RACCORDI E / O SVINCOLI |
|---|---|---|---|---|
| AUTOSTRADA | ( " ) | -- -- -- | -- -- -- | 150 |
| I CATEGORIA | ( * ) | 40 | 60 | 90 |
| II CATEGORIA | 10 | 35 | 45 | 60 |
| III CATEGORIA | 8 | 25 | 35 | 35 |
| IV CATEGORIA | 5 | 15 | 25 | 25 |
| ALTRE STRADE | 5 | 7 | 10 | 10 |

( " ) Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto e' determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 luglio 1961, n. 729.

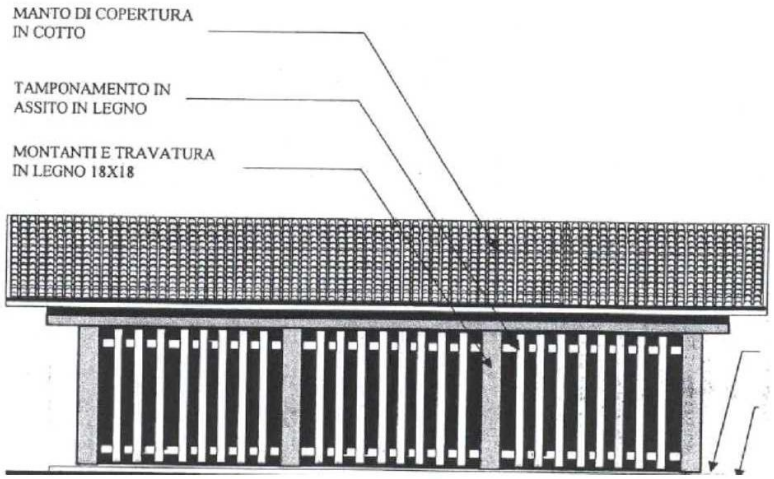
**LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:**

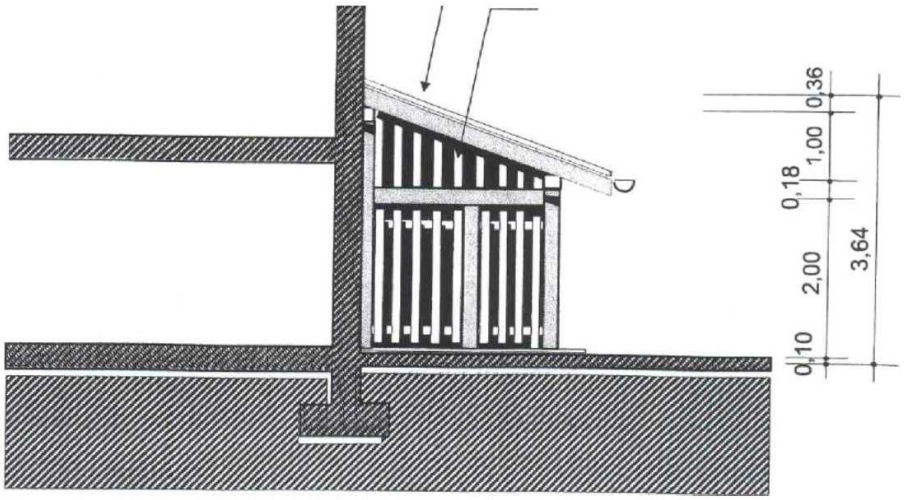
- DAL LIMITE STRADALE PER — STRADE ESISTENTI
  STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER — STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER — RACCORDI E/O SVINCOLI

## ALLEGATO N. 2 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA IN APPOGGIO



# ALLEGATO N. 2 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA IN APPOGGIO

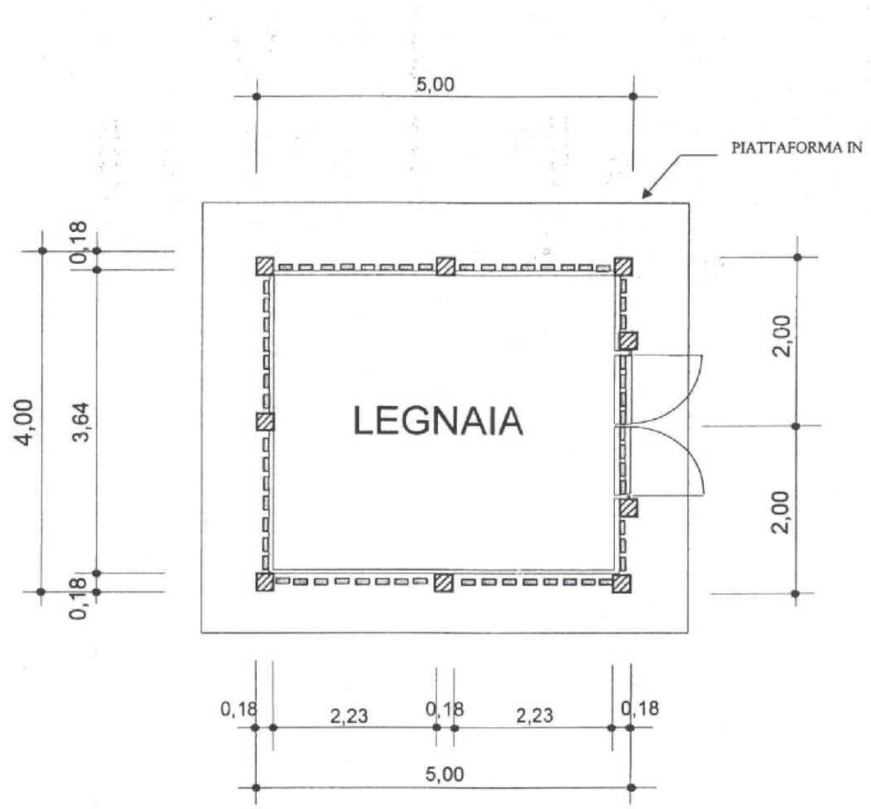


## ALLEGATO N. 2 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA IN APPOGGIO

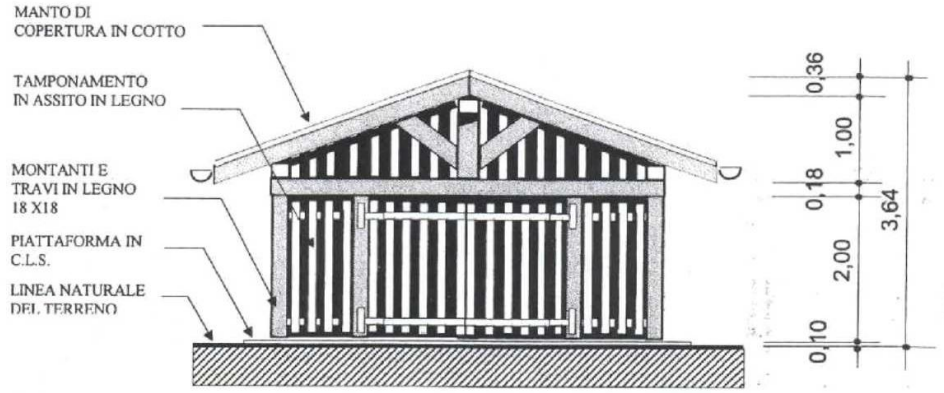


## ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA ISOLATA

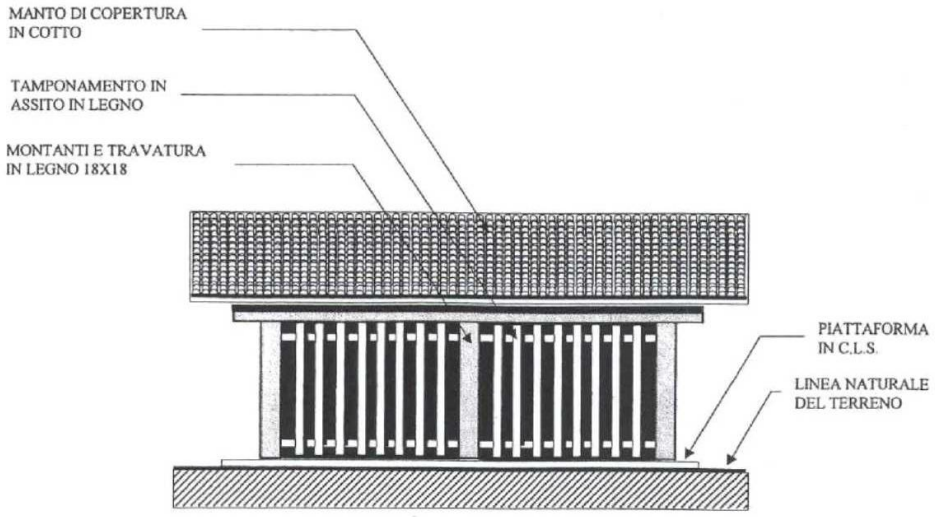


## ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA ISOLATA

PROSPETTO PRINCIPALE **A5**

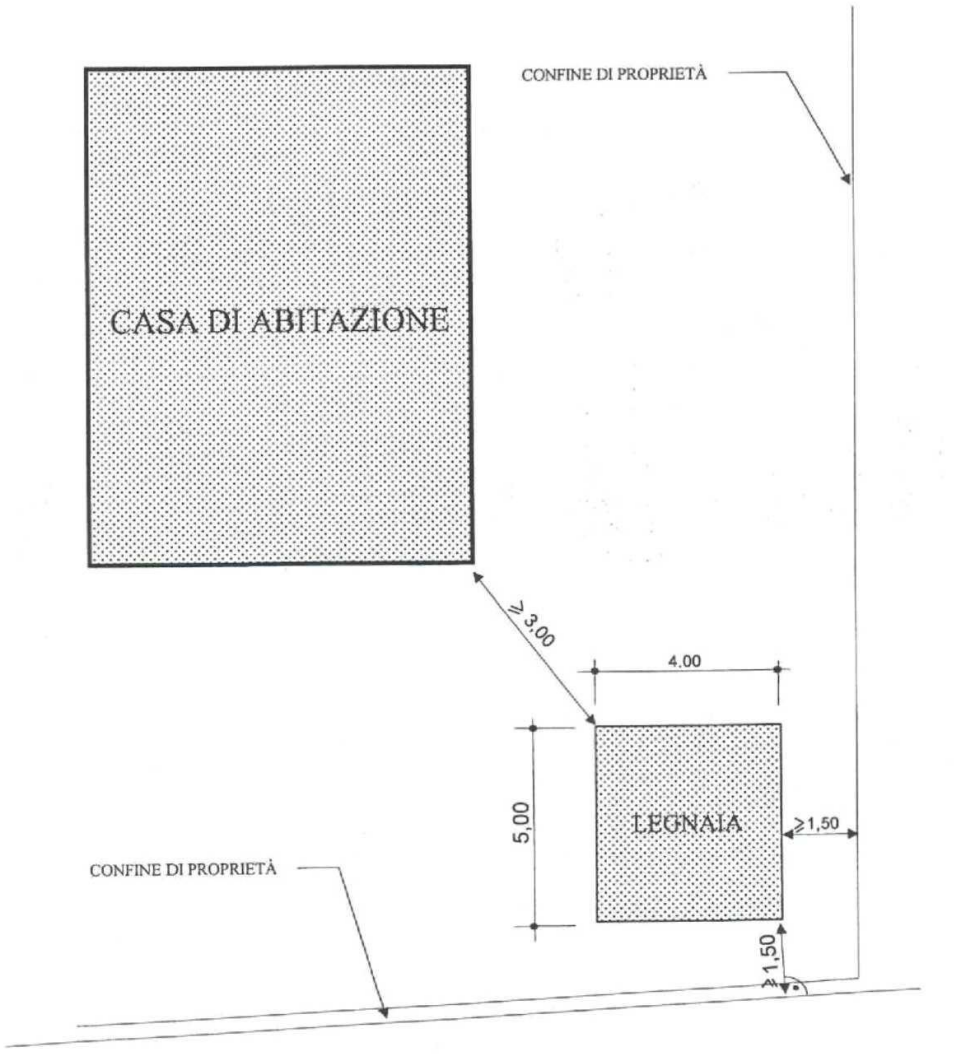



PROSPETTO LATERALE




**ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c. 6)**

## ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA ISOLATA



# ALLEGATO N. 4 TABELLA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA A** | Insediamento storico | art. 52 |
| | Insediamento storico isolato | art. 52 |
| | Area di rispetto del P.R.G.I.S. | art. 64 |
| | | |
| **ZONA B** | Area residenziale satura | art. 23 |
| | Area residenziale di completamento | art. 24 |
| | Area residenziale di nuova espansione | art. 25 |
| | Area per attività alberghiere | art. 26 |
| | Area per colonia | art. 28 |
| | | |
| **ZONA C** | | |
| | | |
| **ZONA D** | Area del settore secondario e terziario di interesse locale | art. 30 |
| | Area per insediamenti produttivi di interesse locale | art. 29 |
| | Area per impianti a servizio dell'agricoltura e zootecnia | art. 31 |
| | Area inserita nel Piano di utilizzo delle sostanze minerali | art. 43 |
| | | |
| **ZONA E** | Area agricola di pregio | art. 41 |
| | Area agricola | art. 42 |
| | Area per attività turistico-rurali | art. 27 |
| | | |
| **ZONA F** | Area per attrezzature e servizi pubblici di livello locale | art. 32 |
| | Area per nuovi servizi pubblici | art. 33 |
| | Verde pubblico attrezzato | art. 35 |
| | Area per impianti sportivi | art. 34 |
| | Parco attrezzato | art. 35 |

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

**ADOZIONE DEFINITIVA**



# Allegato 5
# NORME DI ATTUAZIONE – STATO DI RAFFRONTO

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

Sommario

CAPITOLO I ..... 7
GENERALITÀ ..... 7
ART. 1 NATURA, SCOPI, CONTENUTI DEL P.R.G. ..... 7
ART. 2 APPLICAZIONE DEL PIANO ..... 8
ART. 3 EFFETTI E COGENZA DEL P.R.G. ..... 8
CAPITOLO II ..... 10
STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO ..... 10
ART. 4 PIANI ATTUATIVI ..... 10
CAPITOLO III ..... 11
DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI ..... 11
ART. 5 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ..... 11
ART. 6 DEFINIZIONI, INDICI URBANISTICO-EDILIZI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI CONTENUTI ESCLUSIVAMENTE NEL P.R.G. ..... 11
ART. 7 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' ..... 12
ART. 8 ASSERVIMENTO DELLE AREE ..... 12
ART. 9 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO ..... 13
ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI ..... 13
CAPITOLO IV ..... 14
VINCOLI IDROGEOLOGICI ED AMBIENTALI ..... 14
ART. 11 VINCOLI PREORDINATI ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO ..... 14
ART. 12 SUPERFICI LIQUIDE – VINCOLI PREORDINATI ALLA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE ..... 14
ART. 13 AMBITO FLUVIALE ECOLOGICO E IDRAULICO ..... 14
ART. 14 AREE DI TUTELA AMBIENTALE ..... 15
ART. 15 AREE E SITI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI ..... 16
ART. 16 AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE ..... 16
ART. 17 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ..... 17
ART. 18 SITI BONIFICATI ..... 18
ART. 19 RISERVE NATURALI PROVINCIALI ..... 18
ART. 20 VERDE PRIVATO DA TUTELARE ..... 20
CAPITOLO V ..... 21
DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO ..... 21
ART. 21 ZONE A: PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI ..... 21
ART. 22 ZONE B: INSEDIAMENTI ABITATIVI ..... 21
ART. 23 ZONE B1: AREE RESIDENZIALI SATURE ..... 23

ART. 24 ZONE B2: AREE RESDIENZIALI DI COMPLETAMENTO ..... 24
ART. 25 ZONE C: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE ..... 25
ART. 26 AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERA ..... 25
ART. 27 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO - RURALE ..... 26
ART. 28 AREE PER COLONIA ..... 27
Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN ..... 27
ART. 29 ZONE D: AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE ..... 28
ART. 30 ZONE D: AREE DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO DI LIVELLO LOCALE DI LIVELLO LOCALE 29
ART. 31 ZONE D: AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIO DI PRODOTTI AGRICOLI E FORESTALI 31
ART. 32 ZONE F - AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE. 32
ART. 33 ZONE F - AREE PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI. ..... 32
ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI. ..... 33
ART. 35 ZONE F - VERDE PUBBLICO. ..... 33
ART. 36 ZONE F - INTERVENTI PUNTUALI. Stralciato. ..... 34
ART. 37 ZONE F - AREA CIMITERIALE. ..... 34
ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO. ..... 35
ART. 39 ZONE E: AREA A ELEVATA INTEGRITÀ. ..... 36
ART. 40 ZONE E: AREA AGRICOLA. ..... 36
ART. 41 ZONE E: AREA AGRICOLA DI PREGIO ..... 38
ART. 42 SERRE ..... 40
ART. 43 ZONE L: AREE COMPRESE NEL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERALI ..... 41
ART. 44 AREA PER RECUPERO AMBIENTALE ..... 41
CAPITOLO VI ..... 43
OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO ..... 43
ART. 45 ELETTRODOTTO – GASDOTTO ..... 43
ART. 46 ZONA F - VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI, FASCE DI RISPETTO. ..... 43
ART. 47 ZONA F – PARCHEGGI PUBBLICI. ..... 46
ART. 48 ZONA F – PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI. ..... 46
ART. 49 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE. ..... 46
CAPITOLO VII ..... 47
NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO, PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI ..... 47
ART. 50 FINALITÀ DEL PRGIS. ..... 47

ART. 51 CONTENUTO E OGGETTO DEL PRG IS. ..... 47
ART. 52 INSEDIAMENTI STORICI. ..... 47
ART. 53 AREA INEDIFICATA. ..... 48
ART. 54 DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA D' INTERVENTO. ..... 49
ART. 55 UNITÀ EDILIZIA. ..... 49
ART. 56 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI. ..... 49
ART. 57 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI. ..... 50
ART. 58 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE. ..... 50
ART. 59 FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE. ..... 52
ART. 60 DESTINAZIONI D'USO. ..... 53
ART. 61 AREA DI PERTINENZA. ..... 53
ART. 62 AREA STORICO ARTISTICA. ..... 55
ART. 63 VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE ..... 56
ART. 64 AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO. ..... 57
ART. 65 EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI. ..... 57
ART. 66 AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI. ..... 58
ART. 67 PARCHEGGIO NELLE AREE DI PRGIS. ..... 59
ART. 68 MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI – PRONTUARIO ..... 60
ART. 69 AMPLIAMENTI DELLE UNITA' EDILIZIE. ..... 60
CAPITOLO VIII ..... 62
PRESCRIZIONI FINALI. ..... 62
ART. 70 UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI ..... 62
ART. 71 NORME TRANSITORIE E FINALI. ..... 62
ART. 72 DEROGHE. ..... 62
CAPITOLO IX ..... 63
CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE ..... 63
ART. 73 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI. ..... 63
ART. 74 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO. ..... 64
ART. 75 AREE PER LA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI ..... 65
CAPITOLO X ..... 66
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE ..... 66
ART. 76 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE. ..... 66
ART. 77 TIPOLOGIE COMMERCIALI. ..... 66
ART. 78 LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI. ..... 66

ART. 79 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO..... 67

ART. 80 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI 67

ART. 81 ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO..... 67

ART. 82 SPAZI DI PARCHEGGIO..... 68

ART. 83 ALTRE DISPOSIZIONI ..... 68

ART. 84 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI ..... 69

ART. 85 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA. ..... 69

ART. 86 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI. ..... 69

ART. 87 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO NEL CASO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI DISMESSI. ..... 69

ART. 88 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE. ..... 70

# CAPITOLO I

# GENERALITÀ

## ART. 1 NATURA, SCOPI, CONTENUTI DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale è lo strumento urbanistico attraverso cui si attua la pianificazione territoriale a livello comunale. Esso definisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei piani attuativi per l'esecuzione degli interventi diretti sul territorio.

2. Formano oggetto del Piano Regolatore Generale:

- l'individuazione del perimetro del centro storico, degli insediamenti storici sparsi e la formulazione delle prescrizioni e delle modalità di intervento su di essi;

- l'individuazione degli insediamenti abitativi;

- l'individuazione delle aree per le attività residenziali, terziarie, primarie, servizi, produttive e per le infrastrutture;

- l'individuazione dei vincoli gravanti sul territorio, motivati da particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico o finalizzati alla sicurezza del suolo e alla protezione delle acque;

- la delimitazione delle aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte dei piani attuativi.

3. Il Piano Regolatore Generale di Giovo è costituito dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

a) la relazione illustrativa;

b) le norme di attuazione.

Per il territorio esterno ai centri storici:

− n. 4 Tavole del sistema ambientale in scala 1:5.000

− n. 4 Tavole del sistema insediativo e produttivo in scala 1:5.000

Per gli Insediamenti storici:

− 2 Tavole delle destinazioni pubbliche 1 :1000;

− 2 Tavole degli interventi privati in scala 1:1.000;

− 1 Tavola delle destinazioni pubbliche e degli interventi privati abitato di Serci - 1:1.000;

− 2 Tavole degli insediamenti storici isolati;

− n. 5 Fascicoli delle schede di sintesi degli edifici, dei volumi accessori, degli edifici sparsi e dei manufatti sparsi;

− Fascicolo della documentazione fotografica;

− Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico

## ART. 2 APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il P.R.G. del Comune di Giovo si applica integralmente a tutto il territorio comunale ed è comprensivo della parte relativa alla tutela degli Insediamenti Storici, per i quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole e le norme specifiche comprese nel Capitolo VII del presente fascicolo. L'applicazione del P.R.G. avviene secondo le indicazioni contenute nella cartografia in conformità a quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

   Le indicazioni contenute nella cartografia vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui agli articoli seguenti. Nel caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa fa testo la scala più dettagliata. Il P.R.G. si attua mediante Intervento diretto e mediante Piano attuativo.

2. Il P.R.G. delimita le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi (art. 24 e 50 L. P. 15/2015) e fissa i criteri, gli indirizzi e i parametri cui tali piani devono conformarsi, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia. All'interno dei Piani attuativi sono vincolanti gli indici edilizi e urbanistici e solo orientativi quelli tipologici prescritti per ciascuna zona nell'apposito cartiglio o nelle presenti norme di attuazione.

3. Dove non sono previsti i Piani di cui al comma precedente e fatti salvi i casi in cui vi è obbligo di lottizzazione, gli interventi edilizi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale possono essere eseguiti direttamente, ottenuto il peculiare titolo edilizio.

4. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli devono essere supportate da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle norme che regolano la materia. L'entità degli accertamenti è definita dalla cartografia idrogeologica provinciale e dalla cartografia del sistema ambientale.

5. Le prescrizioni di cui al capitolo II, relativo alle cautele speciali, prevalgono sulle indicazioni di zona.

6. Le norme del PRG si riferiscono anche alle parti di territorio soggette alla pianificazione degli Insediamenti Storici, salvo norme o indicazioni specifiche previste nel P.R.G.

## ART. 3 EFFETTI E COGENZA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. ha valore cogente per tutti gli operatori, pubblici e privati, che svolgono azioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunale. L'attività edilizia e l'utilizzo dei suoli sono ammessi soltanto con le modalità indicate area per area, conformemente alle destinazioni d'uso e nel rispetto di eventuali vincoli.

2. Gli immobili e gli usi del suolo, che al momento dell'adozione del P.R.G. risultano in contrasto con le disposizioni del nuovo strumento urbanistico, possono subire modifiche solo per adeguarvisi.

   Sono comunque sempre consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, e risanamento, senza aumento di volume urbanistico (Vt).

3. Le Tavole e gli altri elaborati del P.R.G. indicano con apposita simbologia le aree sottoposte alla pianificazione degli Insediamenti Storici per le quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole e le norme specifiche comprese nel Titolo Quinto del presente fascicolo. Le disposizioni contenute nella disciplina urbanistica si riferiscono anche alle parti di territorio

soggette alla pianificazione degli Insediamenti Storici e hanno effetto su questa in caso di assenza di norma o indicazione specifica prevista nel PRG.

3. Quanto non esplicitamente considerato nei documenti del P.R.G. è disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

# CAPITOLO II

## STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO

### ART. 4 PIANI ATTUATIVI

1. Il PRG. si attua mediante Piani attuativi nelle porzioni di territorio specificamente indicate nelle tavole del PRG stesso. Il rilascio di titolo abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione del Piano suddetto in applicazione delle disposizioni contenute nel Capo III del Titolo II della L.P. n. 15/2015 e dal Capo I del Titolo II del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e secondo le prescrizioni delle seguenti norme.

2. I piani attuativi si distinguono in:

   - [PR] piano di riqualificazione urbana;
   - [PS] piano per specifiche finalità;
   - [PL] piano di lottizzazione;

   Per i piani attuativi d'iniziativa, quando il PRG ne prevede l'obbligatorietà, il comune si pronuncia sulla proposta di Piano pervenuta, approvando il piano o respingendo la proposta, entro sei mesi dalla sua presentazione. Questa valutazione costituisce atto obbligatorio.

3. Salvo diverse specifiche prescrizioni, sino all'approvazione dei piani attuativi sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (Sun), mentre nei fondi agricoli sono ammesse le sole opere di gestione colturale. Nelle aree dove siano presenti opere di urbanizzazione sono consentiti altresì, con il permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 84 della L.P. 15/2015, interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime.

4. I contenuti e le finalità dei Piani attuativi sono quelli previsti dalla norma urbanistica provinciale.

5. Quando il mancato accordo tra i proprietari delle aree comprese in un Piano attuativo o di Lottizzazione rende irrealizzabile l'attuazione delle previsioni del PRG a scapito di un rilevante interesse pubblico, il Comune può predisporre un Piano di Lottizzazione d'ufficio o può approvare, in sostituzione del Piano di Lottizzazione, la formazione di comparti edificatori, secondo quanto previsto dagli articoli 52 e 53 della norma provinciale.

6. In presenza di particolari situazioni morfologiche o di documentati problemi idrogeologici, il piano attuativo potrà modificare il piano di campagna mediante riporti di terreno, acquisito il parere favorevole della Commissione edilizia comunale.

7. Nel caso di Piani Attuativi riguardanti aree interessate alla realizzazione attività e funzioni sensibili all'inquinamento acustico di scuole, prossimi alle sorgenti di rumore richiamate al comma 2, dell'art. 8, della Legge 447/95 (strade, circoli privati, impianti sportivi, ecc.) è obbligatorio predisporre e presentare, unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire o dell'approvazione del Piano, una valutazione del clima acustico.

# CAPITOLO III

## DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 5 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. L'applicazione degli indici urbanistici previsti dal PRG avviene in conformità a quanto specificato dal Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale e dalla norma urbanistica provinciale.

2 Non è ammesso il trasferimento di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (Sun) fra aree a diverse destinazioni d'uso di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle norme urbanistiche.

3. Le distanze tra edifici e di questi ultimi dai confini e le distanze per manufatti accessori il PRG fa riferimento all'Allegato 2 della deliberazione Giunta provinciale n. 2023/2010 e s.m. Sono comunque da rispettare le distanze stabilite dal codice Civile.

### ART. 6 DEFINIZIONI, INDICI URBANISTICO-EDILIZI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI CONTENUTI ESCLUSIVAMENTE NEL P.R.G.

1. Fatte salve le prescritte distanze da edifici, confini e strade, non è stabilita una distanza minima da mantenere dal limite di zona a diversa destinazione, tranne il caso di aree che prevedono l'istituzione di un vincolo preordinato all'espropriazione (art. 48 L.P. 15/2015).

2. Ai fini delle presenti norme, per lunghezza dei fronti deve intendersi la lunghezza applicabile a ogni singolo prospetto dell'edificio, compresi sfalsamenti e rientranze, con esclusione di eventuali volumi tecnici o delle opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile.

3. Per altezza di controllo nelle aree residenziali s'intende l'altezza del fronte.

4. Ai fini della definizione di vicinanza degli spazi di parcheggio che possono essere individuati all'esterno del lotto oggetto d'intervento, contenuta nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, si assume una distanza non superiore a metri 100, misurata lungo un percorso pedonale pubblico o aperto al pubblico transito o gravato da diritto di passo a favore del parcheggio.

5. Il rapporto di funzionalità degli interrati con la parte degli edifici in superficie, che consente di escludere dalla determinazione della superficie utile lorda (Sul) i piani interrati o le parti dei piani interrati così come individuati dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, è da intendere garantito quando tali piani sono destinati ad ambienti funzionalmente connessi con le destinazioni presenti fuori terra o come locali di pertinenza della residenza, quali: posti auto e garage, compresi i relativi spazi di manovra o di accesso, cantine, depositi, stube, lavanderie, ecc.

6. Esclusivamente nelle aree di pertinenza del centro storico, nelle aree residenziali e nelle aree a "Verde privato da tutelare", solo in presenza o dopo l'ultimazione dell'edificio principale destinato a residenza di cui sono pertinenza, è ammessa, la realizzazione di costruzioni accessorie (legnaie e

tettoie), così come definite dal comma 4 lettera "b" dell'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Ai fini delle distanze, per queste costruzioni si applicano le norme provinciali in materia di distanze previste per i "manufatti accessori".

Le costruzioni accessorie avranno un'altezza massima al colmo di m. 3,00 e una copertura realizzata con gli stessi materiali e finiture dell'edificio di cui sono pertinenza o in lamiera.

## ART. 7 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

1. L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza d'idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità del P.R.G. non conferisce automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria salvo che i concessionari si impegnino alla loro realizzazione secondo quanto previsto dalla norma urbanistica vigente.

2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'Organo competente, di concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

3. Il PRG, in applicazione dell'art. 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, individua in cartografia le aree destinate all'insediamento che a seguito di una procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili. Il vincolo di inedificabilità ha una durata almeno decennale a partire dalla data di approvazione della Variante al PRG che le prevede. Per un periodo minimo di dieci anni il Comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a un'ulteriore procedura di variante. Successivamente a tale data, la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.

## ART. 8 ASSERVIMENTO DELLE AREE

1. L'edificazione di un'area comporta il divieto di utilizzo edificatorio della parte necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e della superficie coperta. Può essere destinata a ulteriore edificazione solo la superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici in vigore.

2. Il Comune tiene una cartografia e un registro delle aree già utilizzate a fini edificatori con allegati i relativi frazionamenti.

3. I progetti che, a qualsiasi titolo, prevedono un riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) o territoriale (Ift) oppure a un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) o territoriale (Ut) devono individuare, in conformità con gli indici urbanistici vigenti, le aree di pertinenza dei singoli fabbricati.

4. Lo scorporo di una particella fondiaria da una particella edificata, se attribuisce a quest'ultima un volume urbanistico (Vt), una superficie utile netta (Sun) o una superficie coperta (Sc) superiori di quelli consentiti dalle norme di zona, determina sulla nuova particella una servitù necessaria al rispetto degli indici della superficie originale; la parte di superficie fondiaria eccedente potrà essere edificata nel rispetto degli indici non ancora utilizzati.

## ART. 9 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. Per quanto riguarda le caratteristiche di ciascuna categoria d'intervento si fa riferimento all'articolo 77 della L.P. 15/2015.

2. Ai fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso, si applicano le categorie d'intervento previste dalle schede di rilevazione. Sono ammessi gli interventi di soprelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015, salvo diversa prescrizione contenuta sulla scheda.

3 Ai fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso e nelle zone omogenee del PRG, nell'ambito degli interventi si ristrutturazione edilizia [R3] sono ammessi gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20% nel rispetto del volume urbanistico esistente.

4. Nelle zone omogenee del PRG esterne ai centri storici anche di carattere sparso, la soprelevazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 2 della LP 15/2015, finalizzata a rendere abitabili i sottotetti degli edifici esistenti, è annoverata tra gli interventi di ristrutturazione anche nel caso in cui produca un incremento della SUN esistente maggiore del 20%.

## ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

1. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e il cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, devono prevedere, in relazione alle funzioni dell'edificio, spazi di parcheggio nella misura stabilita dalle disposizioni provinciali che regolano la materia, e nello specifico al Titolo I Capo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

2. Nelle aree destinate all'edificazione è consentito costruire parcheggi interrati in aderenza ai fabbricati esistenti in deroga alla superficie coperta massima, fino a soddisfare gli standard minimi di legge.

# CAPITOLO IV

## VINCOLI IDROGEOLOGICI ED AMBIENTALI

### ART. 11 VINCOLI PREORDINATI ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità.

### ART. 12 SUPERFICI LIQUIDE – VINCOLI PREORDINATI ALLA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia le superfici liquide. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono diretti alla tutela e all'integrità del quadro naturalistico esistente e sono soggetti alle disposizioni della Carta delle Risorse Idriche provinciale, con riferimento all'aggiornamento più recente.

2. Nelle aree di protezione di pozzi e sorgenti, per qualsiasi intervento interno o limitrofo alla perimetrazione del vincolo, si faccia riferimento ai contenuti della Carta delle risorse idriche della PAT con il più recente aggiornamento.

3. La realizzazione sul territorio comunale di nuovi prelievi dovrà essere subordinata alla presentazione di una perizia idrogeologica da allegare alla domanda di concessione, che escluda il pregiudizio della falda acquifera interessata.

### ART. 13 AMBITO FLUVIALE ECOLOGICO E IDRAULICO

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia del sistema ambientale l'ambito fluviale ecologico, così come definito dalla specifica norma provinciale. Lo scopo è quello di preservare la funzionalità dell'ecosistema fluviale, promuovendo la protezione e la valorizzazione delle fasce riparie del torrente Avisio e del fiume Adige. Sul territorio comunale, come riportato sulle tavole di PRG, è presente un ambito fluviale ecologico relativo al torrente Avisio, e un ambito fluviale idraulico relativo al fiume Adige (area a elevata pericolosità di esondazione). La proprietà pubblica ha per oggetto l'alveo inteso come terreno occupato dalle acque durante le piene ordinarie, e tutti i manufatti costituenti opere idrauliche. Per quanto concerne questi ultimi, la proprietà demaniale coincide con l'area da essi effettivamente occupata, ivi compresi i terrapieni necessari alla loro stabilità e sicurezza.

2. Gli ambiti sono costituiti da una fascia riparia di protezione, che rappresenta un'area d'interesse ecologico e area filtro, per quanto riguarda l'apporto di nutrienti e inquinanti, tra il corso d'acqua e il territorio circostante, garantendo un buon livello di funzionalità fluviale. La larghezza di tale fascia ripariale è variabile in base alla valenza del corso d'acqua e fissata dalla norma (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20 settembre 2013 n. 22-124/Leg) o da specifiche disposizioni del Servizio provinciale, misurata in orizzontale dal limite della proprietà provinciale.

In tali aree non sono ammissibili nuove costruzioni, salvo quelle previste nei commi successivi e quelle riferite a iniziative di trasformazione edilizia e 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.

3. Nelle aree interessate dall'ambito fluviale ecologico sono ammesse le normali attività legate all'agricoltura e alla forestazione. In particolare:

   a) nelle aree a bosco sono ammesse esclusivamente le attività previste dal comma 2 dell'art. 38 delle presenti Norme. Non sono ammesse inoltre le bonifiche agrarie finalizzate alla trasformazione di aree a bosco in aree agricole.

   b) nelle aree agricole e agricole di pregio sono ammessi: gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo, comprese:

      - le bonifiche agrarie quando non rivestano caratteristiche tali da essere assoggettate a VIA; - la manutenzione o il ripristino della viabilità esistente;

      - il recupero o la costruzione di nuovi muri di contenimento dei terrazzamenti;

      - la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni per il deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo in forma non imprenditoriale o per la manutenzione ambientale ai sensi dell'art. 84 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale.

      - tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento delle infrastrutture e del patrimonio edilizio esistente ammessi dalle presenti Norme;

      - eventuali attività preesistenti, purché compatibili con la funzionalità ecologica dell'ambito. Gli altri interventi di maggiore entità e quelli di nuova realizzazione, così come previsti nell'art. 40 (area agricola) e 41 (area agricola di pregio) delle presenti Norme e che necessitano del parere preventivo del Comitato per le iniziative agricole, dovranno distare almeno m. 50 dal limite della sponda fluviale ed il progetto degli stessi dovrà essere corredato da un idoneo studio idrobiologico che consideri il rapporto diretto e/o indotto fra le opere progettate ed il corso d'acqua.

## ART. 14 AREE DI TUTELA AMBIENTALE

1. Sono aree in cui le funzioni previste dalla cartografia di Piano sono subordinate all'esigenza di salvaguardare i territori naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzate da singolarità geologica, flori-faunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per i loro valori di civiltà.

2. In tali aree tutti gli interventi che comportano l'alterazione dello stato fisico dei luoghi e di trasformazione edilizia sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica, che si esercita nelle modalità previste dalla specifica norma provinciale.

3. Nelle aree non sottoposte a tutela ambientale, o soggette ad altri tipi di tutela di natura storico-artistica, culturale o ambientale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, svolge azione di tutela

in fase di approvazione dei progetti, secondo i criteri e i principi di carattere paesaggistico-ambientale e di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, enunciati nel PUP o nella norma urbanistica provinciale.

## ART. 15 AREE E SITI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia i manufatti ed i siti di particolare pregio paesaggistico e ambientale individuati ai sensi della legge urbanistica e che sono compresi negli elenchi contenuti nell'allegato D e del P.U.P. ed individuati ai sensi dell'art. 65 della L.P. 15/2015. Sul territorio comunale sono presenti:

- bene di interesse stratigrafico: Ville di Giovo (n. 310 - Sito in cui affiora con continuità la successione sedimentaria anisica…)

- bene ambientale identificato con il "mulino Lessi" (Id PUP006_537, descrizione Mulino Lessi, Codice 004, articolo 12)

- bene ambientale identificato con il roccolo al Sauch (Codice 071, articolo 12)

2. In dette aree sono vietate:

- le nuove costruzioni;

- la modifica dell'andamento naturale del terreno;

- la realizzazione di qualsiasi opera che possa alterare il valore del bene.

3. Fermo restando il regime di particolare tutela, per gli edifici ricadenti in tali aree si prevede la categoria di intervento del risanamento conservativo.

## ART. 16 AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE

1. Il P.R.G. può individuare con apposita perimetrazione le aree di rilevanza ambientale, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. La tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti. Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate, si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale con i seguenti criteri:

   a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

   b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere

evitato l'esbosco a raso e la monocoltura. Potranno essere recuperate a uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate e ora boscate;

c) eventuali attività di tipo edificatorio, qualora ammesse, dovranno essere realizzate modificando il meno possibile l'andamento naturale del terreno e comunque inserendosi armoniosamente nel paesaggio, rispettandone le modalità di insediamento, le tipologie edilizie e i materiali. E' comunque ammessa la manutenzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali tradizionali della zona;

d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

3. Si dovrà assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle arre non coltivate, compresi i cambi di coltura qualora possano incidere sulla qualità ambientale del sito.

4. Fino a quando non saranno redatti gli studi di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale non sono ammessi interventi che comportano la modificazione dei suoli o la realizzazione di costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti o dello sviluppo delle attrezzature sportive presenti in zona.

## ART. 17 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.) e delle "Nuove disposizioni in materia di beni culturali" (L.P. n. 1/2003 e s.m.).

   La loro classificazione e la perimetrazione è stata eseguita su indicazione della Soprintendenza per i Beni Culturali della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela, secondo le caratteristiche di seguito descritte.

   Rivestono particolare interesse quelle comprese nell'Allegato "D" del PUP, e precisamente:

   - Mancabrot: stazione del bronzo medio;
   - Valternigo - A Mur: necropoli romana
   - Valternigo - Giaie S. Floriano: materiale sporadico dell'età del ferro e romano;
   - Valternigo - S. Floriano: materiale isolato dell'età del bronzo e del ferro.

2. Fra le aree di valenza storico - archeologica vanno comprese anche quelle caratterizzate da giacimenti archeologici individuati e tuttavia non totalmente conosciute nella loro esatta estensione o addirittura non ancora sottoposte ad indagini scientifiche

3. La tutela dei siti archeologici si esercita in conformità a tre classi che distinguono diverse AREE DI TUTELA, secondo le disposizioni emanate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e la vigente normativa provinciale.

4. E' fatto obbligo di denuncia alla Soprintendenza ai Beni Culturali da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

5. Sulle tavole di Piano è indicata con apposita simbologia un'area il cui interesse non è stato notificato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio), ma comunque caratterizzata da giacimento archeologico individuato ma non totalmente conosciuto, nella quale sono state eseguite indagini scientifiche preliminari che dovranno essere approfondite per stabilirne la natura e l'esatta estensione.

## ART. 18 SITI BONIFICATI

1. Si tratta di aree interessate da discariche di inerti successivamente bonificate Tali aree sono inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare della P.A.T. e riportate dal P.R.G. nella cartografia del sistema ambientale.

   Sul territorio di Giovo è presente un solo sito, in località Cadrobbi (non rubricata nella costituito da una ex discarica per rifiuti inerti, attivata prima della data di entrata in vigore della specifica previsione normativa (l.p. 29 dicembre 2006, n. 11 ) chiusa e ripristinata secondo la normativa vigente prima della data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 36 del 2003.

2. In queste aree sono ammessi interventi finalizzati solo alla coltivazione agricola o boschiva.

3. Più in generale, tali siti devono necessariamente essere isolati dall'ambiente esterno mediante la realizzazione di idonei sistemi di confinamento, i quali devono essere preservati e mantenuti integri nel tempo. Pertanto va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti o comunque tutte quelle utilizzazioni del suolo che, in qualunque modo, vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito. È ammesso l'uso agricolo secondo quanto disciplinato per le discariche inerti dall'art. 102-quater commi 11 e 12 del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con d.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. e s.m.i. (TULP).

## ART. 19 RISERVE NATURALI PROVINCIALI

1. Si considerano riserve naturali provinciali di interesse ambientale culturale e scientifico le zone umide che presentano importanti funzioni per la salvaguardia del regime e della qualità delle acque che costituiscono fonte di alimentazione o luogo di riproduzione e di sosta per gli uccelli acquatici nel periodo delle migrazioni, o che costituiscono presenze di particolari entità florofaunistiche; inoltre quelle aree nelle quali l'habitat è ottimale per la vita di specie animali e vegetali di particolare interesse naturalistico delle quali si voglia evitare l'estinzione.

   Sono pertanto aree di rilevante interesse, la cui salvaguardia ha la scopo di conservare o ripristinare l'equilibrio ecologico-ambientale e sono regolamentate dalla L.P. 11/07 "Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura". Tali disposizioni prevalgono sulle previsioni urbanistiche riportate nel sistema insediativo e produttivo.

Tali aree sono costituite da: riserve naturali locali [Rnl];

2 L'individuazione delle riserve naturali provinciali di interesse provinciale, la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli di tutela sono effettuate con deliberazione della

Giunta Provinciale in base al disposto dell'art. 35 della L.P. 11/07 e s.m.

Sul territorio comunale sono presenti:

A: riserva n. 86
Nome riserva Palù dei Fornei
Area (ha) 0,49

B: riserva n. 87
Nome riserva Fornei
Area (ha) 1.56

C: riserva n. 88
Nome riserva Palù Sovina
Area (ha) 1.58

3. Per ciascuna area di riserva di interesse locale, al fine di evitare l'alterazione diretta o indiretta degli elementi caratteristici che lo compongono, sono definiti i seguenti criteri di tutela:

   a) area di tutela integrale;

   b) area di tutela parziale.

4. Le aree di tutela integrale sono individuate particellarmente nelle tavole del sistema ambientale. In tali aree è vietato ogni intervento che tenda a modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il biotopo. E' altresì vietato depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere, operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno.

   E' vietato inoltre coltivare cave o torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse. Non sono ammesse recinzioni.

5. L'area di tutela parziale è individuata sulle tavole del sistema ambientale.

   In tale area non è consentita l'edificazione, i movimenti di terra, il deposito di materiali e la costruzione di qualsiasi manufatto ad esclusione delle opere di infrastrutturazione del territorio. Possono essere ammesse recinzioni eseguite con tecniche tradizionali esclusivamente in legno con un altezza massima di m. 1.20.

6. Nelle aree relative alle riserve di interesse locale, regolamentati dalla L.P. 11/07 "Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura", sono ammessi progetti di iniziativa comunale contenenti i provvedimenti di salvaguardia e di valorizzazione del biotopo. Non sono comunque ammessi:

   - il danneggiamento, la perturbazione e l'alterazione di habitat naturali e seminaturali, di habitat di specie animali e vegetali protette;
   - ogni forma di discarica o di deposito di rifiuti solidi e liquidi o di altri materiali di qualsiasi genere;
   - gli scavi, i cambiamenti di coltura, e le opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
   - la coltivazione di cave e torbiere;
   - l'attività venatoria salvo eventuali prelievi faunistici e abbattimenti selettivi necessari per ricomporre squilibri ecologici.

## ART. 20 VERDE PRIVATO DA TUTELARE

1. Nelle tavole del sistema insediativo e produttivo sono indicate con apposita simbologia le aree a verde privato da tutelare. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree è previsto l'ampliamento della Sun per una sola volta nella misura del 20%.

   Per una riqualificazione formale e funzionale del fabbricato, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti, senza sostanziale spostamento del sedime.

2. Le aree agricole o ortive, interne agli abitati esistenti o ubicate ai margini di essi, destinate a verde privato da tutelare, sono vincolate allo stato di fatto.

3. Dette aree devono restare inedificate e possono essere modificate esclusivamente per tipo di coltura o trasformate in aree a verde (giardini e parchi attrezzati) di uso privato, condominiale o pubblico. E' ammessa l'installazione o la costruzione di attrezzature sportive non coperte di uso privato. Sono ammesse inoltre costruzioni di carattere stagionale, connesse con la coltivazione di orti e giardini, manufatti accessori alla residenza quali depositi per attrezzi agricoli e legnaie, nelle caratteristiche dimensionali e tipologiche stabilite dal Regolamento edilizio comunale e dal PRG. È ammessa inoltre la realizzazione di manufatti con Sun massima di mq. 15 (falde comprese) e altezza di m. 3,00 da destinare a parcheggio di pertinenza della residenza, o parcheggi a raso, che devono essere pavimentati con superficie permeabile.

   Le aree potranno inoltre essere utilizzate per la costruzione di strade d'uso pubblico e di parcheggio privato di pertinenza della residenza e delle zone produttive nella misura strettamente necessaria al raggiungimento degli standards previsti dalla norma urbanistica provinciale.

4. Nelle aree adiacenti alle aree cimiteriali, la destinazione d'uso di cui al presente articolo può essere mutata in caso di ampliamento del cimitero e dei servizi connessi con la sepoltura.

# CAPITOLO V

## DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

### ART. 21 ZONE A: PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Il P.R.G.I.S. redatto ai senti degli artt. 24 della L.P. 5 settembre 1992, n. 22 e forma parte integrante del P.R.G. e viene attuato secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 3 delle presenti norme, la relativa normativa di attuazione è riportata nel Capitolo VII delle presenti norme.

2. Il P.R.G.I.S. è stato redatto su apposite cartografie alle quali si rimanda per la puntuale individuazione degli interventi ammessi. Nelle tavole del P.R.G. sono indicati i perimetri e le aree di rispetto dei singoli centri storici, è precisato il numero di riferimento alla tavola del P.R.G.

### ART. 22 ZONE B: INSEDIAMENTI ABITATIVI

1. Nei tessuti urbani di recente o nuova formazione il piano individua le seguenti zonizzazioni:

   a) area residenziale esistente satura ;

   b) area di completamento ;

   c) area di nuova espansione.

2. Le tavole del sistema insediativo e produttivo individuano con apposita simbologia, gli indici urbanistici e le prescrizioni individuate negli appositi cartigli. In particolare:

   **1** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 11,50 m.
   altezza dell'edificio 12,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,65 mq. / mq.

   **2** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 11,50 m.
   altezza dell'edificio 12,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,52 mq. / mq.

   **3** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 9,50 m.
   altezza dell'edificio 10,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,65 mq. / mq.

   **4** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 9,80 m.
   altezza dell'edificio 10,50 m.
   indice di utilizzazione fond. 0,52 mq. / mq.

   **5** n. dei piani: 3 piani
   altezza del fronte 9,80 m.

altezza dell'edificio 10,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,47 mq. / mq.

**6** n. dei piani: 3 piani
altezza del fronte 9,00 m.
altezza dell'edificio 9,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,47 mq. / mq.

**7** n. dei piani: 3 piani
altezza del fronte 9,00 m.
altezza dell'edificio 9,00 m.
indice di utilizzazione fond. 0,47 mq. / mq.

**8** n. dei piani: 2 piani
altezza del fronte 8,00 m.
altezza dell'edificio 8,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,39 mq. / mq.

**9** n. dei piani: 2 piani
altezza del fronte 8,00 m.
altezza dell'edificio 8,50 m.
indice di utilizzazione fond. 0,31 mq. / mq.

3. In tali aree sono ammesse, salvo specifica prescrizione, le attività complementari all'abitazione come: uffici, negozi di vicinato, locali di ritrovo (sociali, ricreativi, culturali, religiosi, ecc.), alberghi, strutture ricettive, laboratori di artigianato artistico e di servizio, esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non rumorose o comunque inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono ammesse le attività commerciali compatibili con le disposizioni di cui al capitolo X delle presenti norme (Programmazione urbanistica del settore commerciale). In ogni caso la sommatoria della Sun destinata agli usi sopraccitati non potrà superare la Sun destinata alla residenza.

4. Sono ammessi tutti i tipi d'intervento edilizio previsti dalla norma provinciale. L'uso edilizio di lotti residui o irregolari è consentito purché la superficie del lotto irregolare non sia inferiore del 20% della superficie minima del lotto prevista per le zone residenziali di completamento.

   Per lotto residuo e irregolare s'intende un lotto non modificabile, circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, rogge, ovvero da lotti già edificati e saturati.

5. Nelle aree residenziali è consentita la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi agricoli e il deposito della legna, nelle caratteristiche dimensionali e tipologiche stabilite dal regolamento edilizio (manufatti accessori alle abitazioni).

   Tali costruzioni, ammesse nella misura massima di una per ogni lotto, non vengono computate agli effetti della determinazione degli indici urbanistici.

6. Sono considerati manufatti connessi alla residenza le piscine scoperte, gli impianti tecnologici a servizio degli edifici residenziali, le tettoie, i pergolati, le attrezzature ed elementi di arredo come specificati nella norma provinciale.

7. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano per ogni singola area o gruppo di aree le modalità di intervento individuata negli appositi cartigli. Nelle aree prive di apposito cartiglio si applicano le previsioni delle aree finitime a destinazione omogenea.

   In mancanza di cartiglio valgono i parametri di seguito specificati.

   - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,35 mq./mq.
   - numero dei piani fuori terra: 3
   - altezza massima del fronte: m. 10,00
   - altezza massima dell'edificio: m. 11,50
   - rapporto di copertura massimo: 40%
   - lotto minimo: mq. 400
   - tipologia: mono o bifamiliare;

**ART. 23 ZONE B1: AREE RESIDENZIALI SATURE**

1. Sono aree residenziali totalmente edificate, da consolidare e riqualificare con interventi di sistemazione urbanistica ed edilizia. Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammessi aumenti del 20% di superficie utile netta (Sun), se compatibile con la classe di rischio idrogeologico e nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini. L'ampliamento dovrà armonizzarsi con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per gli edifici e per i manufatti esistenti sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

2. Gli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della nuova norma urbanistica (L.P. 1/2008), che presentino un sottotetto poco utilizzabile a fini abitativi, possono sopraelevare l'edificio fino al massimo di m 1,00 indipendentemente dai parametri di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, nonché delle seguenti prescrizioni:

   - la sopraelevazione va misurata al perimetro dell'edificio, il quale non potrà avere più di 3 piani;
   - deve mirare esclusivamente al miglioramento delle condizioni del sottotetto esistente, senza incrementare i livelli dell'edificio;
   - l'altezza interna del sottotetto, misurata all'imposta della copertura e al netto degli arcarecci (sotto tavolato o intradosso solaio), non deve superare m 2.20 e avere una pendenza minima del 35%;
   - va mantenuta la forma e la pendenza del tetto esistente, salvo aggiustamenti e regolarizzazioni di lieve entità;

3. Sono ammesse opere di presidio del territorio, atte a garantire la stabilità dei versanti e la coltivazione dei suoli (muri di contenimento, purché in pietrame, canali di scolo, leggere modificazioni dell'andamento naturale dei suoli, ecc.) e la realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, a servizio degli edifici esistenti, che rispetto all'andamento originario del

terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie.

4. E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto. Qualora ciò debba avvenire per ragioni di necessità, si dovrà procedere a nuove piantumazioni.

## ART. 24 ZONE B2: AREE RESDIENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o totalmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria.

2. Sono aree destinate alla realizzazione di nuove costruzioni tramite intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici urbanistici individuati negli appositi cartigli riportati sulle tavole del sistema insediativo e produttivo, per ogni singola area o gruppo di aree.

   È ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in parte o per l'intero volume, secondo destinazioni specifiche delle aree abitative o compatibili con la funzione residenziale.

3. Gli interventi di nuova costruzione dovranno avere un lotto minimo di mq. 400.

4. Per gli edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore della nuova norma urbanistica (L.P. 1/2008) sono ammesse tutte le categorie d'intervento e incrementi per una sola volta del 20% della Sun, anche oltre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di zona, nel rispetto delle distanze così come definite dalla norma urbanistica e con un superamento dell'altezza massima consentita di m. 0,50, purché vengano rispettati gli allineamenti planimetrici con gli edifici circostanti.

   Gli edifici in area B2, esistenti al momento dell'entrata in vigore della norma urbanistica (L.P. 1/2008) che presentino un sottotetto poco utilizzabile a fini abitativi, possono essere sopraelevati fino a un massimo di m 1,00 indipendentemente dai parametri di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, nonché delle seguenti prescrizioni:

   - la sopraelevazione va misurata al perimetro dell'edificio che non potrà avere più di 3 piani;
   - deve mirare esclusivamente al miglioramento delle condizioni del sottotetto esistente, senza incrementare i livelli dell'edificio;
   - l'altezza interna del sottotetto, misurata all'imposta della copertura e al netto degli arcarecci (sotto tavolato o intradosso solaio), non deve superare m. 2.20 e avere una pendenza minima del 35%.
   - la sopraelevazione o il cambio di destinazione non sia in contrasto con il rispetto delle distanze dalle linee elettriche.

5. Nell'area B2, per gli interventi edificatori ex novo o in caso ristrutturazione con di demolizione con ricostruzione, sono riportati sulle tavole del sistema insediativo e produttivo, per ogni singola area o gruppo di aree, gli indici urbanistici e le prescrizioni individuate negli appositi cartigli.

   In mancanza di indicazioni, vale quanto riportato sull'art. 22 comma 7.

   La nuova edificazione sia realizzata in modo da rispettare le fasce di rispetto stradale e, ove possibile, gli allineamenti già presenti nelle aree residenziali.

6. Per l'area situata in località Ville, a monte dell'insediamento storico dell'abitato, lo spostamento dell'attuale attività zootecnica consentirà di usufruire di un aumento di volume, una tantum, della Sun pari a mq. 70,00 in aggiunta all'attuale volume della stalla o ai volumi ottenuti dall'applicazione dei parametri di zona.

## ART. 25 ZONE C: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

1. Si tratta di zone attualmente libere, nelle quali è prevista una nuova edificazione con le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli insediamenti abitativi come definiti nelle presenti norme.

2. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione, di Piani attuativi, in attesa della loro approvazione, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 49 comma 2 della L.P. 15/2015.

3. Per le aree del centro abitato e non soggette a Piano di Attuativo, sono riportati sulle Tavole del PRG del sistema insediativo e produttivo, per ogni singola area o gruppo di aree, gli indici urbanistici e le prescrizioni individuate negli appositi cartigli.

## ART. 26 AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERA

1. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive e alberghiere esistenti o da realizzare tramite ampliamenti o nuove costruzioni. E' pure ammessa la costruzione di locali pubblici a uso bar ristorante. In tal caso è ammessa la realizzazione di una unità residenziale per il custode o il titolare dell'attività, non eccedente i mq. 140 di Sun e comunque non superiore al 30% della Sun complessiva.

2. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla legge provinciale sulla ricettività turistica" (L.P. 15 maggio 2002, n. 7)

3. Nelle aree per attività alberghiere l'edificazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio di zona.

4. Nelle aree destinate ad attività alberghiere prive di cartiglio l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

   - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,60 mq./mq.

   - numero dei piani fuori terra: 3

   - altezza massima del fronte: m. 9,80

   - altezza massima dell'edificio: m. 11,50

   - rapporto di copertura massimo: 40%

   - spazi di parcheggio: secondo la norma provinciale

   In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti planimetrici, le distanze dal limite delle strade, le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà, come da norma provinciale.

5. Edifici di destinazione diversa ricadenti nelle aree alberghiere potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20% della Sun.

## ART. 27 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO - RURALE

1. Sono aree destinate ad accogliere esercizi ricettivi di tipo turistico-rurale nonché costruzioni destinate e connesse con le attività delle aziende agricole quali depositi e ricoveri di mezzi agricoli.

2. Per esercizi di tipo turistico-rurale si intendono gli insediamenti di cui alla misura 12.1 del Piano di Sviluppo Rurale della Provincia di Trento, reg. CE n. 1257/1999, approvato dalla Commissione della Comunità Europee con decisione C (2000) 2667 del 15.09.2000 e dalla Giunta Provinciale con decisione n. 2635 del 20 ottobre 2000.

3. In queste aree sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

   a) fabbricati ricettivi ad uso turistico locale,

   b) costruzioni connesse alle attività delle aziende agricole, quali depositi e ricoveri di mezzi agricoli nel rispetto dei seguenti limiti:

   - lotto minimo accorpato mq 3000;

   - altezza massima m. 10,00 per edifici di cui alla lettera a),

     m. 7,00 per edifici di cui alla lettera b);

   - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a mq./mq. 0,35 dei quali mq./mq. 0,30 per edifici di cui alla lettera a) e mq./mq. 0.05 per edifici di cui alla lettera b);

   - tipologia edilizia tradizionale, utilizzando materiali e tecniche costruttive locali;

   - superficie di parcheggio per gli edifici di cui alla lettera a) nei limiti delle disposizioni provinciali in materia;

   c) tettoie in legno per una superficie coperta massima totale di mq 60, altezza massima di m. 3,50 e realizzate con tipologia costruttiva tradizionale;

4. Distanze:

   - dalla strada provinciale m. 20,00; - dalle costruzioni m. 10,00;

   - dai confini del lotto m. 5,00.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione in tutto o in parte degli edifici esistenti non catalogati nelle schede di sintesi e di rilevazione del P.R.G.I.S. vigente, rispetto ai quali non sono previsti specifici vincoli e categorie di intervento. L'intervento di demolizione e ricostruzione di tali edifici potrà avvenire anche con forme e dimensioni diverse dall'esistente e comunque nel rispetto delle distanze e delle limitazioni di zona.

## ART. 28 AREE PER COLONIA

1. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico.

2. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno comunque superare il 20% della Sun esistente e potrà essere attuato attraverso intervento edilizio diretto.

3. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

## Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN

1 - In località Masen è presente un compendio immobiliare utilizzato in passato per funzioni ricettive e colonia sul quale, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio, è stato stipulato un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio, 4 agosto 2015 nr. 15.

2 - Il recupero degli edifici esistenti è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nella cartografia di piano e redatto nel rispetto dei contenuti dell'accordo urbanistico citato, della disciplina provinciale contenuta nel Titolo II – Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione della l.p. 15/2015, nonché delle funzioni, degli interventi edilizi e standard riportati ai successivi commi.

3 - Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7; ~~tuttavia la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN~~ la destinazione ricettiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN, mentre la quota residenziale dovrà costituire "abitazione principale", ovvero l'immobile entro cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente;

4 - Al fine di consentire una riqualificazione complessiva del compendio, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con i seguenti limiti e indirizzi:

- l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 722 (ex chiesetta), dovrà mantenere la sua funzione originaria e recuperato con interventi di restauro ~~e~~ o risanamento conservativo;
- l'edificio p.ed. 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e dell'altezza esistente;
- I rimanenti edifici potranno essere ristrutturati anche con spostamento del sedime nel rispetto della SUN esistente; in caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata l'altezza di 2 piani e una altezza massima del fronte di 8.00 mt.
- In tutti i casi il piano potrà prevedere solamente modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN;
- dovrà essere prestata attenzione all'inserimento paesaggistico e ai materiali utilizzati, caratterizzandosi per una elevata presenza di verde e permeabilità del suolo che in ogni caso andrà garantita per almeno il 30% della superficie del lotto.

5 – dovranno essere verificati, di concerto con l'amministrazione comunale, eventuali interventi di adeguamento della viabilità di accesso al compendio per il tratto posto in adiacenza al campo da

calcio; restano in ogni caso ferme le previsioni dell'accordo urbanistico in merito agli adempimenti a carico dei privati e propedeutici alla presentazione della domanda di piano di riqualificazione del compendio.

## ART. 29 ZONE D: AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale. In tali aree il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni specifiche in cartiglio e con l'intervento edilizio diretto.

2. In queste aree sono ammesse le attività previste dall'articolo 118 della L.P. 15/2015 comma 3 e dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

4. Le aree produttive e commerciali, contengono, riportate nel cartiglio, specifiche prescrizioni edilizie:

   a) lotto minimo;
   b) altezza massima del fabbricato;
   c) rapporto massimo di copertura;
   e) attività nocive e vietate: sono vietate attività nocive o moleste, per la presenza in prossimità di edifici o funzioni residenziali. Si intendono vietate le seguenti attività :

      - lavorazione del porfido, fatti salvi i casi espressamente previsti;
      - lavorazioni chimiche;
      - segherie industriali;
      - le attività classificate "a rischio" dal Servizio Protezione Ambiente provinciale.

   In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

   a) lotto minimo: 700 mq.
   b) altezza max. del fabbricato: 8.5 m.
   c) rapporto max. di copertura: 40%
   d) attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

5. Per l'area produttiva situata in località Ceola e posta a valle della strada provinciale 612 sono ammessi esclusivamente attività di deposito e di seconda lavorazione di materiale litico o porfirico. Dovranno essere messe in opera idonee misure di protezione e di mitigazione dei disturbi indotti dall'attività produttiva alle aree residenziali circostanti. Non è ammessa la costruzione di fabbricati o manufatti accessori, ad esclusione di semplici protezioni e tettoie, che dovranno essere realizzate prive di elementi fissi quali fondazioni, muretti di delimitazione, ecc. e con tecniche costruttive tali che ne permettano lo smontaggio al termine del loro uso, o di attrezzature funzionali alla semplice commercializzazione della produzione (pesa).

   Sulle tavole di Piano tale prescrizione è richiamata dal simbolo [ ]

6. Non sono consentiti, nelle zone per attività produttive del settore secondario, insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di quelli già esistenti.

7. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente, e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

8. All'interno delle aree produttive del settore secondario deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla norma provinciale in materia.

9. Ogni intervento su queste aree dovrà tendere ad armonizzare edifici, manufatti e attività ivi svolte con il contesto, ricercando un corretto inserimento paesaggistico anche tramite la predisposizione di opportune piantumazioni e aree verdi. A tale scopo si dovrà prevedere la presenza di almeno 1 albero di alto fusto ogni mq. 200 di superficie fondiaria (Sf) e la realizzazione di siepi o di barriere verdi lungo i perimetri del lotto.

10. Le domande per il rilascio di permesso di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive devono contenere una documentazione di impatto acustico.

## ART. 30 ZONE D: AREE DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO DI LIVELLO LOCALE DI LIVELLO LOCALE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree del settore secondario e terziario (miste) di interesse locale.

2. Nelle aree del settore secondario e terziario (miste) d'interesse comunale è previsto l'intervento edilizio diretto.

3. Le aree del settore secondario e terziario di livello locale sono destinate allo svolgimento delle seguenti attività:

   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) seconda lavorazione di materiale litico o porfirico, purché realizzata in capannoni o strutture al chiuso;
   c) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;
   d) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
   e) impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti;
   f) esercizi pubblici;
   g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, nonché dei prodotti affini;
   h) servizi per le attività produttive;
   i) deposito e parcheggio di mezzi ed attrezzature inerenti l'attività delle imprese insediate;
   k) è consentito l'insediamento di strutture, che trattano la vendita di autoveicoli, motocicli, accessori e parti di ricambio, anche con connessa attività di riparazione, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione ivi compresi i materiali per le coperture, i rivestimenti, pavimenti, materiale elettrico, idraulico, di riscaldamento e legnami.
   l) è altresì consentito l'insediamento di attività di interesse collettivo, terziarie, ricettive, commerciali al minuto (esercizi vicinato) e di servizio alla persona.

m) è ammesso inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita, così come definite dalla specifica norma provinciale.

4. Le attività di cui ai punti k ed l del precedente comma dovranno essere correttamente inserite in termini di compatibilità e soddisfacimento dei requisiti necessari al loro insediamento, con particolare riguardo agli accessi e agli spazi di parcheggio, dimensionati in ragione delle specifiche attività secondo quanto previsto dalla norma provinciale, e dovrà essere garantito inoltre il rispetto di specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale e idrogeologica del suolo e del sottosuolo.

   Inoltre, per le attività di cui ai punti k ed l del precedente comma, in contemporanea con la presentazione del progetto per un nuovo insediamento o per la modifica di quelli esistenti, dovrà essere presentato un apposito studio tipologico e di valutazione di compatibilità della nuova attività in rapporto a quelle preesistenti e all'ambiente circostante. L'Amministrazione comunale si esprimerà in merito, sentita la Commissione edilizia comunale.

5. In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

   a) lotto minimo: 700 mq.
   b) altezza max. del fabbricato: 8.5 m.
   c) rapporto max. di copertura: 40%
   d) attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

6. In tali aree non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di una sola unità residenziale per il custode o il titolare dell'azienda o impresa commerciale, non eccedente i 400 mc. (volume lordo fuori terra – Vl), che non potrà superare comunque il volume urbanistico destinato al settore secondario o terziario.

7. Per l'area situata in località Verla, lo spostamento dell'attuale attività zootecnica consente di applicare al lotto sul quale attualmente insiste i seguenti parametri:

   a) lotto minimo: 500 mq.
   b) altezza max. del fabbricato: 8.5 m.
   c) rapporto max. di copertura: 50%

8. All'interno delle aree produttive del settore secondario deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla norma provinciale in materia.

   In caso di urbanizzazione di nuove superfici territoriali, l'intervento diretto è subordinato al permesso di costruire convenzionato, nel quale dovrà essere previsto uno spazio da destinare a parcheggio a uso pubblico.

9. Ogni intervento su queste aree dovrà tendere ad armonizzare edifici, manufatti e attività ivi svolte con il contesto, ricercando un corretto inserimento paesaggistico anche tramite la predisposizione di opportune piantumazioni e aree verdi. A tale scopo si dovrà prevedere la presenza di almeno 1 albero di alto fusto ogni mq. 200 di superficie fondiaria (Sf) e la realizzazione di siepi o di barriere verdi lungo i perimetri del lotto.

10. Le domande per il rilascio di permesso di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive devono contenere una documentazione di impatto acustico.

## ART. 31 ZONE D: AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIO DI PRODOTTI AGRICOLI E FORESTALI

1. Le aree destinate a servizio dell'agricoltura si distinguono in aree destinate all'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli (LA); nonché all'insediamento di aziende agricole di imprenditori agricoli iscritti alla I e II Sezione dell'apposito Albo.

2. In tali aree non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di una sola unità residenziale per il custode o il titolare dell'azienda, non eccedente i 400 mc. (volume lordo fuori terra – Vl), che non potrà superare il 30% del volume urbanistico complessivo.

   Nelle aree destinate all'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti non è ammessa la realizzazione dell'unità residenziale di cui al comma precedente salvo quanto previsto dal comma 7.

3. Nelle aree per lavorazione e commercio prodotti agricoli e forestali è ammessa la costruzione di serre nei limiti e con le prescrizioni specifiche dell'art. 42.

4. All'interno delle aree destinate a impianti a servizio dell'agricoltura deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla norma provinciale in materia.

5. Nelle aree per l'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli (LA) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

   a) magazzini per la vendita all'ingrosso dei prodotti agricoli;
   b) impianti per la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli e delle carni che non siano necessariamente annesse alle aziende agricole;
   c) cantine e magazzini frutta.

6. In tali aree (LA) il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto. Gli indici e i parametri da rispettare sono i seguenti:

   a) altezza massima = 11,0 ml. (esclusi silos ed altri volumi tecnici)
   b) rapporto massimo di copertura = 50%
   c) lotto minimo mq. 5000

   Nel caso di edificazione, il cui sedime sia superiore a mq. 1000, è ammessa la realizzazione di un alloggio per un max. di i 400 mc. (volume lordo fuori terra – Vl).

7. Le aree a servizio dell'agricoltura prive di cartiglio sono destinate ad accogliere volumi riguardanti aziende agricole a conduzione familiare, in modo da evitare l'abbandono delle campagne e creare un insieme insediativo rurale accorpato.

   In tali aree il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con i seguenti indici e parametri:

   a) lotto minimo 800 mq.
   b) altezza massima 8 m.
   c) indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq./mq.
   d) tipologia edilizia tradizionale, utilizzando materiali e tecniche costruttive locali;

e) per il coltivatore agricolo a titolo principale è ammessa la attività commerciale di vendita di beni e prodotti per l'agricoltura quali antiparassitari, concimi, scorte agrarie, ecc.

## ART. 32 ZONE F - AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE.

1. Il P.R.G. individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione particellare, delle aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, esistenti che si confermano.
2. Le tavole del sistema insediativo e produttivo individuano con apposita simbologia le diverse categorie di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale da confermare così suddivise :

   CA civili e amministrative;

   SC scolastiche e culturali;

   RE religiose;

   IS impianti e attrezzature di servizio
3. Le specificazioni indicate nelle cartografie di piano hanno valore di indicazione, è consentita, con deliberazione del Consiglio Comunale, una diversa utilizzazione purché compresa fra quelle citate al comma precedente, e nel rispetto degli standards urbanistici.
4. Nelle zone per attrezzature pubbliche da confermare, per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, sono consentiti ampliamenti di volume necessario a sviluppare le esigenze della specifica funzione insediabile, sia in sopraelevazione che in aderenza, nel rispetto delle distanze minime dagli edifici esistenti e con una distanza minima dal confine stradale non inferiore a quella dell'edificio da ampliare.

## ART. 33 ZONE F - AREE PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI.

1. Il PRG individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione particellare nel tessuto urbano esistente o di progetto, delle aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, di nuova formazione.
2. Le tavole del sistema urbanistico individuano con apposita simbologia diverse classi di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale da confermare così suddivise:

   - attrezzature civili e amministrative, nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per: istituzioni culturali, associative, assistenziali, ricreative, sanitarie e per la pubblica amministrazione;
   - attrezzature religiose: nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per il culto e ricreative;
   - attrezzature scolastiche e culturali: nelle quali è ammessa la costruzione di asili nido, scuole materne, elementari dell'obbligo, teatri, sale riunioni, musei, biblioteche, impianti sportivi, ecc.

- impianti e attrezzature di servizio di pubblico interesse: sedi per la protezione civile ed i Vigili del Fuoco, depositi e magazzini logistici della pubblica Amministrazione, centro raccolta materiali, ecc. Per l'insediamento del CRM dovranno essere rispettate le specifiche norme di settore.

3. In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e con un'altezza massima di ml. 4.00.

4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni e impianti per lo sport (spogliatoi, ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio. Sono ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art.5.

## ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.

1. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale degli impianti sportivi esistenti e di progetto, edificabili e non, distinguendoli mediante apposito cartiglio.

2. Tali aree sono destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico sportive nel significato più ampio di questo termine che verranno attrezzate secondo specifiche esigenze, riscontrate all'interno dei comuni e/o delle unità insediative di appartenenza.

3 In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e l'altezza massima di ml. 4.00.

4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni ed impianti per lo sport (spogliatoi ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio.

5. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi.

## ART. 35 ZONE F - VERDE PUBBLICO.

1. Il PRG individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione, particellare nel tessuto urbano esistente o di progetto, delle aree a verde pubblico.

   Le aree a verde pubblico sono suddivise in due diverse classi di appartenenza:

   a) VERDE ATTREZZATO;

   b) PARCO ATTREZZATO;

**A) VERDE ATTREZZATO.**

2. Le aree a verde attrezzato sono destinate alla creazione di giardini pubblici e parchi, integrati con zone attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport.

   Sono ammesse piccole attrezzature sportive non regolamentari, percorsi vita e pedonali, piste ciclabili e tutte le attività del tempo libero. In queste aree è ammessa la costruzione, per una sola volta, di ricoveri per attrezzi, locali legati alla manutenzione e fruizione del verde, spogliatoi e servizi igienici per una superficie utile Sun di 80 mq. per un'altezza massima di m. 4,00.

3. Nell'area a verde attrezzato posta in località Palù, contraddistinta da apposita simbologia, è ammessa la realizzazione della caserma dei Vigili del Fuoco volontari, di servizi e attrezzature a livello comunale e di parcheggi. Gli interventi si attuano per intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

   a) rapporto di copertura: non maggiore del 60%,
   b) altezza massima del fabbricato: 12 m.;
   c) spazi di parcheggio dimensionati in base alla norma provinciale tramite uno studio specifico;
   d) lunghezza massima dei fronti ml. 40.

   In fase di progettazione, dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento architettonicamente armonioso dei nuovi volumi nel contesto e in rapporto all'adiacente palazzetto dello sport.

   Dovrà inoltre essere realizzato un adeguato accesso su via Carraia, in grado di rispettare i requisiti di funzionalità e sicurezza imposti dall'immissione dei mezzi di soccorso sulla viabilità comunale in condizioni di necessità e urgenza, legate all'attività di protezione civile ricoperta dal Corpo comunale dei Vigili del Fuoco volontari o svolta da organizzazione ed enti preposti ai medesimi scopi.

**B) PARCO ATTREZZATO.**

4. Il PRG perimetra nelle tavole del sistema urbanistico le aree che, per la loro intrinseca valenza ambientale morfologica e culturale, sono da valorizzare come bene ambientale irripetibile.

   Tale valorizzazione tiene conto del Piano attuativo approvato dal Comune nel 2014.

## ART. 36 ZONE F - INTERVENTI PUNTUALI. Stralciato.

## ART. 37 ZONE F - AREA CIMITERIALE.

1. Le aree cimiteriali indicate con apposita simbologia, nel sistema insediativo e produttivo, sono adibite a cimitero, crematorio e servizi connessi con la sepoltura.

2. Salvo diversa previsione cartografica, la fascia di rispetto cimiteriale viene stabilita in m. 50 misurati dalla recinzione esterna della struttura. Nelle aree di rispetto cimiteriale gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto cimiteriale sono disciplinati dall'art. 62 della L.P. 15/2015 e dall'art. 9 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. La previsione di ampliamento della superficie cimiteriale costituisce previsione urbanistica e come tale è soggetto alla normativa vigente in materia.

4. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di zona. Gli eventuali ampliamenti, contenuti nel 10% del volume urbanistico (Vt) esistente e finalizzati a migliorare le condizioni di utilizzo del fabbricato, non potranno avvicinarsi al cimitero più dell'edificio esistente, anche se realizzati nel sottosuolo.

## ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO.

1. Comprendono le parti del territorio così come definite dalla normativa provinciale con particolare riferimento all'art. 40 del PUP, occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.

2. Sono ammesse esclusivamente le attività e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dal Piano forestale e montano. È ammessa a tal fine la realizzazione di viabilità forestale e sentieristica.

   Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

   Le aree a bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, nell'ambito di quanto previsto dal PUP (articoli: 38 e 40).

3. È altresì consentita la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, nelle tipologie costruttive ed in base ai criteri generali stabiliti dalla norma provinciale in materia.

4. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli situati in località Masen di cui al comma 5 del presente articolo, fino alla predisposizione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico per l'utilizzo del patrimonio edilizio montano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun.

5. Gli edifici esistenti in località Masen, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (EE), a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun o del numero dei piani, né delle unità residenziali originarie, nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini secondo quanto previsto per le aree residenziali di completamento, e in presenza di idonei requisiti igienicosanitari.

   Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per le aree

strettamente di pertinenza degli edifici, individuate sulle tavole dei vincoli territoriali, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.

## ART. 39 ZONE E: AREA A ELEVATA INTEGRITÀ.

1. Sono aree a elevata integrità quelle caratterizzate dalla presenza di rocce e di rupi boscate che, in quanto aree a bassa o assente antropizzazione, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono essere normalmente interessate da attività che comportano insediamenti stabili.

2. Le are a elevata integrità sono indicate con apposita simbologia, nella cartografia del Piano.

3. Nelle aree a elevata integrità può essere ammessa la realizzazione di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio e di altre opere o infrastrutture d'interesse generale, compresi i rifugi alpini.

4. Per gli edifici esistenti, restando escluso il mutamento della destinazione d'uso, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento statico, senza alterazione del volume urbanistico (Vt).

## ART. 40 ZONE E: AREA AGRICOLA.

1. Sono aree destinate all'agricoltura, ove possono collocarsi solo attività produttive agricole, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture.

2. In tali aree, per lo svolgimento delle attività agricole esercitate professionalmente, sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme di attuazione del PUP (art. 37 e art. 38), dalla L.P. 15/2015 (art. 112) e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (Titolo IV, Capo I), e previo l'eventuale parere favorevole dell'organo provinciale secondo quanto previsto dalla norma urbanistica (art. 5 della L.P. 15/2015).

   Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della L.P. n. 15/2015;

3. I fabbricati e i manufatti previsti dal comma precedente siano aggregati in un unico centro aziendale.

   In caso di nuova costruzione, il lotto minimo accorpato dovrà avere una superficie minima di mq. 1.000, per gli imprenditori agricoli iscritti alla sezione prima dell'APIA e mq. 3.000 per i non iscritti ma che svolgono l'attività agricola a titolo professionale. Il manufatto abbia le seguenti caratteristiche:

   - la Sun complessiva della struttura, esclusa l'eventuale abitazione del conduttore, sia contenuto in 70 mq. di Sun da realizzare con materiali e tipologie che richiamano la tradizione;

   - l'altezza massima (H) non superi i m. 4,00.

- la superficie coperta (Sc) da tettoie sia commisurata alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi, e non superi, in ogni caso, i 60 mq. di superficie coperta (Sc).

4. E' ammessa la realizzazione di fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di mc. 400 (Vl), purché siano soddisfatte le prescrizioni contenute nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e la superficie minima del lotto sia di mq. 1.000.

   È consentita la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa, nell'ambito della medesima impresa agricola, per garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, e per l'utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie per i lavoratori stagionali, nel caso e nelle condizioni previste dalle norme di attuazione del PUP e il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

5. Condizione imprescindibile per l'effettuazione degli interventi di cui ai commi 3 e 4 è il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi stabiliti dalla norma provinciale in materia e precisati dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

6. Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di manufatti, di limitate dimensioni e aventi carattere di reversibilità, funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, nel rispetto delle condizioni stabilite dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

7. Gli edifici esistenti, (malghe, opifici, mulini, baite, depositi o similari aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola prima del 25 giugno 1993, nel rispetto di quanto previsto dal comma 11 dell'art. 112 della L.P. 15/2015, possono formare oggetto di interventi di recupero e/o di modifica della destinazione d'uso, e di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per un massimo del 20% della Sun, al fine di garantirne la funzionalità, la conservazione della memoria storica e del rapporto ambientale spazio aperto-spazio costruito. Mentre, per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L.P. n. 15/2015 ma per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla L.P. n. 1/2008 o in precedenza dalla L.P. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della L.P. n. 1/200.

Il recupero degli edifici esistenti avverrà nel rispetto della tipologia e degli elementi architettonici e costruttivi del manufatto originario, al fine della conservazione della memoria storica ed essere destinati a tutte le funzioni consentite nelle aree residenziali, escluso il commercio al dettaglio, limitando comunque l'incremento del numero di alloggi a 1 unità rispetto alle preesistenti.

8. Per gli edifici esistenti in area agricola alla data del 25 giugno 1993, sorti con finalità diverse da quelle connesse alla normale coltivazione del fondo e alle attività proprie di un'azienda agricola, o che abbiano perso tale funzione prima della medesima data, differenti da quelli nominati nei precedenti commi e appositamente individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (ER) sono ammessi i seguenti interventi:

   a) un ampliamento massimo del 20% della Sun originale, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, se compatibile se compatibile con la Carta di sintesi geologica e con la Carta di sintesi della pericolosità;

b) altezza massima di m. 10,00;

c) il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in parte o per l'intero volume, secondo destinazioni specifiche delle aree abitative o compatibili con la funzione residenziale;

d) la sistemazione delle pertinenze degli edifici in rapporto alla funzione residenziale degli stessi, limitata alla realtà catastale su cui si colloca il manufatto, indipendentemente dalle norme che regolano l'area agricola;

e) la realizzazione nelle immediate pertinenze dell'edificio, cioè entro un raggio massimo di m. 10 dal fabbricato principale, di manufatti a servizio della residenza, nella misura minima di superficie e volume richiesta per il soddisfacimento di standards residenziali o per il rispetto dei parametri urbanistici richiesti dalla presente normativa.

9. Nelle zone agricole poste lungo i cosi d'acqua demaniali e interessate dagli ambiti fluviali ecologici, l'attività agricola dovrà rispettare quanto previsto dalla DGP n. 736 di data 12 maggio 2017, che contiene le misure di tutela dell'ambiente acquatico di cui alla scheda n. 5 dell'allegato "Disposizioni per l'attuazione del Piano nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN)" - d.G.P. n. 369 dd. 9 marzo 2015.

10. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale di aree zone che svolgono una funzione agricola produttiva e sperimentale (tipo castagneto) e che assolvono alla funzione di salvaguardia paesaggistica e di interposizione tra i centri abitati, la rete viaria e le aree agricole di maggior pregio. Sono terreni ad alta redditività con piccoli prati, orti, arativi, attività agricole intensive e specializzate nonché dedicate alle colture sperimentali. Non sono ammesse nuove edificazioni di qualsiasi natura e consistenza, ad eccezione di piccoli manufatti come definiti dalla norma provinciale destinati alla coltivazione e alla ricerca. Per la realizzazione di tunnel e serre a scopo agronomico si applicano i parametri previsti all'art. 42.

## ART. 41 ZONE E: AREA AGRICOLA DI PREGIO

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

2. In tali aree, per lo svolgimento delle attività agricole esercitate professionalmente, sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme di attuazione del PUP (art. 37 e art. 38), dalla L.P. 15/2015 (art. 112) e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (Titolo IV, Capo I), e previo l'eventuale parere favorevole dell'organo provinciale secondo quanto previsto dalla norma urbanistica (art. 5 della L.P. 15/2015).

   Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della L.P. n. 15/2015;

Il recupero e il riutilizzo di manufatti ed edifici esistenti, in via prioritaria, e la realizzazione di nuovi interventi è ammessa solo previo parere favorevole dell'organo provinciale secondo quanto previsto dalla norma urbanistica (art. 5 della L.P. 15/2015).

3. Qualora l'imprenditore agricolo intenda costruire nuovi volumi edilizi a carattere agricolo nelle aree specificatamente destinate all'agricoltura di pregio dal P.R.G., la densità fondiaria può essere calcolata con riferimento alle superfici aziendali accorpate, l'indice fondiario massimo consentito è pari a 0,043 mq/mq con dimensione minima del lotto facente corpo unico: mq. 1.500.

Il volume lordo (Vl) destinato a uso abitativo è quello previsto dalla norma urbanistica provinciale. L'altezza massima consentita è di m. 9,0. Rapporto di copertura massimo 50%.

4. Per edifici esistenti si applicano le stesse norme previste per le aree agricole del precedente articolo. Inoltre, per gli edifici esistenti, 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.

5. Per i manufatti presenti in località Angoie, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia [▼] sono ammesse esclusivamente attività di deposito e stoccaggio, purché i materiali posti in giacenza non risultino nocivi o pericolosi in termini di inquinamento.

   Gli attuali volumi urbanistici (Vt), che sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria, non potranno essere ampliati rispetto a quanto esistente.

   Non è ammessa la presenza di ambienti che comportino la presenza permanente di persone, né la realizzazione dell'alloggio del custode.

   Quanto previsto per la presente area è subordinato al riordino delle realtà fondiarie e alla corretta sistemazione catastale delle proprietà nei confronti delle acque pubbliche, nonché dovrà essere redatto un apposito studio che preveda una corretta ed efficace integrazione tra l'esistente ed il contesto agricolo, con riferimento ad opere di sistemazione dei terreni di pertinenza e messa a dimora di siepi ed alberi.

6. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.

7 Per gli edifici esistenti in area agricola alla data del 25 giugno 1993, sorti con finalità diverse da quelle connesse alla normale coltivazione del fondo e alle attività proprie di un'azienda agricola, o che abbiano perso tale funzione prima della medesima data, differenti da quelli nominati nei precedenti commi e appositamente individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (ER) sono ammessi i seguenti interventi:

   a) un ampliamento massimo del 20% della Sun originale, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, se compatibile con la Carta di sintesi geologica e con la Carta di sintesi della pericolosità.

   b) altezza massima di m. 10,00;

   c) il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in parte o per l'intero volume, secondo destinazioni specifiche delle aree abitative o compatibili con la funzione residenziale;

d) la sistemazione delle pertinenze degli edifici in rapporto alla funzione residenziale degli stessi, limitata alla realtà catastale su cui si colloca il manufatto, indipendentemente dalle norme che regolano l'area agricola;

e) la realizzazione nelle immediate pertinenze dell'edificio, cioè entro un raggio massimo di m. 10 dal fabbricato principale, di manufatti a servizio della residenza, nella misura minima di superficie e volume richiesta per il soddisfacimento di standards residenziali o per il rispetto dei parametri urbanistici richiesti dalla presente normativa.

8. Nelle zone agricole poste lungo i cosi d'acqua demaniali e interessate dagli ambiti fluviali ecologici, l'attività agricola dovrà rispettare quanto previsto dalla DGP n. 736 di data 12 maggio 2017, che contiene le misure di tutela dell'ambiente acquatico di cui alla scheda n. 5 dell'allegato "Disposizioni per l'attuazione del Piano nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN)" - d.G.P. n. 369 dd. 9 marzo 2015.

## ART. 42 SERRE

1. Le serre sono realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 87 dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e sono distinte in tre diverse tipologie secondo le loro rispettive caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si considera:

   a) "serra propriamente detta": la costruzione o l'impianto, che realizza un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, destinato esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali sono necessarie condizioni microclimatiche non possono essere garantite stagionalmente. La serra è realizzata con materiali che consentono il passaggio della luce ed è stabilmente infissa al suolo, di tipo prefabbricato o eseguita in opera;

   b) "tunnel permanente": la serra realizzata con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli generalmente gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. Il tunnel permanente può essere dotato di impianto di riscaldamento. L'utilizzo dei tunnel permanenti non è stagionale, ma assimilabile a quello della serra propriamente detta;

   c) "tunnel temporaneo": la struttura realizzata normalmente con tubolari ad arco di metallo e con copertura in film plastici leggeri o con reti ombreggianti, non collegata a fondazioni murarie reticolari o lineari, facilmente smontabile e rimovibile. In essa il film di copertura, superficiale o laterale, è steso per la durata della stagione agronomica, al termine della quale deve essere obbligatoriamente rimosso o, in alternativa, ripiegato o avvolto lateralmente alla struttura.

2. Le serre e i tunnel permanenti di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono soggetti a SCIA (art. 85, comma 1 lettera k della L.P. 15/2015) e, se ne ricorrono i presupposti, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 64 della legge urbanistica.

3. I tunnel temporanei stagionali possono essere realizzati quali opere libere e se sono soddisfatte tutte le condizioni poste dal comma 1 dell'art. 87 del Regolamento urbanistico-edilizio.

Nel caso di definitiva dismissione delle colture agricole le serre propriamente dette e i tunnel permanenti e temporanei dovranno essere rispettate le condizioni poste dai commi 2 e 3 del medesimo articolo

## ART. 43 ZONE L: AREE COMPRESE NEL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERALI

1. Sono aree previste dal Piano Provinciale di Utilizzazione delle sostanze minerali e destinate alle attività estrattive e individuate sulla cartografia di PRG.

2 AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVA.

Comprendono zone perimetrate dal Piano di Utilizzazione delle sostanze minerali di cui alla L.P. 24 ottobre 2006, n. 7 e successive modifiche, ed è consentita solo la realizzazione di opere previste nel Piano Provinciale di Utilizzazione delle Sostanze Minerali.

Le attività consentite in tali aree e le modalità di coltivazione sono regolamentate dal Piano Provinciale di Utilizzazione delle Sostanze Minerali e dalla specifica legge provinciale. I programmi di coltivazione devono:

- pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi;
- progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate;
- individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale;
- prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.

## ART. 44 AREA PER RECUPERO AMBIENTALE

1. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano con apposita simbologia l'area di recupero ambientale. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso i progetti di recupero ambientale, secondo le disposizioni in vigore ai sensi dell'art. 7 delle Norme di attuazione del P.U.P. (1987).

2. Tali progetti indicheranno gli interventi diretti al recupero delle aree degradate comprese nei perimetri e alla loro integrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

Le aree riportate nel Piano sono puramente indicative e il progetto di recupero ambientale può discostarsene estendendo o restringendo l'area a seconda delle necessità progettuali, sempre e comunque nel limite delle tematiche affrontate nel progetto di recupero ambientale.

3. Per l'area coincidente con la cava dismessa in fregio alla strada provinciale 612, si procederà alla predisposizione di un progetto unitario di recupero ambientale, che preveda, al fine di garantire il mantenimento dell'attività in essere di seconda lavorazione di materiale litico o porfirico, l'adozione di idonee misure di protezione e messa in sicurezza del sito, nonché le opere necessarie per la mitigazione ed integrazione del vecchio sedime della cava nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

Nel progetto di recupero ambientale si dovrà prevedere che i piazzali di lavorazione dovranno essere pavimentati in conglomerato bituminoso, l'acqua di superficie dovrà essere opportunamente regimata, convogliandola in appositi pozzi a dispersione o eventuale fognatura.

Tutti i fabbricati necessari nell'espletamento delle attività dovranno essere realizzati con elementi prefabbricati o tecniche costruttive tali che ne permettano lo smontaggio al termine del loro uso ad esclusione di quelle opere necessarie per l'ancoraggio delle stesse al terreno, vasche, muri di sostegno o di contenimento ecc.

Nel progetto si dovrà prevedere un termine per l'attività di seconda lavorazione del porfido, oltre il quale l'intero sito dovrà essere definitivamente recuperato sotto il profilo ambientale.

4. Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

# CAPITOLO VI

## OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

### ART. 45 ELETTRODOTTO – GASDOTTO

1. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano con apposita simbologia la posizione degli elettrodotti e gasdotti. La costruzione e la progettazione di queste infrastrutture dovranno rispettare le specifiche leggi di settore. Nel loro intorno, le funzioni previste dalla cartografia del PRG possono essere esercitate solo se compatibili con i vincoli posti dalla presenza delle infrastrutture.

2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono dimensionate in base al D. M. del 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

   La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti, o l'ampliamento di quelli esistenti, deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici.

   Nella cartografia del PRG sono individuati gli elettrodotti con relativa fascia di rispetto (Dpa = distanza di prima approssimazione). La larghezza delle Dpa riportate in cartografia sono indicative e con riferimento alla condizione di media cautela presente nel tronco di linea considerato. Un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi in base alla reale posizione del cavo e al relativo amperaggio.

   I metanodotti sono riportati sulla cartografia del PRG. Il riferimento normativo è quello di settore (il D.M.17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto del gas naturale con densità non superiore a 0.8). Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia nelle relative fasce di rispetto, deve essere autorizzata dall'Ente Gestore degli impianti (SNAM).

3. Gli impianti in funzione, rappresentati nella cartografia di PRG, non potranno essere potenziati qualora attraversino porzioni di territorio destinate a usi urbani in cui sia consentita la permanenza di persone. Nell'esecuzione dei nuovi impianti o nelle modifiche di quelli esistenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a contenere al minimo possibili danni alla salute e per limitare al minimo i guasti al paesaggio.

   Per quanto riguarda le linee elettriche di tensione uguale o inferiore ai 20.000 V. e le linee telefoniche, in caso di realizzazione di nuove linee o del rifacimento, anche parziale, delle esistenti, andranno posate in tubazioni interrate quando interessino aree urbane e, possibilmente, anche quando poste in aree extra-urbane.

### ART. 46 ZONA F - VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI, FASCE DI RISPETTO.

1. Sono aree destinate alla viabilità veicolare e agli spazi pubblici urbani. Il PRG specifica la viabilità locale esistente, da potenziare e di progetto.

Le caratteristiche geometriche cui riferirsi sono quelle previste per ogni categoria stradale dalla tabella A allegata alla D.G.P. n. 890 dd. 5 maggio 2006, successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013.

2. La cartografia di PRG oltre alla categoria di appartenenza definisce se si tratta di strade esistenti, da potenziare o di progetto.

3. Il P.R.G. individua anche, con apposita simbologia, la viabilità locale da potenziare e di progetto. Per la larghezza totale della piattaforma stradale e le altre caratteristiche geometriche valgono le prescrizioni per le strade di 4° categoria della D.G.P. 909/95 e s.m. (DGP 2088 di data 4 ottobre 2013).

4. Per le strade non individuate nella cartografia di Piano si applicano le disposizioni “altre strade” contenute nel citato decreto provinciale.

Per le infrastrutture in aree a bosco si fa riferimento ai parametri dimensionali e alle caratteristiche tecniche della norma di settore (DPP 31/11/2008 n. 51-158/Leg) anche in deroga a quanto previsto nell’allegata tabella A.

5. La viabilità è dotata di fasce di rispetto, destinate alla salvaguardia della funzionalità della rete viaria e, nel caso delle strade in progetto, a preservare dall’edificazione il territorio interessato dal loro passaggio. La Delibera della Giunta provinciale sopra citata stabilisce:

- le modalità di determinazione delle fasce di rispetto, i limiti del loro utilizzo, comprese le opere di natura precaria e i depositi, e gli interventi ammessi;
- le modalità di misurazione della larghezza delle strade;
- le modalità di classificazione dei tracciati stradali, per il dimensionamento e la definizione della fascia di rispetto.

Per la viabilità interna alle aree specificatamente destinate all’insediamento, vale quanto specificato nella Tabella “C” dell’ALLEGATO N. 1 delle presenti norme.

Nelle aree per insediamenti a prevalenza residenziale, per attrezzature e servizi pubblici, per attività agrituristica, per attività produttive e per impianti a servizio dell’agricoltura le distanze minime dalle strade esistenti non si applicano alla viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti.

6. Nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali 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, agli impianti di manutenzione stradale.

La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale.

7 Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come “esistenti” all’interno delle zone specificatamente destinate all’insediamento, individuate dal PRG, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l’ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui sopra, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP:

a) ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

a bis) la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

b) demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.

L'entità di ampliamento, se non specificata dalla pianificazione comunale, è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del PUP 1987 (9 dicembre 1987).

Nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico, la predetta misura massima può formare oggetto di deroga come previsto dalla legge urbanistica.

8. Sono comunque consentite:

a) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'articolo 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;

b) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico secondo le disposizioni di legge in vigore;

c) la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

9. Ai fini della tutela e della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

10. L'edificazione di nuove aree residenziali a ridosso di infrastrutture stradali deve essere accompagnata da un'idonea valutazione del clima acustico, al fine di definire, se necessario, le opere di mitigazione acustica, in relazione a quanto stabilito dal D.P.R. n. 142/2004 recante "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e la Legge quadro 447/95 e s.m. sull'inquinamento acustico.

## ART. 47 ZONA F – PARCHEGGI PUBBLICI.

1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli con l'accesso aperto a tutti, nella forma gratuita o a pagamento.

2. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree destinate a parcheggi pubblici, che possono essere realizzati a livelli diversi da quelli del suolo, anche seminterrati o fuori terra o multipiano.

3. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti i parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici, purché le aree per la sosta e le manovre siano adeguatamente protette dalle corsie di traffico e sistemate con la piantumazione di alberature o siepi.

4. Fatto salvo quanto specificato nelle singole norme di zona, si richiama a quanto stabilito dalla norma provinciale in materia.

## ART. 48 ZONA F – PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI.

1. I percorsi ciclabili e/o pedonali sono individuati con apposita simbologia nelle tavole del PRG e sono inedificabili. La loro sezione minima, ove possibile, è di m.2. I tracciati delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali hanno valore orientativo e dovranno essere rispettati per il loro andamento generale, ma saranno specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote e arredo, ai sensi dell'art. 4 L.P. 11 giugno 2010, n. 12.

2. I percorsi pedonali e ciclopedonali aventi larghezza inferiore ai 3 m. complessivi o ricompresi nella sede stradale, possono essere sempre realizzati indipendentemente dall'indicazione delle tavole di Piano.

   Nella loro realizzazione sia salvaguardata l'attività agricola e venga garantito l'accesso ai fondi.

3. Anche se non specificamente indicati in cartografia sulle tavole del piano, dovranno essere valorizzati su tutto il territorio della Comunità i percorsi turistici. Particolare riguardo sarà attribuito ai sentieri pedonali esistenti, o in progetto, da dotare di adeguata segnaletica e di punti di sosta attrezzati, alla individuazione e realizzazione di piste ciclabili in sede separata, oltreché alla individuazione di tragitti idonei alla equitazione.

4. Le specificazioni di cui sopra sono di competenza degli Enti Locali, in accordo con gli organi comunitari e faranno parte dei programmi di sviluppo turistico, quale parte integrante dei programmi pluriennali di attuazione.

## ART. 49 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE.

1. Sono impianti tecnologici relativi ai vari sistemi delle telecomunicazioni, nel cui intorno le funzioni previste dalla cartografia di piano possono essere esercitate solo se compatibili con i vincoli posti dalla presenza dei ripetitori delle telecomunicazioni.

   Tali limitazioni, finalizzate a preservare la popolazione dai campi elettromagnetici connessi al funzionamento dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisioni, sono stabilite dal D.P.P. 20 dicembre 2012 n.25-100/Leg.

# CAPITOLO VII

## NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO, PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI

### ART. 50 FINALITÀ DEL PRGIS.

1. Il P.R.G. relativo all'Insediamento Storico di Giovo, sulla base dei criteri di cui alla L.P. 1/93, propone la protezione e la riqualificazione nonché la salvaguardia, la promozione ed il recupero dell'insediamento storico esistente sul territorio del Comune di Giovo, inteso sia come aggregato in centri e nuclei, sia come edifici e manufatti isolati sul territorio.

2. Il P.R.G. si propone altresì la salvaguardia e la valorizzazione di tutti gli elementi costruiti e dei luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale.

### ART. 51 CONTENUTO E OGGETTO DEL PRG IS.

1. L'azione del PRGIS si esplica mediante interventi diretti e indiretti sui seguenti elementi:

   - volumi edificati;

   - spazi non edificati.

2. Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale, gli interventi non previsti devono essere considerati vietati.

3. Gli elementi oggetto del P.R.G., sui quali si applica la presente normativa, sono da questa appositamente definiti ed individuati dalle cartografie del PRGIS, secondo le relative legende.

### ART. 52 INSEDIAMENTI STORICI.

1. Per insediamenti storici s'intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate e individuate dal PRG, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storicoculturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di antica origine.

2. All'interno di essi possono essere compresi anche volumi edilizi, manufatti di interesse storico-culturale o viabilità di formazione recente che siano venuti a inserirsi nel contesto di antica origine.

3. Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei antichi, che sono oggetto del P.R.G. vengono individuati e classificati e a questi vengono attribuite specifiche tipologie di intervento.

3. Le tipologie d'intervento, così come definite dall'art. 77 della L.P. 15/2015, definiscono unitamente all'art. 76 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

4. Al fine di favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico ambientali del territorio comunale e la sua identità insediativa, contenendo il consumo di suolo nei limiti delle effettive necessità abitative e socioeconomiche della popolazione stabilmente insediata, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. (1992) e le rispettive aree di pertinenza, individuati con apposita simbologia sulla cartografia di Piano, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla sostituzione edilizia, e potranno essere ampliati, oltre agli aumenti di volume consentiti dall'art. 69, nella misura massima stabilita in ciascuna scheda di riferimento dei singoli edifici, che comunque non può superare il 30% del volume originario.

   Nel caso di più edifici contigui, l'aumento volumetrico corrispondente alla somma di quello relativo a ciascun edificio può essere utilizzato in modo indipendente dalle singole costruzioni, sulla base di un progetto unitario che interessi l'intero compendio edilizio.

5. Ai fabbricati potrà essere cambiata l'originaria destinazione d'uso, anche con incremento delle unità abitative.

   La possibilità di cambio di destinazione d'uso è preclusa agli edifici che presentano vincoli di destinazione agricola annotato nel libro fondiario, in quanto realizzati o trasformati ai sensi degli articoli che normano le aree agricole o che costituiscono l'alloggio ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo.

6. Per le aree di pertinenza degli edifici, individuate in cartografia, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.

   Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali dei manufatti. Le categorie d'intervento definiscono, unitamente all'art. 68 (prontuario) delle presenti norme, le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

## ART. 53 AREA INEDIFICATA.

1. Vengono individuate dal P.R.G. come aree inedificate sia le aree libere che ricadono all'interno del perimetro di centro o nucleo antico, sia le aree esterne particolarmente significative per il notevole interesse ambientale e tradizionale che rivestono.

   Esse sono classificate in:

   - Aree di pertinenza,
   - Area storico-artistica,
   - Viabilità e spazi di sosta.

2. Le aree di pertinenza sono quelle libere, interne ai centri e nuclei antichi, pavimentate o meno, che non hanno caratteristiche di pregio. Sono assimilate a queste, gli orti e i fondi agricoli eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.

3. Le aree storico-artistiche sono quegli spazi liberi, interni o esterni ai centri e nuclei antichi, che rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il valore ambientale o tradizionale.

Tra questi: parchi e giardini, pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo, sia caratterizzate da masse arboree o da verde, che da selciati o pavimentazioni, cimiteri.

4. Viabilità e spazi di sosta sono le aree libere utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e di pedoni, anche se non appositamente attrezzate a tale scopo.

5. Il P.R.G. individua sulle cartografie, con apposita simbologia, unicamente le Aree storico-artistiche, rimandando all'individuazione catasto-tavolare la distinzione tra aree di pertinenza, viabilità e spazi di sosta. Individua altresì, a scopo puramente indicativo, la viabilità principale esterna ai centri e nuclei antichi.

6. Le presenti norme, oltre a stabilire le azioni di salvaguardia e valorizzazione, definiscono, laddove indicato dalle cartografie, i modi di utilizzo e le destinazioni d'uso delle aree inedificate.

## ART. 54 DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA D' INTERVENTO.

1. Le categorie d'intervento sugli edifici sono quelle elencate dall'art. 77 della L.P. 15/2015.

## ART. 55 UNITÀ EDILIZIA.

1. Per unità edilizia s'intende il volume costruito aventi caratteristiche tipologiche indipendenti e architettoniche unitarie.

   La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiarie.

2. Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva nelle cartografie di Piano.

3. Il P.R.G. attribuisce alle unità edilizie categorie di intervento compatibili a seconda del loro valore storico-culturale e tipologico-architettonico, indicazione che viene riportata sulle cartografie di Piano e, unitamente alle prescrizioni particolari ed alle modalità di ampliamento, nella apposita scheda della unità edilizia.

## ART. 56 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI

1. Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di volume consistente, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi agricoli, a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali e artigianali. Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie, esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico; ognuna di esse è individuata e distinta con numerazione progressiva nelle cartografie di Piano e le prescrizioni specifiche sono previste in un'apposita scheda. Nel caso di una riqualificazione architettonica dell'intero manufatto è previsto un ampliamento del 20% della Sun.

2. Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad ambientare tali unità edilizie nel contesto tradizionale, qualora non ne sia possibile la demolizione.

3. Per le unità edilizie costituenti "Volumi Accessori" è prevista la ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% della Sun, in aderenza ad altre unità edilizie a destinazione residenziale. Se

tipologicamente compatibile, con esclusione del piano terreno, possono essere trasformati per realizzare in accorpamento alla Unità Edilizia principale un ampliamento dello spazio abitativo.

4. Le unità edilizie costituenti Volumi Accessori fisicamente isolate, non possono essere trasformate in volumi residenziali; tale destinazione d'uso è ammessa solo se prevista dalla scheda. E' ammessa una nuova destinazione d'uso residenziale dei piani superiori al primo quando il volume accessorio presenti una Sun maggiore di 100 mq. In tutti i casi la destinazione del piano terreno non può essere trasformata in residenziale, ed è sempre obbligato il rispetto delle norme del R.E.C.

5. Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione senza ricostruzione.

## ART. 57 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI.

1. Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, posto in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.

2. Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una unità edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicate all'interno della stessa.

3. L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza a unità edilizie di pregio architettonico.

4. Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

5. I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie. Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

## ART. 58 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE.

1. Sono i manufatti e i siti vincolati ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.) o attribuibili al primo conflitto mondiale, ai sensi della legge di Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale (L. 7 marzo 2001 n. 78).

   Il vincolo si attua nelle seguenti modalità:

   a. vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della legge provinciale sui beni culturali (L.P. 17 febbraio 2003 n. 1).

   b. vincolo indiretto, individuati tavolarmente, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

   c. da sottoporre a verifica (art. 12 del D.Lgs.)

   d. elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono, quali:

      - fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;

- capitelli votivi, edicole, crocifissi;

- archi, stemmi, porticati;

- croci, cippi;

- elementi vari d'importanza storico-tradizionale.

2. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta nel provvedimento di vincolo. La cartografia di PRG riporta l'ubicazione di tali manufatti o siti censiti.

   Gli interventi edilizi, a qualsiasi titolo, e le modificazioni ambientali sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali della PAT.

   L'elenco dei manufatti e siti tutelati alla data di approvazione del presente strumento urbanistico, è riportato qui di seguito:

   - Castello della Rosa (T133)

   - Chiesa di San Floriano (T134)

3. Anche se non identificato nelle cartografie di PRG, rientra fra i manufatti d'interesse storico e documentario quanto resta, alla data di adozione del presente PRG, relativamente ad antichi tracciati viari (pavimentazione, sistemi di scolo delle acque, muri laterali di sostegno, ponti, ecc.) nonché a opere di sistemazione idraulica e, più in generale, di presidio del territorio che costituiscono testimonianza del secolare lavoro dell'uomo. Su tali manufatti va chiarito prima di ogni intervento l'assoggettabilità di detti manufatti a quanto disposto dall'art. 12 del citato D. Lgs. 42/2004.

   Sui tali manufatti sono ammesse soltanto opere di ripristino e restauro. Per essi è obbligatorio il mantenimento della posizione che può essere modificata solo per inderogabili esigenze legate alla viabilità o alla realizzazione di opere pubbliche. In ogni caso è vietata la demolizione di detti manufatti.

4. Rientra tra i manufatti tutela la **viabilità storica** che è costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo antico (impianto catasto austroungarico) esterna agli insediamenti storici. I residui materiali di tali tracciati (muri di sostegno, pavimentazioni stradali, ponti, linee di difesa, trincee, ecc.) pur non evidenziati nelle carte di piano vanno tutelati e conservati al fine del mantenimento della testimonianza storica. Tale tutela si applica su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone soggette al Piano degli Insediamenti Storici.

5. Recupero dei **muri a secco** per terrazzamento agricolo. Nelle aree del territorio comunale situate alle quote meno elevate è presente la pratica del terrazzamento del versante per lo sfruttamento agricolo, in specie per la coltivazione della vite. Tale usanza si è sviluppata mediante la costruzione di muri a secco, in genere di piccole dimensioni che, a volte, possono raggiungere qualche metro di altezza. La vetustà di questi manufatti è causa del crollo di porzioni delle murettature.

   Ove la breccia non superi 2.5 m di altezza e 10 m di lunghezza, oppure 2.0 di altezza e 20 m di lunghezza, il terreno a monte del muro non eserciti spinte attive, non vengono realizzati sbancamenti o modifiche della situazione primitiva, ma si operi esclusivamente al fine del ripristino di quest'ultima, nelle aree senza penalità geologiche ed a controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico è sufficiente la stesura di una relazione geotecnica da parte del progettista.

La ricostruzione della parte di muro crollata dovrà essere effettuata secondo il metodo originario o, se si volesse usare il calcestruzzo, sarà necessario l'adeguamento della struttura ai criteri di sicurezza attualmente in vigore, con la disposizione di un sistema drenante a tergo del muro e la realizzazione di luci di scarico disposte a diverse altezze.

Nel caso la muratura sia ricostruita con l'impiego di calcestruzzo dovrà essere realizzato il paramento a vista con l'utilizzo di pietre locali poste in opera con la tecnica del "finto secco", limitando il più possibile la vista del calcestruzzo. Quando l'intervento sia limitato esclusivamente al ripristino e a alla manutenzione delle murature e quindi lo stesso non alteri lo stato fisico dei luoghi, non è richiesta l'autorizzazione ai fini della Tutela del Paesaggio.

6. Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.

## ART. 59 FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE.

**a) Fronti di pregio:**

1. Trattasi di fronti edilizi continui, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che per il loro pregio concorrono a determinare ambienti urbani particolarmente significativi.

2. Indipendentemente da quanto prescritto per le relative unità edilizie, sui fronti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

   In particolare per le unità edilizie soggette a ristrutturazione, ma con fronte vincolato, l'intervento su questo dovrà tendere a intonarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi.

3. Tranne che per gli edifici tutelati dalla legge provinciale sui beni culturali, sono ammesse isolazioni termiche in facciata quando queste non coprano elementi architettonici di pregio, finiture tradizionali delle murature o dei fori di facciata, o con finitura a raso sasso.

4. L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga opportuno, potrà predisporre d'ufficio un progetto d'insieme, relativo all'intero fronte edificato di pregio, contenente le indicazioni specifiche per gli interventi di recupero e di salvaguardia, da realizzarsi dai singoli privati.

   Ove manchi il citato progetto d'insieme, l'unità minima di riferimento deve essere l'intero fronte di un'unità edilizia.

5. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.

**b) Fronti da riqualificare:**

1. Trattasi di fronti edilizi, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che risultano compromessi da interventi incompatibili, la cui valorizzazione e ripristino concorrono a determinare ambienti urbani significativi.

2. Per i fronti da riqualificare, come indicati in cartografia, è richiesta una specifica progettazione d'assieme estesa a un ambito significativo, non inferiore all'unità edilizia.

   Il progetto di riqualificazione di tali fronti, tenendo conto degli interventi ammessi per le unità edilizie cui i prospetti appartengono, potrà proporre modificazioni dimensionali delle partiture e delle dimensioni delle aperture anche in difformità a quanto consentito dalle categorie d'intervento stabilite per i rispettivi edifici.

3. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.

4. Gli interventi che attueranno la progettazione d'assieme potranno essere eseguiti fronte per fronte.

5. Tranne che per gli edifici tutelati dalla legge provinciale sui beni culturali, sono ammesse isolazioni termiche in facciata quando queste non coprano elementi architettonici di pregio, finiture tradizionali delle murature o dei fori di facciata, o con finitura a raso sasso. Gli edifici interessati da riqualificare non possono beneficiare della possibilità di sopraelevazione consentita dall'art. 105 della L. P. 15/2015.

## ART. 60 DESTINAZIONI D'USO.

1. Nuove destinazioni d'uso sono consentite solamente se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono consentite.

2. La modifica della destinazione in atto dovrà comunque attenersi ai seguenti criteri:

   a) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ad interventi di ristrutturazione e risanamento il volume adibito a residenza, al netto dei volumi tecnici, depositi o garages anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% del volume complessivo dell'unità edilizia;

   b) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.

3. I precedenti criteri non si applicano qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.

## ART. 61 AREA DI PERTINENZA.

1. Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in:

   - orti e giardini;
   - cortili privati, strade e piazze;
   - coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.);
   - bosco e improduttivo;
   - area in cui è stata individuata la presenza di pavimentazione tradizionale.

2. Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati e coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione, se e come previsto dalla scheda dell'unita edilizia che è parte integrante della presente normativa.

   E' ammessa anche l'edificazione di fabbricati accessori o integrativi delle funzioni abitative o della conduzione agricola oppure la costruzione di manufatti come definiti all'art. 6 comma 6 delle presenti norme e di cui agli Allegati 2 e 3, nel rispetto delle distanze previste dalla norma urbanistica.

3. Sulle aree di pertinenza destinate dal Piano a orti e giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli e dalle procedure derivanti dall'obbligo di piano attuativo o di piano di comparto, sono ammessi gli interventi di:

   - pavimentazione;

   - modifiche dell'andamento naturale del terreno.

4. Sulle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola i seguenti interventi:

   - ripristino di pavimentazioni tradizionali;

   - modifiche dell'andamento naturale del terreno;

   - piantumazione arboree ed arbustive.

5. Le strade, le piazze e i cortili privati indicati come pavimentazione tradizionale sono aree che vengono vincolate allo stato di fatto; non sono pertanto ammessi gli interventi previsti dal secondo comma del presente articolo. Sono aree pubbliche e private per le quali sono ammissibili i seguenti interventi:

   - arredo urbano;

   - piantumazione arboree ed arbustive;

   - ripristino o nuova formazione di pavimentazioni tradizionali;

   - il mantenimento e ripristino della pavimentazione tradizionale dove quest'ultima risulti

   manomessa o degradata;

6. L'edificazione di fabbricati accessori o integrativi sulle aree di pertinenza, come prevista al secondo comma, è ammessa nel rispetto delle seguenti norme:

   a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, o sull'unità edilizia di riferimento, senza recupero del volume relativo;

   b) preventiva demolizione di volumi accessori individuati dal P.R.G. - I.S. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;

   c) lotto minimo non inferiore a mq. 200 di superficie libera o resa libera;

d) superficie coperta massima, anche se interrata, del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore agli 80 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume;

e) elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 30% e a 100 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;

f) altezza massima contenuta entro i 4 m., dal colmo della copertura;

g) copertura con tetto a una o più falde se in aderenza, altrimenti a più falde;

h) edificazione con materiali edilizi e tipologie tradizionali secondo quanto previsto dal Prontuario;

i) esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;

j) ferme restando, per quanto compatibili, le precedenti prescrizioni, si prescinde dal lotto minimo nel caso di realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, di superficie non superiore a 25 mq., che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie. Quando l'interrato non richieda la realizzazione di rampe di accesso e presenti una sola faccia non interrata, con un'apertura di accesso non superiore a m. 3,20, la superficie potrà essere elevata a mq. 80, fermo restando il mantenimento di una superficie permeabile del terreno pari al 50% dell'area di pertinenza dell'edificio e una ricopertura del manufatto con uno strato di terra vegetale non inferiore a cm. 40 da mantenere inerbito.

7. I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti a unità edilizie. Essi dovranno essere edificati in aderenza o continuità con muri di recinzione o volumi esistenti, purché questi non siano stati classificati dal P.R.G. - I.S. come:

   - "Unità edilizie destinate a restauro";

   - "Unità edilizie destinate a risanamento conservativo";

   - "Manufatti d'interesse storico- culturale";

   E' fatto salvo nel caso di edificazione a confine tra privati, l'obbligo dell'intavolazione del diritto o del consenso con scrittura privata con firma autenticata.

## ART. 62 AREA STORICO ARTISTICA.

1. Sulle aree significative sotto il profilo storico-artistico, qualora non siano interessate da vincoli di intervento sono ammessi gli interventi di:

   - piantumazione arborea con essenze locali;

   - arredo esterno con elementi tipici della tradizione locale;

   - ripristino di pavimentazioni con materiali e forme tradizionali;

   - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali.

2. In tali aree è altresì ammessa l'edificazione di volumi anche accessori o integrativi delle funzioni abitative, o della conduzione agricola, o per servizi pubblici, secondo i seguenti parametri:

   a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, senza recupero del volume relativo;

   b) preventiva demolizione, se in contrasto con le presenti norme, di volumi accessori individuati dal P.R.G. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;

   c) lotto minimo non inferiore a mq. 5.000 di superficie libera o resa libera;

   d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore, e comunque mai superiore ai 100 mq., nel rispetto dei seguenti parametri:

   - altezza massima contenuta entro i 7,50 m.;
   - copertura con tetto a una o più falde secondo l'orientamento prevalente nella zona;
   - edificazione con materiali edilizi come previsto dal Prontuario;
   - esclusione di qualsiasi utilizzo produttivo o commerciale del nuovo volume;
   - quanto altro previsto al comma 4 dell'art.61.

3. Non è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno se non per la realizzazione di percorsi lastricati e la pavimentazione di piazzali.

## ART. 63 VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE

1. Sulle aree classificate dal P.R.G. come viabilità sono ammessi i seguenti interventi:

   - pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
   - arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
   - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
   - creazione o ripristino di marciapiedi;
   - piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
   - apposizione d'indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.

2. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G., sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:

   a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;

   b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.

3. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## ART. 64 AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO.

1. Le aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono le aree, esterne ai perimetri di centro e nucleo antico, che per motivi di visuali paesistiche o per il particolare rapporto tra uomo e natura che le connotano, sono meritevoli di azione di salvaguardia.

2. Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:

   a) recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione di cui all'art. 54 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G. come edifici sparsi di interesse storico-artistico, nel qual caso valgono le indicazioni riportate nella specifica scheda.
   Sono inoltre sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnici al loro servizio; non sono ammessi aumenti di volume.

   b) le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;

   c) il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;

   d) la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purché non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;

   e) la realizzazione di aree a verde pubblico e piccoli impianti sportivi.

   f) la costruzione di manufatti necessari per la manutenzione del verde e spogliatoi o servizi di volume non superiore a 25 mq. con altezza di m. 3,20 realizzati con materiali e tipologie tradizionali.

   g) la realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, a servizio degli edifici esistenti, che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie.

   Per tali fabbricati accessori, la volumetria massima ammissibile, per ciascun edificio esistente, è di mc. 200 (Ve), calcolata entro e fuori terra.

3. In dette aree sono vietate:

   - le nuove costruzioni, con esclusione dei casi del comma 2;
   - la modifica dell'andamento naturale del terreno, salvo modeste modifiche dell'andamento naturale del terreno, in corrispondenza delle aree pertinenziali di edifici esistenti, per poter effettuare interventi funzionali alla loro sistemazione;
   - la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista, se non per la parte strettamente necessaria alla sistemazione degli edifici esistenti.

## ART. 65 EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.

1. Gli edifici e le aree per attrezzature e servizi pubblici indicano gli edifici, interni ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi a uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblici o attrezzature pubbliche.

2. Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi e attrezzature pubbliche a esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:

   a) per le aree libere si rimanda al disposto dell'art. 36 delle Norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto delle indicazioni per la tutela paesaggistico-ambientale del territorio urbanizzato delle presenti norme.

   b) aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 36 delle Norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto del 3° comma dell'art. 61, del Prontuario delle presenti norme e con l'esclusione degli edifici classificati a restauro sui quali si potrà intervenire secondo quanto previsto dalla norma specifica.

   c) recupero delle unità edilizie esistenti, e loro eventuale ampliamento, secondo le prescrizioni e i limiti delle categorie tipologiche di appartenenza. Qualora le unità edilizie ivi ricadenti siano utilizzate o destinate a sede di servizi o attrezzature pubbliche è ammessa la deroga di cui al comma 3 dell'art. 60;

   d) edificazione di volumi accessori alla funzione pubblica quali chioschi, depositi attrezzi e mezzi e simili, secondo i seguenti parametri:

      - superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera e comunque mai superiore a 80 mq.;
      - altezza massima contenuta entro i 4,00 m., dal colmo della copertura;
      - copertura con tetto a più falde;
      - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo quanto previsto dal Prontuario;
      - esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
      - parcheggi regolamentati.

3. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

**ART. 66 AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI.**

1. Le aree per miglioramenti viari sono le aree, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali si rendono opportuni interventi di miglioramento viabilistico mediante ampliamento della sede stradale o per la formazione di marciapiedi ed altro anche attraverso interventi parziali di demolizione e simili. Interventi di demolizione non sono ammessi su edifici soggetti a restauro.

2. Nelle aree indicate dal P.R.G. come suscettibili di miglioramenti viari sono ammessi i seguenti interventi:

   - demolizione di porzioni di unità edilizie, anche in difformità con quanto prescritto per le singole categorie tipologiche di appartenenza ad esclusione degli edifici classificati a restauro;
   - demolizione di opere di sostegno e di recinzione;
   - modifica dell'andamento naturale dei terreni;
   - quanto altro previsto per l'area storico-artistica della presente normativa.

3. Qualsiasi intervento, anche parziale, non previsto dalle schede delle singole Unità Edilizie, non potrà essere realizzato prima di una specifica variante al PRG redatta sulla base di un progetto unitario e complessivo interessante l'intera area.

## ART. 67 PARCHEGGIO NELLE AREE DI PRGIS.

1. Le aree per parcheggi sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, nel rispetto della normativa specifica del PRG.

2. Sulle aree destinate dal PRGIS a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta pubbliche. Esse possono essere a cielo aperto, chiuse o multipiano.

   In tal caso si dovranno rispettare i seguenti parametri:

   - copertura piana e, se del caso, interrata;
   - altezza massima non superiore ai 6,00 ml. dall'estradosso della copertura;
   - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dal Prontuario.

3. L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area. L'iniziativa può essere anche mista, ovvero sia pubblica che privata, in tal caso è fatto obbligo di realizzare una struttura sufficiente per almeno quattro posti macchina di cui almeno il 50% sia destinato ad uso pubblico.

4. Sulle aree classificate dal P.R.G. come parcheggio sono ammessi i seguenti interventi:

   a) pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;

   b) arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;

   c) ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;

   d) creazione o ripristino di marciapiedi;

   e) piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;

   f) apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché l'organizzazione degli spazi di sosta secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.

5. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal PRG, sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:

   a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;

   b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.

6. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## ART. 68 MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI – PRONTUARIO

1. Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto; prioritariamente, gli aumenti di cubatura, dovranno essere finalizzati alla regolarizzazione tipologica come previsto dalla "Tabella A" compresa nel Prontuario.

2. Dovranno essere usati materiali e tecniche per la loro posa in opera che rispecchiano la cultura edilizia e urbanistica della zona. Qualora non sia possibile mantenere le modalità costruttive tradizionali è auspicabile che le soluzioni progettuali adottate siano sviluppate ed eseguite con forme e composizioni che si inseriscano armoniosamente nel contesto del tessuto urbano circostante.

   Vanno evitati i facili mimetismi e le riproposizioni acritiche d'immagini mutuate dal paesaggio storico.

   Vanno inoltre evitati i riferimenti a tradizioni edilizie provenienti da ambiti storici e architettonici diversi o esotici, facendo invece riferimento alla storia del paesaggio e all'edilizia tradizionale della Valle di Cembra.

3. Al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni e nei manufatti ricadenti negli insediamenti storici e negli edifici sparsi di antica origine, si affianca agli strumenti e diviene parte integrante del P.R.G. del Comune di Giovo, un **Prontuario** nel quale sono evidenziati gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia di antica origine, unitamente ad un elenco di materiali ed elementi costruttivi consigliati e vietati.

   Le indicazioni contenute nel Prontuario possono essere superate qualora il progetto contenga e sia uniformato ad approcci di carattere culturale atti a giustificare le scelte progettuali e specificatamente approvati dalla CPC o dalla Commissione edilizia comunale.

4. Qualora l'Amministrazione comunale, adotti un "Piano Colore" o altro strumento regolamentare, relativo all'intero o a parte dell'edificato storico o tradizionale, le indicazioni in esso contenute riferite alla coloritura degli edifici e, in maniera più ampia, al trattamento delle superfici esterne devono essere osservate, analogamente a quelle contenute nel Prontuario di cui al terzo comma del presente articolo.

## ART. 69 AMPLIAMENTI DELLE UNITA' EDILIZIE.

1. L'ampliamento delle unità edilizie è ammesso quando:

   - risponda ai requisiti e ai criteri stabiliti dalla norma provinciale in materia di: aumento volumetrico o della superficie utile netta, di distanze e di spazi di parcheggio. In presenza di distanze nei riguardi dei confini con misure inferiori di quanto previsto dal Codice civile è necessario dotarsi del preventivo assenso del vicino, debitamente intavolato.

   - rispetti quanto previsto dal decreto legislativo n. 42 del 2004 per gli edifici vincolati;

- sia conforme alle categorie d'intervento ed espressamente previsto dalla scheda di ogni singola unità edilizia.

2. Sono comunque ammessi ampliamenti riguardanti:

- opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo acustico, con l'esclusione del cappotto esterno sulle murature in pietra a vista, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante interna e simili;

- aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali;

- il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto (35-40%), che si ottiene alzando solamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

Non sono ammessi, in ogni caso, ampliamenti su facciate prospicienti la pubblica via che comportino un restringimento della carreggiata.

3. La sopraelevazione prevista dall'art. 105 della L.P. 15/2015 per gli edifici esistenti, presenti negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.

Da tale sopraelevazione sono esclusi:

- gli edifici vincolati a norma del decreto legislativo n. 42 del 2004 o da analogo provvedimento di valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio storico o ambientale;

- gli edifici, prospicenti piazze e vie, per i quali sia operativo un vincolo indiretto ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

- gli edifici costituenti un fronte di pregio o da riqualificare, così come definiti dall'art. 59 della presente norma;

- gli edifici soggetti a risanamento conservativo per i quali la sopraelevazione sia espressamente vietata dalla specifica scheda dell'unità immobiliare.

# CAPITOLO VIII

## PRESCRIZIONI FINALI.

### ART. 70 UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli edifici esistenti è sempre ammessa la realizzazione dell'isolamento termico esterno delle fronti e del tetto, tranne i casi previsti dagli articoli precedenti riguardanti edifici posti in nuclei di antica origine.

2. Fatte salve tutte le altre norme di zona e di PRG, la ricostruzione di ruderi di preesistenti edifici è ammessa nel rispetto delle condizioni contenute nell'all'articolo 107 della L.P. n. 15/2015.

### ART. 71 NORME TRANSITORIE E FINALI.

1. A decorrere dall'entrata in vigore delle presenti norme, cessano di essere applicate le disposizioni contenute all'interno del precedente strumento urbanistico.

2. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme è disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

### ART. 72 DEROGHE.

1. Alle norme del P.R.G., limitatamente ai casi di opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, potrà essere derogato nelle forme di legge.

# CAPITOLO IX

## CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE

### ART. 73 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

1. Nell'ambito del territorio comunale la realizzazione o trasformazione di edifici e manufatti dovrà essere improntata al mantenimento di quelle tipologie e dimensioni peculiari di un costruito storico e più recente, in modo da non introdurre in un contesto unitario, quale oggi si presenta, fabbricati incongrui e fuori scala in grado di alterare la fisionomia del paesaggio che caratterizza il territorio di questa parte della Valle di Cembra.

   Per tale motivo, le attività di trasformazione edilizia e di infrastrutturazione del territorio, che non interessano il Centro Storico e gli insediamenti e manufatti sparsi di origine storica, oltre a rispettare le prescrizioni del PRG, devono essere conformi ai seguenti Criteri di tutela ambientale, che si configurano come perfezionamento alle Norme di Attuazione del P.R.G. e devono essere consultati contestualmente ad esse.

2. La relazione illustrativa, allegata agli elaborati di progetto, deve illustrare e motivare le scelte progettuali, documentando le analisi fatte al fine di rendere l'intervento coerente con le indicazioni e gli indirizzi enunciati dai presenti criteri. I piani attuativi o piani di lottizzazione possono prevedere, invece, per le opere di loro competenza, soluzioni diverse da quelle indicate nei presenti criteri, purché motivate da scelte progettuali organiche e qualificanti l'immagine complessiva dell'intervento.

3. I fabbricati residenziali di nuova edificazione o quelli soggetti ad ampliamento siano caratterizzati da tipologie semplici, evitando forme complesse o eccessivamente articolate, armoniosamente inserite nel tessuto edilizio circostante, mantenendo, ove possibile, gli assi di orientamento e gli allineamenti, e i caratteri edilizi delle architetture tipiche della zona, sempre nel rispetto delle indicazioni urbanistiche previste dal PRG.

   Situazioni particolari o fabbricati con destinazioni differenti da quella residenziale potranno presentare caratteri diversi e dimensioni maggiori, purché la loro costruzione sia motivata da imprescindibili ragioni tecniche, funzionali o normative, derivanti dall'attività o dallo scopo per cui sono realizzati.

   Sia prestata, inoltre, una particolare attenzione a:

   - materiali ed i colori dei manti di copertura, tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti che devono uniformarsi alle indicazioni di piano o in assenza a quelli prevalenti nell'immediato intorno.

   - murature, serramenti, infissi, colori, intonaci e paramenti esterni che devono privilegiare l'adozione di morfologie e di materiali tradizionali della zona.

   L'edificio deve adeguarsi alla morfologia del terreno, in modo da limitare gli scavi ed i riporti, e deve disporsi in maniera marginale rispetto al lotto e comunque il più vicino possibile agli altri edifici.

Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata e valorizzati da una attenta sistemazione delle alberature. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali. Le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata ed eseguite con materiali e tecniche tradizionali.

La rete viaria deve essere studiata in modo da contenere lo sviluppo lineare e favorire gli accessi comuni ai lotti confinanti. Inoltre, le linee elettriche e telefoniche devono, possibilmente, essere collocate in apposite sedi interrate.

4. Analoghi criteri si applicano alle aree per le attività produttive, dove, la progettazione dei nuovi edifici, la trasformazione di quelli esistenti e l'approntamento dei suoli devono seguire il criterio delle minime alterazioni del terreno. I materiali devono essere coerenti con quelli delle costruzioni della zona, i colori non devono ricercare il contrasto con l'ambiente circostante e la segnaletica deve essere progettata contestualmente all'edificio.

   Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva dell'area produttiva va evitata l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Devono essere indicati chiaramente i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione degli alberi d'alto fusto, che devono armonizzare gli edifici nel paesaggio, mascherare le realizzazioni anomale e creare zone ombreggiate in prossimità dei parcheggi. Le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata.

   Qualora sia indispensabile, per lo svolgimento dell'attività produttiva, il deposito all'aperto di materiale, questo deve essere sistemato con ordine su superfici appositamente definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali delle strade principali e comunque adeguatamente mascherate con alberi e siepi.

5. Eventuali prescrizioni riguardanti la tipologia, i caratteri architettonici, i materiali, le sistemazioni esterne degli edifici e la tutela di elementi caratterizzanti il paesaggio potranno essere specificati nel Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell’art. 60 della L.P. 15/2015.

   Restano ferme le disposizioni e i provvedimenti adottabili dal Comune in materia di decoro e tutela del paesaggio, secondo quanto previsto dall’art. 108 bis della L.P. 15/2015.

## ART. 74 AMBIENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO.

1. Ove non sia prescritta la necessaria autorizzazione da parte degli organi provinciali in materia di paesaggio, la localizzazione dei fabbricati e delle costruzioni deve essere preceduta dall'analisi del contesto paesaggistico di tutte le aree a disposizione, al fine di scegliere il sito più defilato rispetto alle visuali panoramiche e, all'interno di questo, la disposizione meno casuale rispetto al contesto insediativo. La progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo di suolo ricorrendo a volumetrie compatte ed accorpate e privilegiando l'edificazione a nuclei rispetto a quella isolata.

   La morfologia del terreno deve essere mantenuta, per quanto possibile, inalterata. Si devono pertanto limitare al minimo indispensabile i movimenti di terra e i muri di contenimento.

2. La costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti deve essere ispirata a criteri di uniformità ai modi di costruire tradizionali. La fase progettuale deve pertanto essere preceduta da

una analisi tipologica e compositiva degli edifici di antica origine esistenti nell'ambito territoriale, al fine di individuare le diverse peculiarità locali della tradizione edificatoria.

I materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle analisi di cui al comma precedente. Ciò vale in maniera particolare per le parti in pietra, in legno e per le coperture.

3. Le superfici di pertinenza devono essere opportunamente rinverdite e attrezzate con alberi d'alto fusto di essenze locali e siepi, al fine di inserire nel verde le costruzioni. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali.

   Le recinzioni sono generalmente vietate: per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle che presentano la tipica tipologia tradizionale in legno. Le recinzioni esistenti in pietra locale a vista o in muratura devono essere conservate e qualora si presentino parzialmente crollate o pericolanti devono essere ripristinate.

   Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di recinzioni antiselvaggina per la protezione dei raccolti, che devono essere il meno impattanti possibile.

4. La costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti deve tendere al massimo inserimento ambientale. Il tracciato deve essere progettato in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e dove possibile essere raccordato al terreno limitrofo con rampe inerbite. È ammesso il rivestimento in acciottolato per la sede stradale.

   La bitumatura del fondo stradale deve essere riservata alle vie di maggior traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati, è corretto l'uso del porfido in tutte le sue possibilità di posa.

5. Le rampe, quando sia richiesto da esigenze di consolidamento del terreno o di mascheramento dell'intervento, devono essere sistemate con alberi o arbusti di essenze locali. I muri esistenti, di sostegno o contenimento, in pietra devono essere conservati. Quelli di nuova edificazione devono avere dimensioni limitate, specie in altezza, ed essere realizzati in pietra locale a vista.

## ART. 75 AREE PER LA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI

1. L'esecuzione di nuove strade e gli interventi di trasformazione di quelle esistenti devono essere eseguiti curando particolarmente il progetto in riferimento all'inserimento ambientale, ovvero alla mitigazione dell'impatto visivo.

2. Il tracciato stradale e le opere d'arte relative devono essere oggetto di una progettazione accurata, capace di minimizzare il contrasto fra l'opera ed il paesaggio, con una attenta scelta delle tipologie e dei materiali, e di favorire il massimo assorbimento visivo dell'opera nel contesto ambientale, con la sistemazione ed il rinverdimento degli spazi di pertinenza.

3. Gli scavi ed i riporti devono essere inebriati e, qualora specifiche esigenze di mascheramento lo richiedano, piantumati con essenze arboree locali. I muri di contenimento del terreno, qualora non possano tecnicamente essere sostituiti da scarpate, devono avere paramenti in pietra locale a vista.

# CAPITOLO X

## PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

### ART. 76 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE.

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del piano regolatore generale alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della L.P. 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 (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. 77 TIPOLOGIE COMMERCIALI.

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. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n. 6-108/Leg. e ss. mm. In particolare si intendono medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati.

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

### ART. 78 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 d'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 delle presenti Norme di Attuazione, 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, è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti diretti, indiretti e 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.

5. Non sono compatibili con la destinazione commerciale le aree che non prevendono la possibilità di nuove edificazioni.

## ART. 79 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

1. Nelle aree produttive del settore secondario 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.

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 dal Piano Regolatore Generale (art. 30 delle presenti Norme di Attuazione), sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

## ART. 80 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

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

## ART. 81 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. 82 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 di cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a prestazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale e nel rispetto della superficie 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 le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme".

4. Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dall'Allegato 3 alla deliberazione n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm. (tabella A – Categoria C1).

5. L'attività commerciale multiservizio di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.

## ART. 83 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 aree in cui sono previste una molteplicità di funzioni, sottoposte a piano attuativo di cui all'art. 48 delle presenti norme di attuazione, 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, lettera c) e d) dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq, per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

## ART. 84 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI

1. Al fine del risparmio di territorio e del recupero e riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale e 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. 85 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA.

1. L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## ART. 86 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. 87 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO NEL CASO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI DISMESSI.

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico ed architettonico, si applica il punto 6.5, secondo periodo, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## ART. 88 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE.

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

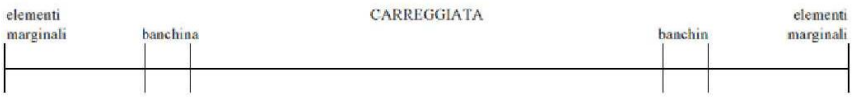
# ALLEGATO N. 1 DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

DGP n. 1427 di data 1 luglio 2011 e n. 2088 di data 04.10. 2013

## TABELLA A

| DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (art. 1) | | |
|---|---|---|
| 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 |
| ALTRE STRADE | 4.50* | 7.00 |
| STRADE RURALI E BOSCHIVE | -- -- -- | 3.00 |

(*) al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni e' ammessa una larghezza inferiore fino a mt. 3




PIATTAFORMA STRADALE

## TABELLA B

**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)**

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 3)

| CATEGORIA | STRADE ESISTENTI | STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE | STRADE DI PROGETTO | RACCORDI E / O SVINCOLI |
|---|---|---|---|---|
| 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 | -- -- -- |
| ALTRE STRADE | 10 | 20 | 30 | -- -- -- |

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

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

## TABELLA C

**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)**

All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 4)

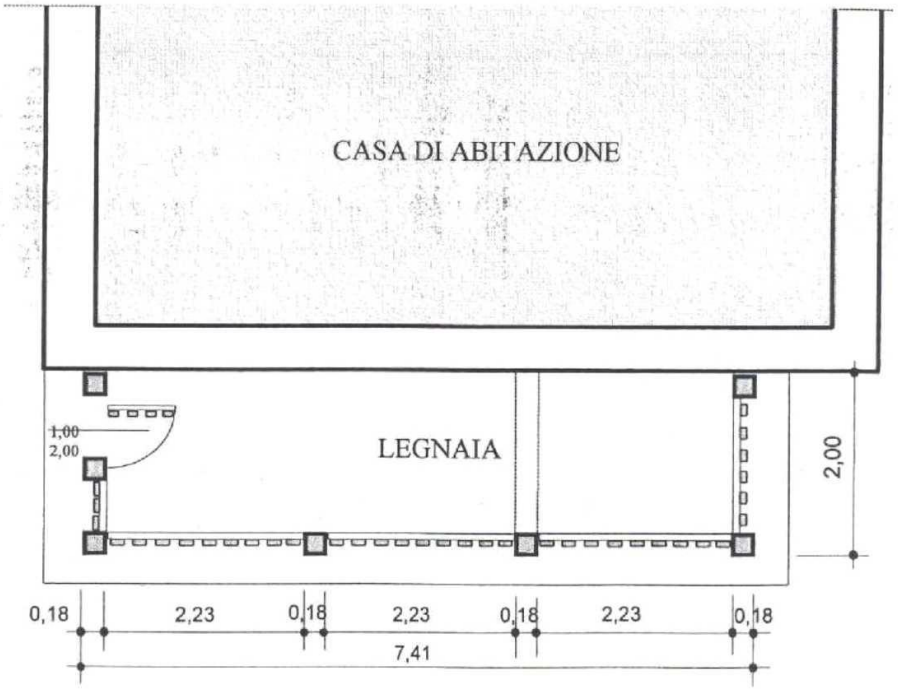
| CATEGORIA | STRADE ESISTENTI | STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE | STRADE DI PROGETTO | RACCORDI E / O SVINCOLI |
|---|---|---|---|---|
| AUTOSTRADA | ( " ) | -- -- -- | -- -- -- | 150 |
| I CATEGORIA | ( * ) | 40 | 60 | 90 |
| II CATEGORIA | 10 | 35 | 45 | 60 |
| III CATEGORIA | 8 | 25 | 35 | 35 |
| IV CATEGORIA | 5 | 15 | 25 | 25 |
| ALTRE STRADE | 5 | 7 | 10 | 10 |

( " ) Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto e' determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 luglio 1961, n. 729.

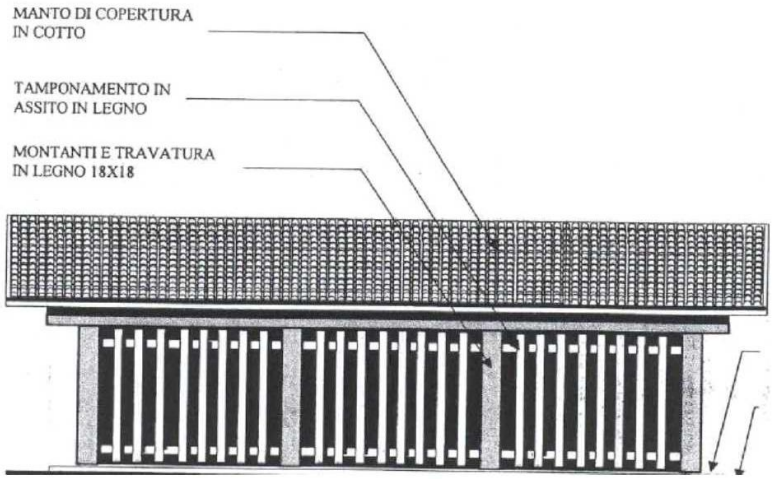
**LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:**

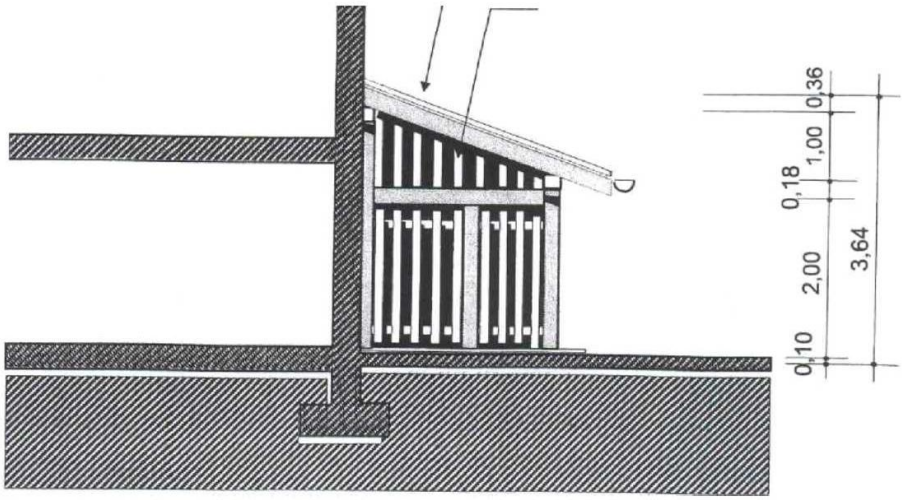
- DAL LIMITE STRADALE PER — STRADE ESISTENTI
  STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER — STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER — RACCORDI E/O SVINCOLI

## ALLEGATO N. 2 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA IN APPOGGIO



# ALLEGATO N. 2 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA IN APPOGGIO

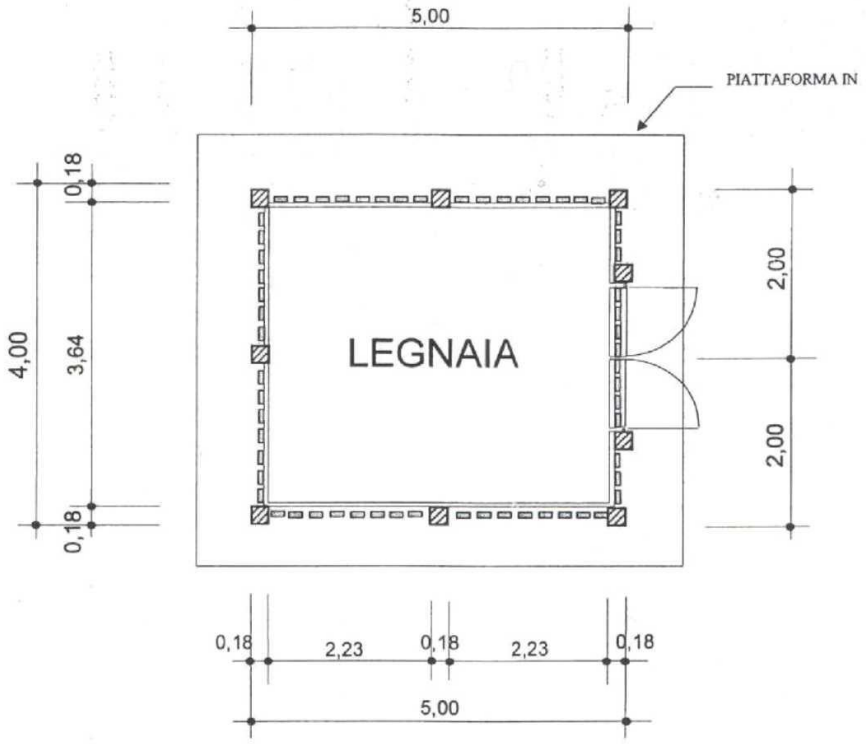


## ALLEGATO N. 2 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA IN APPOGGIO

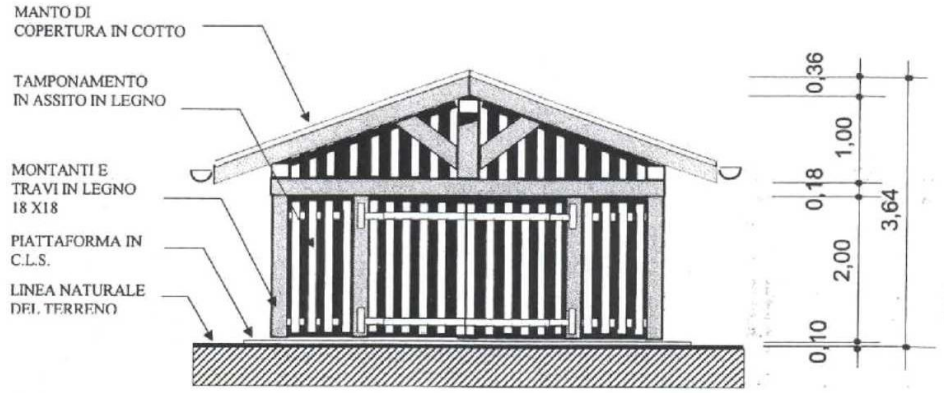


## ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA ISOLATA

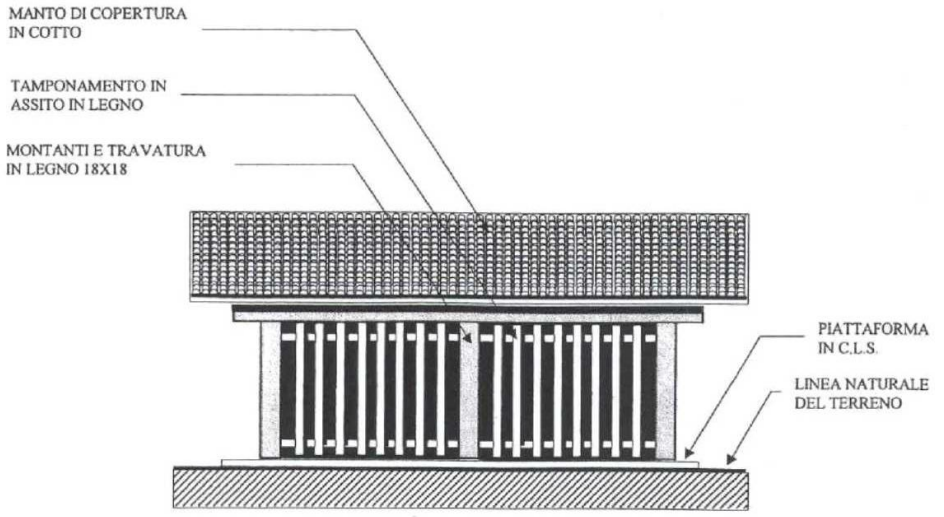


# ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA ISOLATA

PROSPETTO PRINCIPALE **A5**

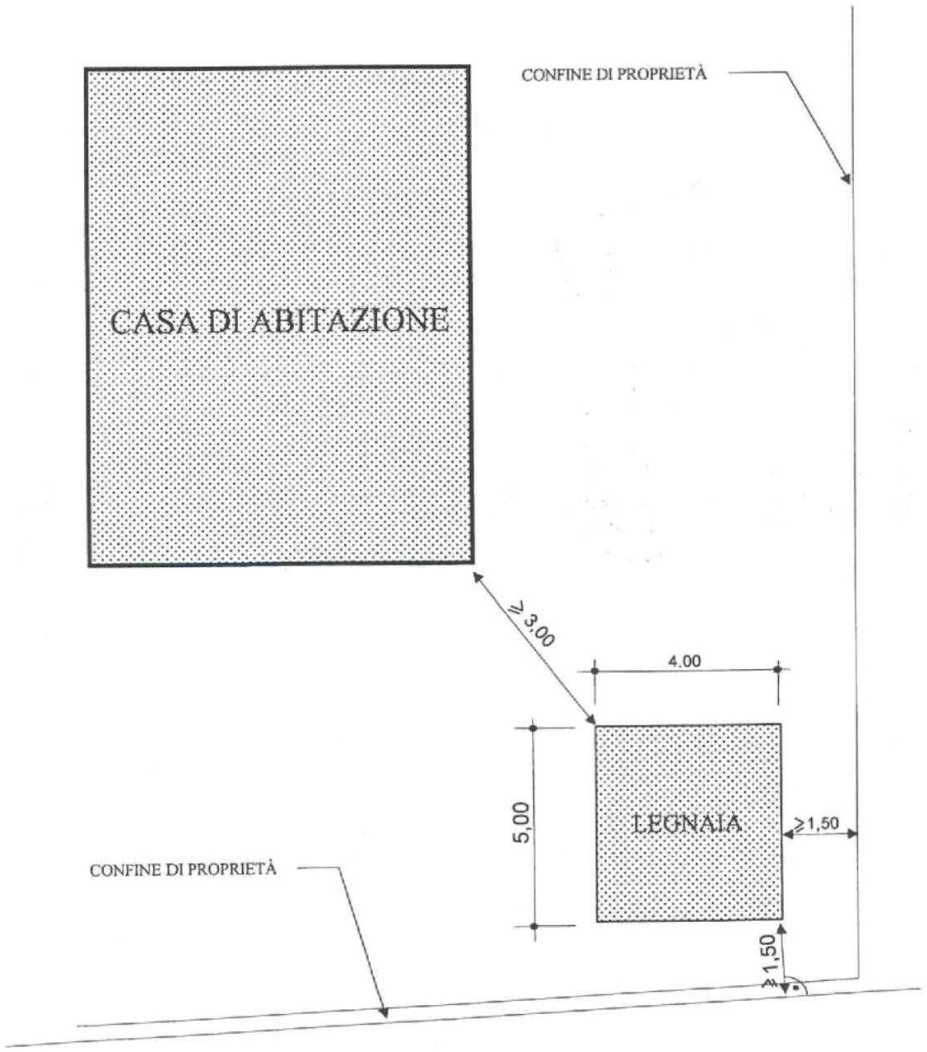



PROSPETTO LATERALE




**ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c. 6)**

## ALLEGATO N. 3 TIPOLOGIA COSTRUZIONI ACCESSORIE (ART. 6 c.6)
## MODELLO A1: LEGNAIA ISOLATA



# ALLEGATO N. 4 TABELLA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA A** | Insediamento storico | art. 52 |
| | Insediamento storico isolato | art. 52 |
| | Area di rispetto del P.R.G.I.S. | art. 64 |
| | | |
| **ZONA B** | Area residenziale satura | art. 23 |
| | Area residenziale di completamento | art. 24 |
| | Area residenziale di nuova espansione | art. 25 |
| | Area per attività alberghiere | art. 26 |
| | Area per colonia | art. 28 |
| | | |
| **ZONA C** | | |
| | | |
| **ZONA D** | Area del settore secondario e terziario di interesse locale | art. 30 |
| | Area per insediamenti produttivi di interesse locale | art. 29 |
| | Area per impianti a servizio dell'agricoltura e zootecnia | art. 31 |
| | Area inserita nel Piano di utilizzo delle sostanze minerali | art. 43 |
| | | |
| **ZONA E** | Area agricola di pregio | art. 41 |
| | Area agricola | art. 42 |
| | Area per attività turistico-rurali | art. 27 |
| | | |
| **ZONA F** | Area per attrezzature e servizi pubblici di livello locale | art. 32 |
| | Area per nuovi servizi pubblici | art. 33 |
| | Verde pubblico attrezzato | art. 35 |
| | Area per impianti sportivi | art. 34 |
| | Parco attrezzato | art. 35 |

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

**ADOZIONE DEFINITIVA**



# Allegato 6
# ACCORDO EX ART. 25 L.P. 15/2015 E ACCORDO MODIFICATIVO

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

**Repertorio n. 5/2024 Atti privati**

**Comune di Giovo – Provincia di Trento**




## Accordo urbanistico ex articolo 25 della L.P. 15/2015

## ACCORDO

**ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, tra il COMUNE DI GIOVO e i signori PELLEGRINI ALBERTO, PELLEGRINI RICCARDA, PELLEGRINI ALESSANDRO e PELLEGRINI TOMMASO, finalizzato ad attuare la proposta di rilevante interesse pubblico riguardante le pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e le pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo.**

---

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, il giorno VENTICINQUE del mese di GIUGNO, presso gli uffici del Comune di Giovo, in via Sant'Antonio n. 4, in frazione Verla sono personalmente intervenuti i Signori:

- **VITTORIO STONFER,** nato a [redacted], in qualità Sindaco del Comune di Giovo, domiciliato per la carica presso il Municipio, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale (Cod. Fisc. 80007710223) - ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 38 dello Statuto comunale;
- **PELLEGRINI ALBERTO**, nato [redacted], il quale interviene in qualità comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI RICCARDA**, nata [redacted], la quale interviene in qualità comproprietaria delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI ALESSANDRO**, nato [redacted] il quale interviene in qualità comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI TOMMASO**, nato [redacted], il quale interviene in qualità comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo.

**Premesso che**

I signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro e Pellegrini Tommaso, sono proprietari del compendio immobiliare denominato "ex Colonia Salesiani" in frazione Masen, nel Comune di Giovo, costituito dalle pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo, con una superficie di oltre 18 mila metri quadrati, di cui circa 8800 mq., con destinazione a area a Colonia, circa 5700 mq. in area a Bosco e circa 4400 mq. in area per attrezzature sportive, la cui destinazioni urbanistica da P.R.G. è riportata nel certificato che costituisce allegato e parte integrante al presente accordo (Allegato Sub. 1).

I sopra citati signori Pellegrini, in data 5 luglio 2022, prot. n. 5177, hanno presentato una proposta urbanistica che interessa il compendio sopra nominato, per consentire il cambio di destinazione urbanistico, dall'attuale destinazione da "Area per Colonia", di cui all'articolo 28 delle N.d.A del PRG, con una nuova destinazione che consenta di insediare funzioni residenziali e ricettive, al fine permettere il riutilizzo degli immobili esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e conseguentemente una riqualificazione del compendio e dell'area.

Atteso che gli immobili attualmente esistenti, che formano il compendio ex Colonia Salesiani, sono composti da 4 distinti edifici: il corpo principale identificato dalla p.ed. 720, che ospitava le stanze della colonia e i servizi di refettorio, la chiesa sconsacrata identificata dalla p.ed. 722, la p.ed. 918 che ospitava il teatro e la p.ed. 1167, utilizzata come dormitorio, particelle tutte in C.C. di Giovo, con le seguenti

[redacted]

Superfici e volumi: SUL, SUN e VT

| PARTICELLA | FUNZIONE | SUL | SUN | VT |
|---|---|---|---|---|
| .722 | CHIESA | 85.73 | 69.48 | 312.66 |
| .1167 | DORMITORIO | 415.05 | 339.24 | 874.12 |
| .918 | TEATRO | 121.02 | 109.86 | 399.00 |
| .720 | COLONIA | 793.13 | 650.82 | 1874.67 |
| .720 | REFERTORIO | 768.92 | 715.77 | 1876.47 |
| | TOTALE | **2183.85** | **1885.17** | **5336.92** |

Considerato che la proprietà del compendio sopra richiamato, ricomprende anche una parte del campo da calcio in erba sintetica che fa parte della più ampia area sportiva comunale di Masen, da molti anni utilizzata dal Comune in ragione di un comodato gratuito stipulato con l'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice, in data 1983 e rinnovato con nuovo contratto di comodato stipulato il 21 giugno 2011; la proposta di accordo presentata dai signori Pellegrini, include anche la cessione gratuita di tala area all'Amministrazione comunale al fine di regolarizzare la situazione patrimoniale.

L'Amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai signori Pellegrini, ritenendola in via generale di interesse per l'Amministrazione comunale, sia perché può consentire una regolarizzazione delle proprietà già occupate dalla struttura sportiva di Masen, sia perché permetterebbe la riqualificazione di un compendio immobiliare oggi non più utilizzabile per le sue funzioni sociali e ricettive originarie.

Sotto il profilo urbanistico una eventuale intesa fra le parti potrà essere formalizzata attraverso la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015, conseguentemente l'Amministrazione comunale potrà attivarsi promuovendo un procedimento di variante al PRG per permettere, sul compendio interessato, l'insediamento di funzioni residenziali e ricettive e consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la generale riqualificazione del compendio.

È poi ritenuto opportuno vada redatto di un piano attuativo di iniziativa privata, secondo la disciplina contenuta nel *Titolo II - Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione - Sezione I, presupposti e oggetto dei piani attuativi, della l.p. 15/2015*, per assicurare unitarietà all'intero intervento di riqualificazione sotto il profilo insediativo e architettonico-paesaggistico.

Conseguentemente l'Amministrazione ha promosso un confronto con la parte privata, al fine di ricercare un equo bilanciamento fra interessi privati, derivanti dalla modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare "ex colonia Salesiani" e gli interessi pubblici, conseguenti all'acquisizione delle aree interessate direttamente e indirettamente dall'area sportiva di Masen, che deve necessariamente corrispondere alla definizione di un rilevante interesse pubblico per l'Amministrazione comunale.

Nel confronto è stato evidenziato come il rilevante interesse pubblico debba corrispondere necessariamente alla piena valorizzazione e fruizione del patrimonio pubblico dell'area sportiva di Masen, coerentemente con i programmi di sviluppo dell'area già perimetrata nello strumento urbanistico comunale.

Sotto il profilo pubblicistico l'Amministrazione ritiene necessario ridefinire le aree da cedere all'Amministrazione comunale, con conseguente definizione del nuovo confine fra la proprietà privata e l'area a destinazione sportiva comunale, ricomprendendo anche la creazione di un accesso posto in aderenza all'attuale muro di recinzione del campo da calcio in erba sintetica sul lato Nord, al fine di consentire un ingresso dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), verso l'area sportiva retrostante.

Un formale riscontro alla proposta di accordo presentata dai signori Pellegrini, è avvenuta con nota del Comune di Giovo, del 28 giugno 2023 prot. 4324 e successiva nota integrativa del 1 settembre 2023 prot. 5918, con le quali il Comune di Giovo ha manifestato l'interesse alla sottoscrizione dell'accordo, formulando precise richieste per quanto attiene la cessione delle aree del campo sportivo.

In particolare, in merito alla definizione delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, le medesime devono corrispondere almeno a quelle che il P.R.G. già identifica come "Aree per impianti sportivi", di cui all'articolo 34 delle N.d.A. del PRG, ritenendo tale condizione vincolante e non negoziabile ai fini di un equo bilanciamento degli interessi fra il soggetto pubblico e quello privato, nonché per assolvere pienamente al presupposto, non solo formale, di concretizzare il "rilevante interesse pubblico", che rappresenta l'elemento necessario alla stipula dell'accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 04

[redacted]

agosto 2015 n. 15 e s.m.i..

Unitamente alla cessione delle aree sopra menzionate l'Amministrazione ha manifestato l'interesse alla realizzazione di un passaggio in aderenza al campo da calcio in erba sintetica, finalizzato a garantire un accesso pedonale dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), per una larghezza utile netta di 1,50 mt. misurata a partire dal lato esterno dell'attuale muro di recinzione.

Inoltre, per consentire un adattamento del nuovo confine allo stato dei luoghi, per migliorare la reciproca fruibilità dell'area e garantire l'accesso carraio all'intera area sportiva, il nuovo confine fra l'area sportiva e la proprietà dei signori Pellegrini potrà attestarsi oltre l'Area per impianti sportivi" ad oggi definita dal P.R.G., e garantire anche un accesso carraio dal lato Nord/Est, alla nuova area acquisita.

Infine viene chiesta l'intavolazione di un diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto esistente.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto è stata prodotta una planimetria allegata alle note menzionate, con l'indicazione grafica quotata delle aree in cessione, del sopra citato passaggio e conseguentemente la definizione del nuovo confine di proprietà.

In data 3 luglio 2023 prot. 4396 e successivamente in data 20 settembre 2023 prot. 6388, i signori Pellegrini hanno comunicando la loro disponibilità ad accettare le richieste formulate dal Comune nelle note del 28 giugno 2023 prot. 4324 e 1 settembre 2023 prot. 5918, sia per quanto riguarda la cessione delle aree a servizio dell'area sportiva e relativo passaggio, sia per la servitù di passaggio della tubatura dell'acquedotto, manifestando pertanto la disponibilità alla sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015.

A conferma di quanto concordato sono state prodotte le planimetrie allegate al presente accordo.

Al fine di verificare, sotto un profilo meramente economico finanziario, un equo bilanciamento fra gli interessi privati e quelli pubblici, l'Amministrazione comunale ha affidato al geom. Flavio Bortolotti un incarico per redare una perizia estimativa che stabilisca il maggior valore derivante dalla trasformazione dell'area ex Salesiani, e il valore delle aree sportive che sono cedute gratuitamente al Cmune di Giovo.

La stima è stata eseguita mediante un procedimento valutativo che ha consentito di ricercare il più probabile valore di trasformazione delle aree in oggetto esplicitando i principali fattori finanziari inerenti l'esecuzione del piano attuativo proposto; per quanto riguarda invece il valore della parte di area sportiva in cessione è stato preso a riferimento quanto esposto dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento con nota del 30.04.2020 prot. 240540, valore confermato dal medesimo Servizio provinciale con nota del 28.02.2024 prot. 155210.

La stima ha determinato un sostanziale bilanciamento economico fra il plus valore derivante dalla trasformazione dell'area a colonia in area che consente il cambio d'uso dell'edificato esistente, contrapposta alla cessione di parte del campo sportivo in essere e della restante area sportiva come definita dal PRG vigente, come sopra descritta, nonché della servitù per il passaggio della tubatura dell'acquedotto.

Vanno peraltro evidenziati ulteriori elementi di "convenienza pubblica", con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che se pur non direttamente valutabili sotto il profilo economico finanziario, determinano certamente ulteriori ricadute pubblicistiche, come a titolo di esempio la riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare, evitando dunque fenomeni di abbandono e degrado, il rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen, nonché certezza circa la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell'area sportiva interessata.

Va tuttavia sottolineata l'importanza dell'accordo sotto il profilo finanziario, ovvero l'acquisizione gratuita delle aree destinate ad area sportiva e già attualmente occupate dal campo da calcio; nel caso di mancato accordo fra le parti queste aree andrebbero liberate alla scadenza del comodato, e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo economico, sia per l'incertezza di un eventuale contenzioso fra le parti, sia perché l'acquisizione ablativa richiederebbe in ogni caso un impegno economico per il Comune che non può essere dato per scontato vista l'impossibilità per la stessa Amministrazione di coprire tale onere con entrate proprie.

[redacted]

Atteso peraltro che le nuove destinazioni d'uso, che potranno essere insediate a seguito del recepimento del presente accordo nella variante al PRG, ovvero residenziali finalizzate a realizzare le abitazioni dei richiedenti e l'annessa attività ricettiva, non determinano sotto il profilo urbanistico funzioni avulse o diverse da quelle già insediate nella frazione di Masen; anzi si può ritenere che le stesse consolidino la vocazione turistica dell'area e garantiscano una presenza residenziale stabile. Inoltre, la funzione ricettiva in luogo della precedente funzione a colonia, risulta sotto il profilo dell'utilizzazione del tutto simile e paragonabile per quanto riguarda anche il carico antropico che potrà determinarsi, garantendo semmai il vantaggio della destagionalizzazione.

La Giunta comunale con deliberazione n. 61 di data 20.06.2024 ha approvato la proposta di accordo e ne ha autorizzato la sottoscrizione

In considerazione di questi particolari aspetti, l'iniziativa acquisisce i contenuti di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 25, comma 1, della L.P. 15/2015 e s.m..

**Preso atto che**

il recepimento della proposta finalizzata alla modifica della destinazione d'uso dell'area costituita dall'ex compendio dei Salesiani, richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, pertanto si ritiene opportuno procedere con la stipula di un accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m.;

l'art. 25 "Accordi urbanistici" della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" recita:
*1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*
*2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*
*3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.*
*4. [...]*

ritenute le premesse e gli allegati sopra richiamati parte integrante del presente atto, che le parti dichiarano di conoscere e di accettare, tra il Comune di Giovo, e i Signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro, Pellegrini Tommaso che nel proseguo del presente atto verranno indicati come "soggetto sottoscrittore", ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n.15 e per le finalità innanzi illustrate, si conviene e si stipula il seguente

**ACCORDO**

## ARTICOLO 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO

**1.1** L'accordo è volto a recepire nel Piano Regolatore Generale i contenuti della presente proposta di rilevante interesse pubblico che prevede la riqualificazione del compendio immobiliare denominato "ex colonia Salesiani" sito nella frazione di Masen nel Comune di Giovo, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso ai fini residenziali e ricettivi, con la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree con destinazione di PRG ad attrezzature sportive, come meglio identificate nelle allegate planimetrie Allegato Sub 4A - 4B - 4C, che costituiscono parte integrante del presente accordo.
**1.2** La variante al PRG determinerà la possibilità di insediare funzioni residenziali e ricettive individuando contemporaneamente gli interventi ammessi sui singoli immobili esistenti, al fine di consentire il loro riutilizzo e la generale riqualificazione del compendio; la riqualificazione dell'ambito privato dovrà essere attuata attraverso la redazione e la successiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, secondo la disciplina contenuta nel *Titolo II - Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione - Sezione I - presupposti e oggetto dei piani attuativi, della l.p. 15/2015*, che dovrà definire gli elementi insediativi e architettonico-paesaggistici assicurando unitarietà all'intero intervento di riqualificazione.

[redacted]

## ARTICOLO 2 – ELABORATI DI RIFERIMENTO DEL PRESENTE ACCORDO

**2.1** I seguenti elaborati, allegati al presente accordo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
- Certificato di destinazione urbanistica (Allegato Sub. 1)
- Estratto mappa (Allegato Sub. 2)
- Estratto PRG (Allegato Sub. 3)
- Planimetrie con identificazione delle aree da cedere (Allegato Sub. 4A - 4B - 4C)
- Planimetria servitù tubazione acquedotto (Allegato Sub. 5).

## ARTICOLO 3 – INDIVIDUAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO

**3.1** Gli accordi tra soggetti pubblici e privati, stipulati ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015, sono sottoscritti per recepire nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) proposte e iniziative di rilevante interesse pubblico. L'interesse pubblico si concretizza nelle seguenti richieste:
1) cessione gratuita dell'area già destinata nel PRG ad area per attrezzature sportive, che comprende sia la parte già occupata dal campo da calcio in erba sintetica, sia la rimanente porzione posta più ad est, così come definita nella planimetria allegata (Allegato Sub. 4A);
2) cessione gratuita di una fascia di larghezza netta pari a metri 1,50 misurata dal lato esterno del muro che costituisce il limite nord del campo attuale in erba sintetica, per consentire un accesso pedonale e per garantire la manutenzione dell'area sportiva sul lato est che risulterebbe altrimenti difficilmente accessibile, così come definita nella planimetria allegata (Allegato Sub. 4A);
3) servitù a titolo gratuito a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto, come da planimetria Allegato Sub. 5;
4) autorizzazione all'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 1).

**3.2** L'interesse pubblico si concretizza contemperando l'interesse privato con quello pubblico, attraverso l'individuazione degli impegni specifici contenuti nel presente accordo.

## ARTICOLO 4 – IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE

**4.1** Entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo e comunque prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7, punto 7, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue:
a) cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Giovo l'intera superficie dell'immobile contraddistinto dalla pp.ed. 1194 e 3872, corrispondente ad una porzione dell'attuale campo da calcio in erba sintetica e relativo passaggio pedonale della larghezza di mt. 1,50 e tribune poste in adiacenza alla strada comunale, nonché la neoformata particella identificata nella planimetria allegata e indicata con la sigla FN1, pari a una superficie catastale complessiva di 4605 mq. catastali di sua attuale proprietà, così come rappresentate nella planimetria Allegato Sub 4A;
b) intavolare gratuitamente il diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto.

**4.2** Le superfici in cessione o in acquisizione indicate dal presente accordo potranno subire variazioni di modesta entità previa definizione preventiva con l'Amministrazione comunale.

**4.3** Il soggetto sottoscrittore garantisce fin d'ora la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili descritti in premessa all'atto della cessione ovvero della stipula della convenzione o atto conseguente al presente accordo e tali aree dovranno essere trasferite al Comune di Giovo libere da ogni onere o aggravio (servitù, ipoteche, usufrutti, etc.).

**4.4** Le spese tecniche inerenti eventuali elaborati tecnici, eventuali oneri fiscali, tassazioni, nonché la predisposizione e la presentazione del tipo di frazionamento sono a carico del soggetto sottoscrittore.

**4.5** Il soggetto sottoscrittore non pone al Comune di Giovo alcuna limitazione relativamente all'utilizzo futuro e all'eventuale trasferimento a terzi delle aree oggetto di cessione.

**4.6** Con il presente accordo il soggetto sottoscrittore autorizza l'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 4.1.

## ARTICOLO 5 – IMPEGNI ASSUNTI DAL COMUNE DI GIOVO

**5.1** Il Comune di Giovo si impegna e obbliga a mettere in atto un procedimento amministrativo per la modifica del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 39 comma 2 lett. g) della legge provinciale 15/2015, al fine di recepire i contenuti del presente accordo.

[redacted]

**5.2** Ad avvenuta cessione delle aree di cui al punto 4.1, ed entro un anno dalla stessa, il Comune si impegna a realizzare una recinzione che delimiti il confine fra la proprietà pubblica e quella privata dei Signori Pellegrini. Per la parte prospicente il campo da calcio in erba sintetica la recinzione sarà costituita da un muro in CLS e relativa recinzione metallica, mentre per la rimanente parte la recinzione sarà realizzata da una semplice recinzione in rete metallica attraverso pali infissi al suolo.
**5.3** Sono altresì a carico del Comune le spese notarili inerenti e conseguenti la procedura di cessione delle aree (intavolazione, oneri contrattuali), al netto di eventuali oneri fiscali che rimangono a carico del soggetto sottoscrittore.

## ARTICOLO 6 – DESTINAZIONI FUNZIONALI INSEDIABILI

**6.1** Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) individuerà il perimetro dell'area da assoggettare a piano attuativo nei limiti e secondo le indicazioni già contenute nel presente accordo, le destinazioni urbanistiche di dettaglio ripartite fra funzione residenziale e turistico ricettiva, i parametri edilizio-urbanistici degli interventi, la definizione dei contenuti e gli orientamenti generali per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante.
**6.2** Il perimetro dell'area da assoggettare a piano attuativo sono corrispondenti alle attuali aree destinate a colonia al netto delle aree in cessione, mentre gli interventi edilizi sul compendio immobiliare denominato "ex colonia Salesiani", riguarderanno il recupero degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, con i seguenti limiti:
- l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 722 (ex chiesetta), dovrà mantenere la sua funzione originaria e recuperato con interventi di restauro e risanamento conservativo;
- l'edificio p.e.d 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e nel limite dell'altezza esistente;
- il PRG potrà individuare sull'intero compendio modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite dei 70 mq. di SUN;
- fatta salvo quanto già previsto per l'edificio p.ed. 720, gli altri edifici dovranno rispettare l'altezza delle aree residenziale di completamento della zona di Masen;
- la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN;
- dovrà essere curato l'inserimento paesaggistico, il verde e l'area dovrà mantenere una elevata permeabilità del suolo.

**6.3** l'Amministrazione comunale, in accordo con il soggetto sottoscrittore, potrà integrare in sede di variante al PRG altre disposizioni normative necessarie a disciplinare e regolamentare il recepimento del presente accordo, con riferimento alle funzioni ammesse e i relativi standard e indici urbanistico-edilizi.
**6.4** Per la definizione degli interventi e dei parametri indicati nel presente accordo e del calcolo delle superfici, si fa riferimento alla disciplina generale contenuta nella l.p. 15/2015 e relativo regolamento attuativo. Il calcolo delle superfici esistenti della p.ed. 720, viene fatto tenendo conto della superficie (SUN) già definita con permesso di costruire nr. 4734 del 04.06.2021, anche se i lavori non risultassero conclusi.

## ARTICOLO 7 – EFFICACIA DELL'ACCORDO

**7.1** Ai sensi dell'art. 25 L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
**7.2** L'accordo è recepito con il provvedimento di approvazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nell'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale.
**7.3** La mancata approvazione della variante al Piano Regolatore Generale comporterà la decadenza degli impegni assunti con il presente accordo dal soggetto sottoscrittore e dai propri aventi causa a qualsiasi titolo, subentranti in tutto e per tutto nella proprietà degli immobili oggetto dell'accordo e comunque nelle situazioni giuridiche sia attive che passive dal medesimo scaturenti.
**7.4** La mancata approvazione della variante al Piano Regolatore Generale comporterà la decadenza degli impegni assunti dal Comune di Giovo.
**7.5** L'accordo diviene efficace ai fini urbanistici e vincolante per l'Amministrazione ed il soggetto sottoscrittore ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo, subentranti in tutto e per tutto nella proprietà degli immobili oggetto dell'accordo e comunque nelle situazioni giuridiche sia attive che passive dal medesimo scaturenti, solo ad avvenuta approvazione della variante al Piano Regolatore Generale.
**7.6** Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse e per cause comprovate non dipendenti dalla propria volontà il Comune di Giovo potrà comunque recedere unilateralmente dall'accordo, secondo quanto

[redacted]

previsto dall' art. 28, comma 4, della legge provinciale 23/1992 e s.m..
**7.7** Gli interventi edilizi di recupero e riqualificazione sull'ambito che costituisce il compendio "ex colonia Salesiani" verranno attuati attraverso la presentazione di un piano attuativo redatto ai sensi del CAPO III della legge provinciale 4 agosto 2015 nr. 15.
**7.8** Il piano attuativo e l'allegata convezione definiranno eventuali opere di urbanizzazione necessarie per l'idonea urbanizzazione dell'area con riferimento alla viabilità di accesso per il tratto adiacente l'area sportiva; questo intervento di allargamento avverrà prioritariamente su aree già di proprietà comunale che saranno messe a disposizione.
**7.9** La presentazione del progetto di piano attuativo relativo all'ambito privato potrà avvenire solo ad avvenuta cessione delle aree e avvenuta ottemperanza degli obblighi del precedente articolo 4.

## ARTICOLO 8 – FLESSIBILITÀ DELL'ACCORDO

**8.1** L'Amministrazione comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il soggetto sottoscrittore, qualora ciò dovesse risultare durante l'iter di approvazione della variante ovvero nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

## ARTICOLO 9 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DEL PRESENTE ACCORDO E SANZIONI PER INADEMPIMENTO

**9.1** L'attività di controllo sull'esecuzione del presente accordo è esercitata dal Segretario comunale del Comune di Giovo, che avvalendosi dei propri uffici:
- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'accordo;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione dell'accordo, proponendo soluzioni idonee alla loro rimozione;
- provvede, ove necessario, alla convocazione dei soggetti sottoscrittori e/o altri soggetti eventualmente interessati, per l'acquisizione di pareri in merito all'attuazione dell'accordo;
- dispone, in caso di inadempimento, gli interventi sostitutivi.

**9.2** Per fatti estranei alla volontà del soggetto sottoscrittore l'Amministrazione può accordare una termine più ampio rispetto a quanto determinato al precedente articolo 4 comma 1; in ogni caso la mancata cessione delle aree diviene elemento ostativo alla presentazione del piano attuativo sul comparto privato.
**9.3** Qualora il Comune di Giovo accerti inadempienze a carico del soggetto sottoscrittore dell'accordo provvede, previa disposizione della Giunta Comunale, in relazione al grado e al tipo di difformità/inadempienze riscontrate, a contestare l'inadempienza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine non inferiore a 30 giorni, oltre il quale l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, l'ambito territoriale oggetto del presente accordo.

## ARTICOLO 10 – BENEFICI FISCALI

**10.1** Le parti si danno reciprocamente atto che al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, tutte le cessioni di aree e manufatti previste da presente accordo saranno in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

## ARTICOLO 11 – TRASFERIMENTO DI IMPEGNI E ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

**11.1** Nel caso di cessione di aree oggetto del presente accordo, il soggetto sottoscrittore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo.
**11.2** Il soggetto sottoscrittore si impegna altresì a richiamare negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nel presente accordo.

## ARTICOLO 12 – CONTROVERSIE

**12.1** Per quanto non contemplato dal presente accordo, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di

[redacted]

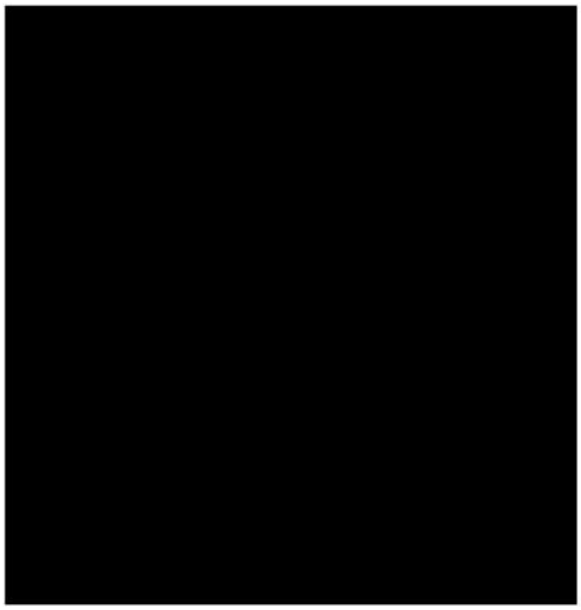
legge e ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Regolatore Generale vigente.
**12.2** La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con il presente accordo, è riservata alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo del foro di Trento.

**ARTICOLO 13 – NORME FINALI E DI RINVIO**
**13.1** Il presente accordo redatto nella forma della scrittura privata sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Il presente accordo, previa lettura, viene sottoscritto dalle parti come sopra rappresentate e convenute.
Allegati Sub 1, 2, 3, 4A, 4B, 4C, 5.

Letto, confermato e sottoscritto.

I PRIVATI PROPRIETARI



PER IL COMUNE DI GIOVO – Il Sindaco




COMUNE DI GIOVO PROVINCIA DI TRENTO

Prot. nr. 4460 Giovo, 07/06/2024

**Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380 dd. 06.06.2001 "Testo Unico delle Disposizioni legislative in materia edilizia".**

**Il Responsabile del Servizio Tecnico gestionale e del territorio**

Accertata la propria competenza a seguito della Deliberazione della Giunta comunale n. 81 del 11/06/2001 con la quale è stato istituito il Servizio tecnico gestionale e del territorio;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il Piano Regolatore Generale adottato approvato dalla Giunta Provinciale di Trento con Deliberazione n. 1703 di data 15/10/2021 entrato in vigore in data 22/10/2021;

Vista la Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento;

Visto il Piano Urbanistico Provinciale (di seguito "PUP") e ss.mm.ii.;

Vista la Carta di Sintesi della Pericolosità, approvata con Deliberazione della Giunta provinciale di data 04 settembre 2020 n. 1317 (di seguito "CSP"), che sostituisce la Carta di Sintesi geologica e la Carta del Rischio Idrogeologico del Piano Generale di Utilizzo delle Acque Pubbliche;

Visti gli atti in possesso di quest'Ufficio.

**CERTIFICA**

- **La particella fondiaria 3862/2 risulta:** parte in "Area per colonia, art. 28", parte in "Zone E: Area a bosco, art. 38" e parte in "Zone F - Aree per impianti sportivi, art. 34" delle NTA del PRG;

sottoposta ai seguenti vincoli: parte in "Aree con penalità basse, P2 - bassa" ai sensi dell'art. 17 del PUP e parte in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

- **La particella edificiale 1194 C.C. Giovo risulta:** parte in "Area per colonia, art. 28" e parte in "Zone F - Aree per impianti sportivi, art. 34" delle NTA del PRG;

sottoposta ai seguenti vincoli: completamente in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi

[redacted]

dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

• **La particella fondiaria 3862/20 C.C. Giovo risulta:** parte in "Zone E: Area a bosco, art. 38" e parte in "Area per colonia, art. 28" delle NTA del PRG;

sottoposta ai seguenti vincoli: parte in"Aree con penalità medie, P3 – medie" ai sensi dell'art. 16 del PUP, parte in "Aree con penalità basse, P2 - bassa" ai sensi dell'art. 17 del PUP e parte in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

• **Le particelle edificiali 918 e 1167 C.C. Giovo risultano:** parte in "Zone E: Area a bosco, art. 38" e parte in "Area per colonia, art. 28" delle NTA del PRG;

sottoposte ai seguenti vincoli: completamente in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

• **Le particelle edificiali 720 e 722C.C. Giovo risultano:** completamente in "Area per colonia, art. 28" delle NTA del PRG;

sottoposte ai seguenti vincoli: completamente in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 12 novembre 2011, n. 183, il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio, quando non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e rilasciato in copia unica su carta resa legale in esenzione bollo ai sensi e per gli usi di cui all'art. 16, all. B, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

in sostituzione il SEGRETARIO COMUNALE - Luca Menapace

*firmato digitalmente*

[redacted]

# ALLEGATO AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
# ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG.

**ART. 16 AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE.**

1. Il P.R.G. può individuare con apposita perimetrazione le aree di rilevanza ambientale, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. La tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti. Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate, si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale con i seguenti criteri:

a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco a raso e la monocoltura. Potranno essere recuperate a uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate e ora boscate;

c) eventuali attività di tipo edificatorio, qualora ammesse, dovranno essere realizzate modificando il meno possibile l'andamento naturale del terreno e comunque inserendosi armoniosamente nel paesaggio, rispettandone le modalità di insediamento, le tipologie edilizie e i materiali. E' comunque ammessa la manutenzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali tradizionali della zona;

d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

3. Si dovrà assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle arre non coltivate, compresi i cambi di coltura qualora possano incidere sulla qualità ambientale del sito.

4. Fino a quando non saranno redatti gli studi di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale non sono ammessi interventi che comportano la modificazione dei suoli o la realizzazione di costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti o dello sviluppo delle attrezzature sportive presenti in zona.

**ART. 28 AREA PER COLONIA.**

1. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico.

2. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno comunque superare il 20% della Sun esistente e potrà essere attuato attraverso intervento edilizio diretto.

3. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

**ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.**

1. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale degli impianti sportivi esistenti e di progetto, edificabili e non, distinguendoli mediante apposito cartiglio.

2. Tali aree sono destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico sportive nel significato più ampio di questo termine che verranno attrezzate secondo specifiche esigenze, riscontrate all'interno dei comuni e/o delle unità insediative di appartenenza.

3 In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e l'altezza massima di ml. 4.00.

4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni ed impianti per lo sport (spogliatoi ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio.

5. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi.

**ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO.**

1. Comprendono le parti del territorio così come definite dalla normativa provinciale con particolare riferimento all'art. 40 del PUP, occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.

2. Sono ammesse esclusivamente le attività e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dal Piano forestale e montano. È ammessa a tal fine la realizzazione di viabilità forestale e sentieristica. Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

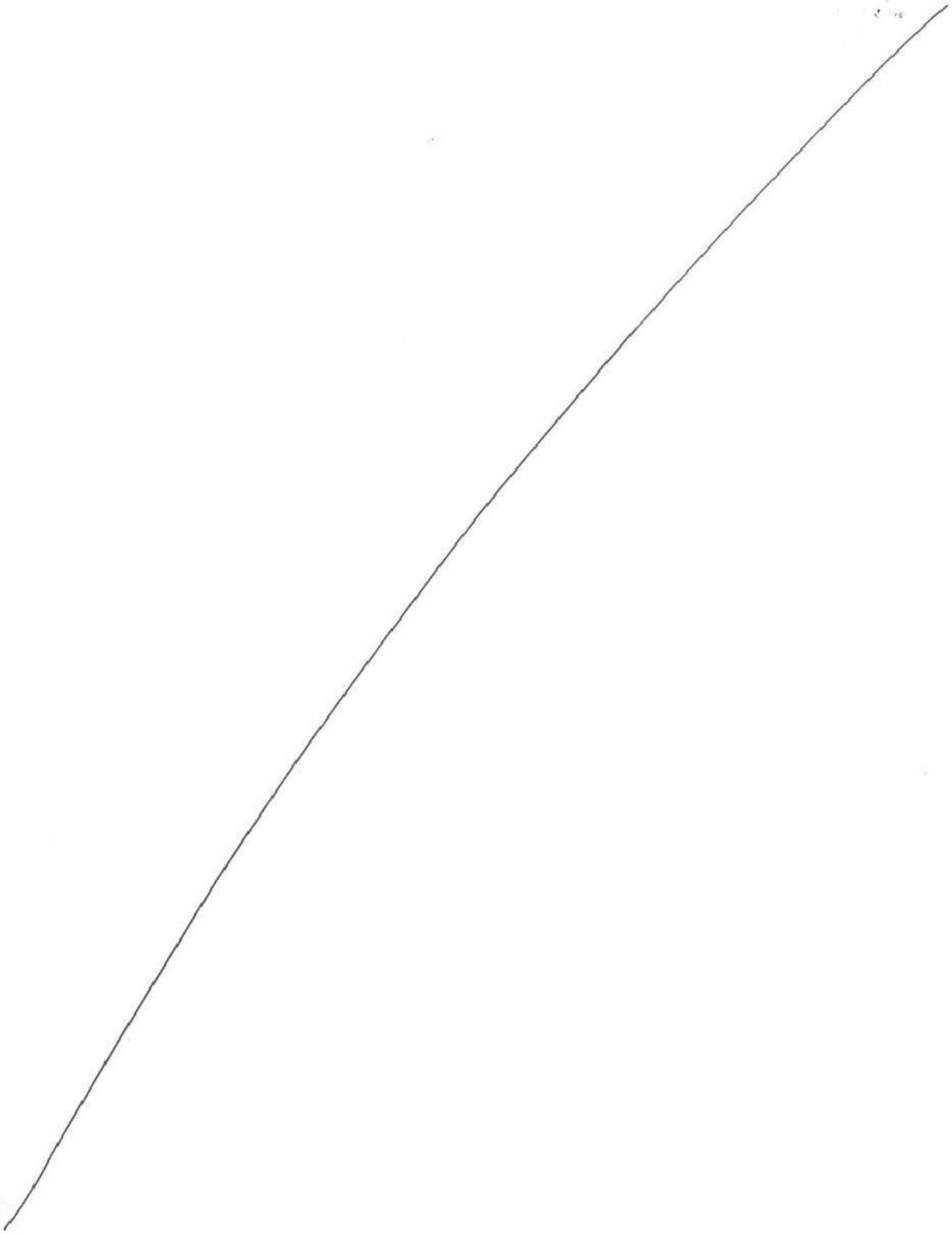
Le aree a bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, nell'ambito di quanto previsto dal PUP (articoli: 38 e 40).

3. È altresì consentita la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, nelle tipologie costruttive ed in base ai criteri generali stabiliti dalla norma provinciale in materia.

4. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli situati in località Masen di cui al comma 5 del presente articolo, fino alla predisposizione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico per l'utilizzo del patrimonio edilizio montano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun.

5. Gli edifici esistenti in località Masen, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (EE), a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun o del numero dei piani, né delle unità residenziali originarie, nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini secondo quanto previsto per le aree residenziali di completamento, e in presenza di idonei requisiti igienico-sanitari. Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per le aree strettamente di pertinenza degli edifici, individuate sulle tavole dei vincoli territoriali, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.





[redacted]

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00014811 00004706 WDWX9001
00052817 25/06/2024 16:30:03
4578-00010 1995792BCD2E8AD8
IDENTIFICATIVO : 01220887505581
0 1 22 088750 558 1
COMUNE DI [redacted]
(Prov. Trento)

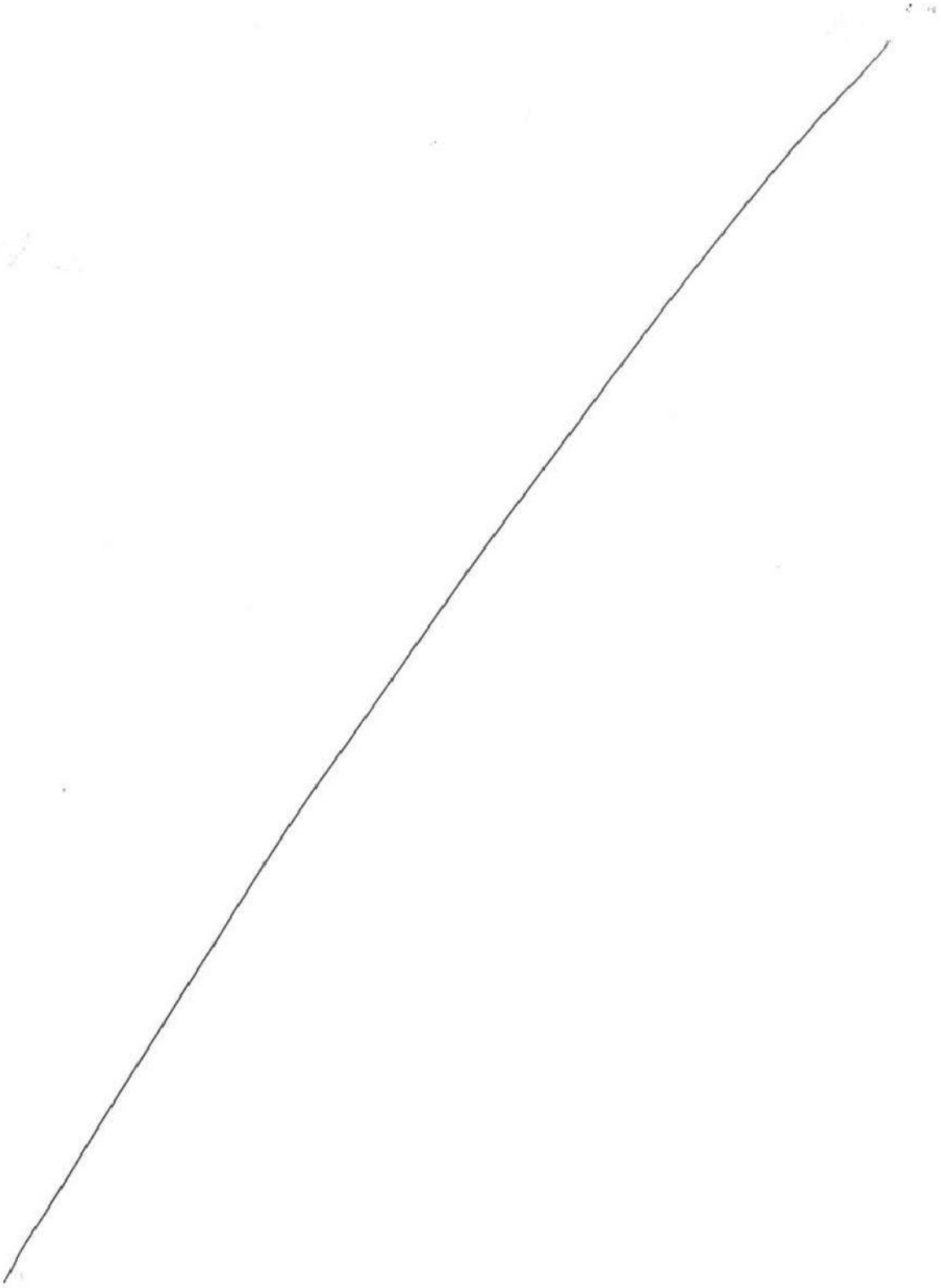
Allegato 2 all'accordo urbanistico

# ESTRATTO MAPPA




**Scala originale** 1 : 2880
**Scala disegno** 1 : 2000

[redacted]

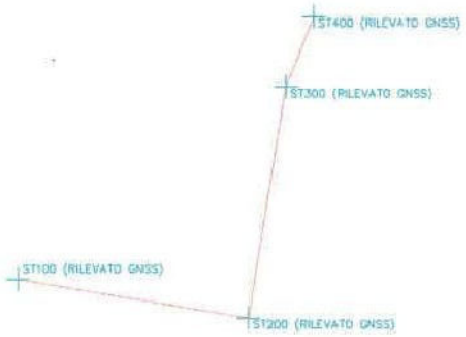


[redacted]

[redacted]

POSIZIONAMENTO TUBAZIONE ACQUEDOTTO
con nuovo frazionamento la posizione della tubazione dell'acquedotto è tutta interna alla p.f. 3862/20

SCHEMA POLIGONALE




LEGENDA

SENTIERO larghezza media 1.5m
posizionamento sulla p.f. 3862/20

TUBAZIONE ACQUEDOTTO irrigazione
tubazione posta lato sentiero
distanza media dal sentiero 0.5m
collocazione superficiale
posizionamento p.f. 3862/20

NUOVA LINEA DI CONFINE
tipo di frazionamento predisposto

SCHEMA RILIEVO

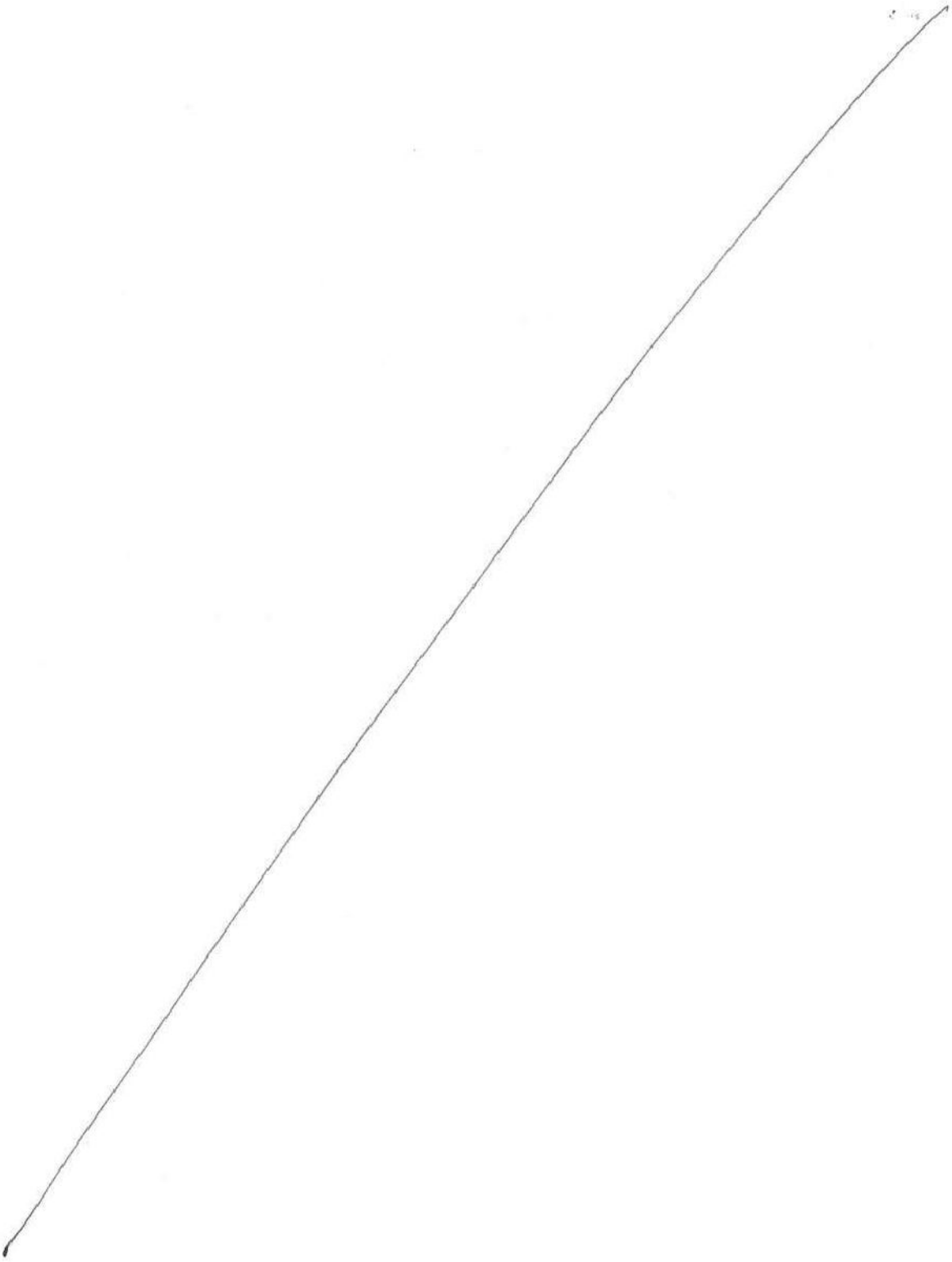
COMUNE CATASTALE DI GIOVO

N

Allegato 5 all'accordo urbanistico





[redacted]

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL
COMUNE DI GIOVO settembre 2021.

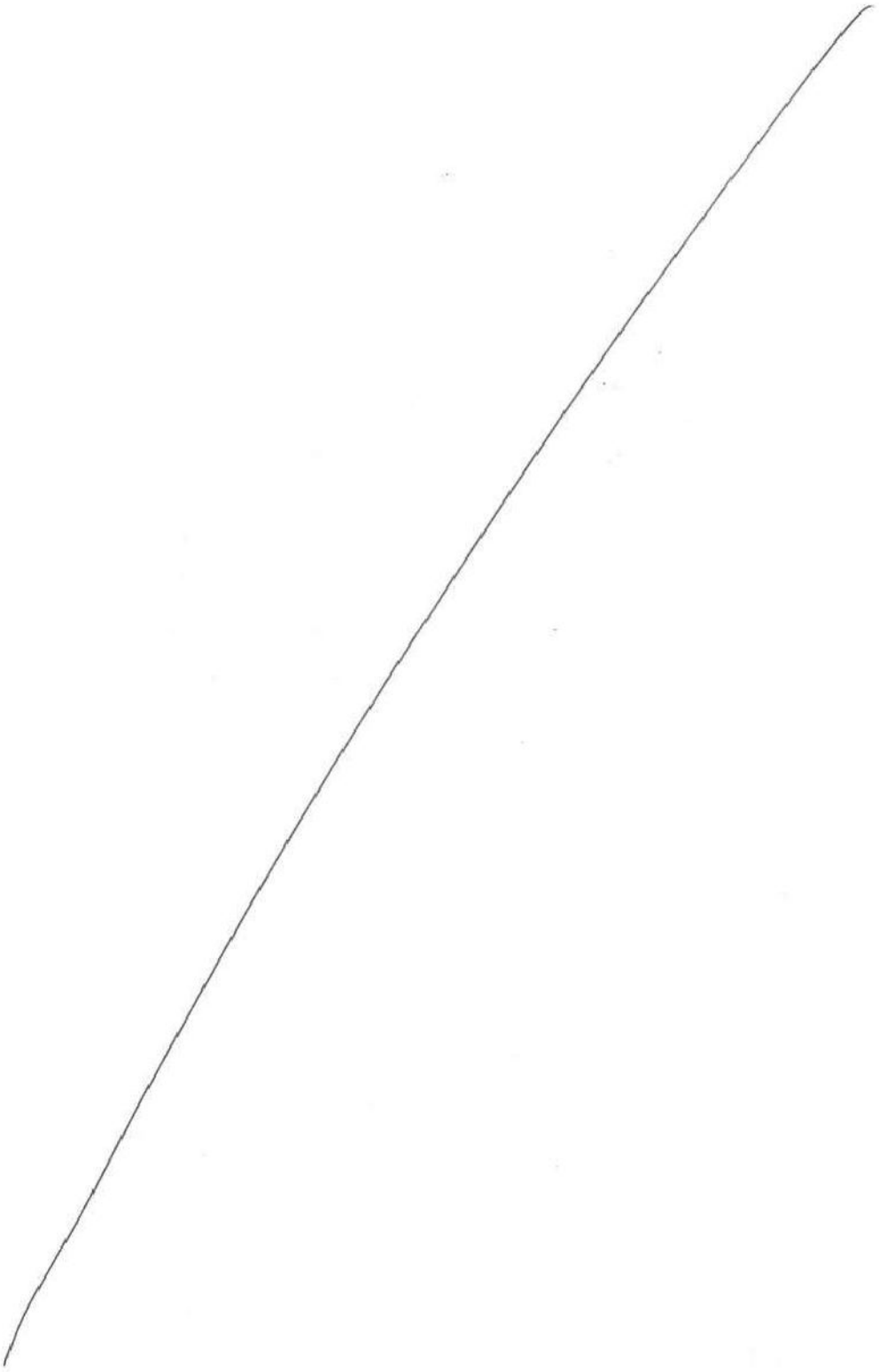
*TAVOLA DEL SISTEMA INSEDIATIVO*
*PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE*
*scala 1:100*

AREE A COLONIA ART. 28 NDA-PRG GIOVO
AREE PER IMPIANTI SPORTIVI ART. 34 NDA-PRG GIOVO
AREA A BOSCO ART. 38 NDA-PRG GIOVO
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO ART. 47 NDA-PRG GIOVO
AREE AGRICOLA DI PREGIO ART. 41 NDA-PRG GIOVO
AREE AGRICOLA ART. 40 NDA-PRG GIOVO

c_e048-06/06/2024-0004440/A - Allegato Utente 1 (A01)

Allegato 4B all'accordo urbanistico





[redacted]

ORTOFOTO GEOREFENZIATA

*TAVOLA CON INDICAZIONI CONFINI*
*scala 1:100*

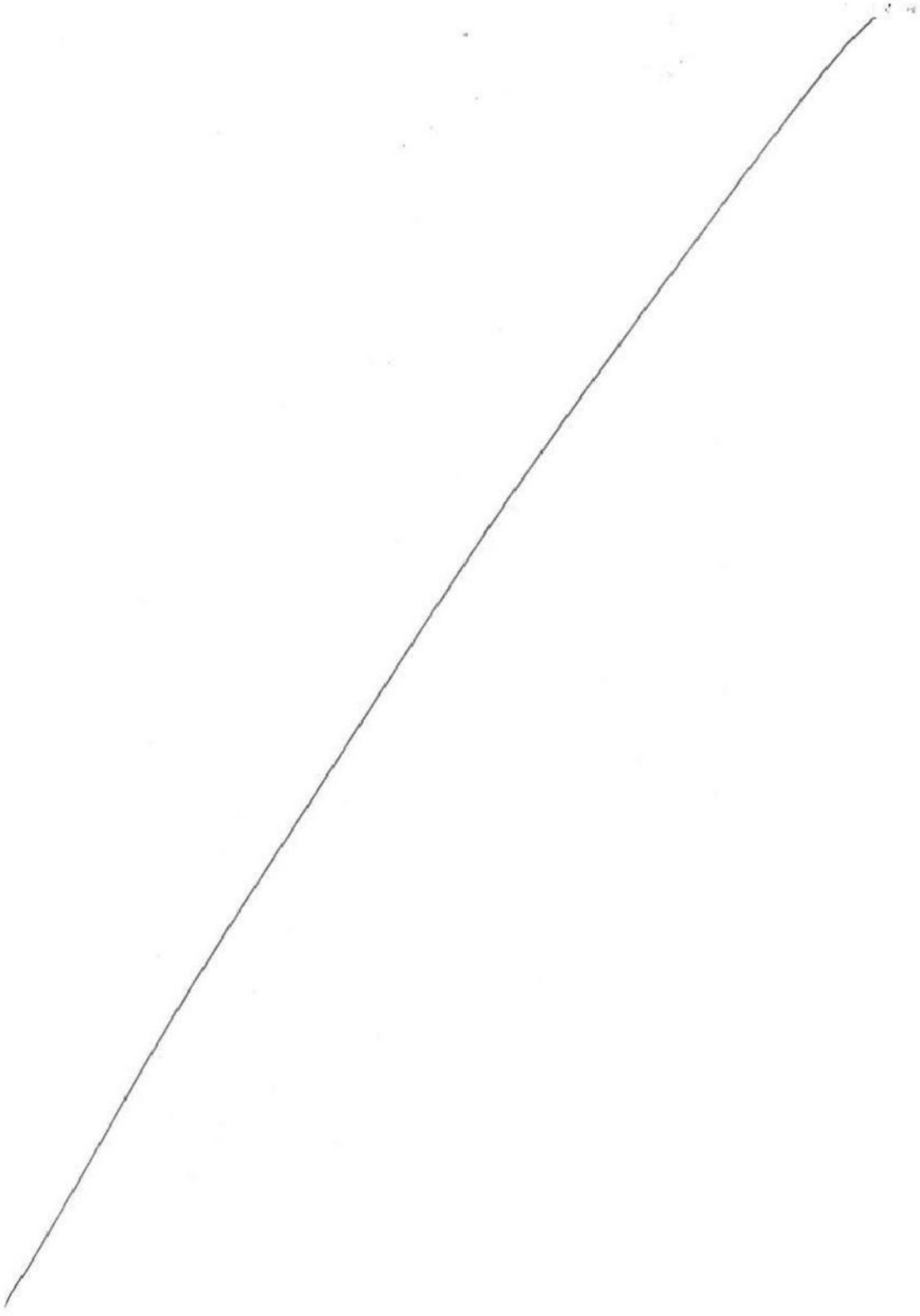
NUOVA LINEA DI CONFINE

CONFINE CAMPI DA CALCIO E MURETTO

e048-06/06/2024-0004440/A - Allegato Utente 4 (A04)

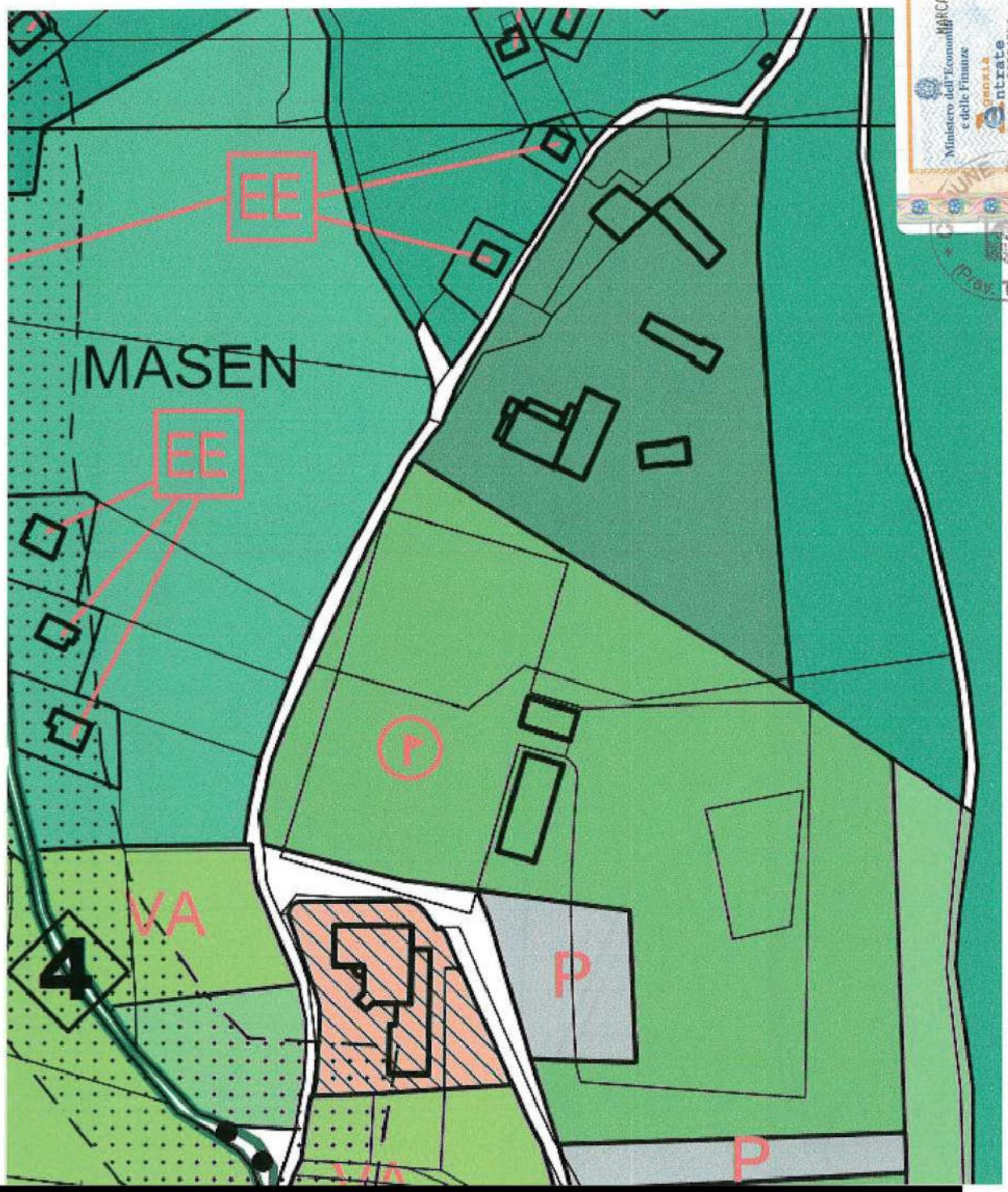
Allegato 4C all'accordo urbanistico





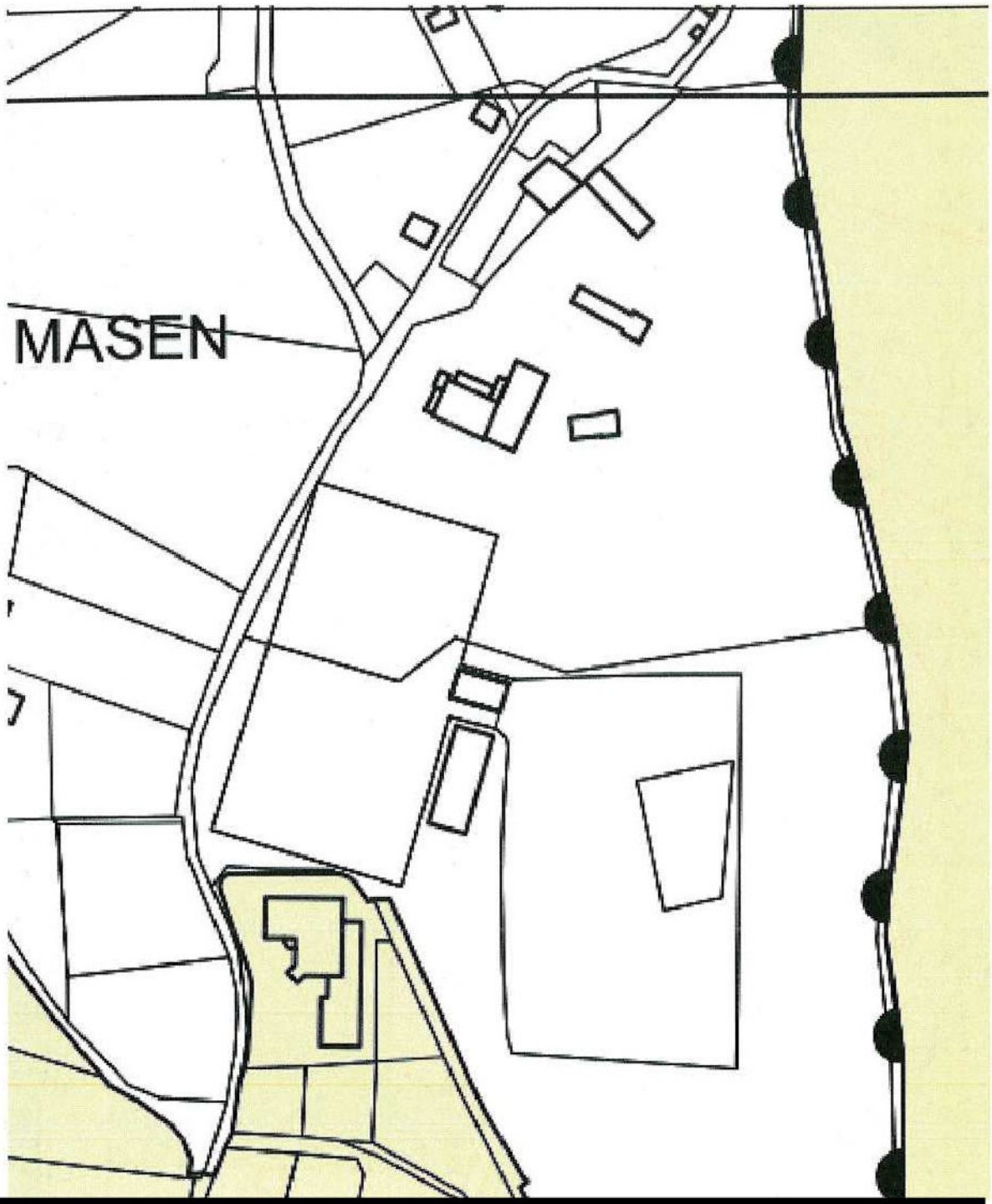
[redacted]

ESTRATTO P.R.G: del Comune di Giovo




[redacted]

ESTRATTO P.R.G: del Comune di Giovo



# ESTRATTO P.R.G: del Comune di Giovo

**ART. 16 AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE.**

1. Il P.R.G. può individuare con apposita perimetrazione le aree di rilevanza ambientale, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
2. La tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti. Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate, si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale con i seguenti criteri:

a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco a raso e la monocoltura. Potranno essere recuperate a uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate e ora boscate;

c) eventuali attività di tipo edificatorio, qualora ammesse, dovranno essere realizzate modificando il meno possibile l'andamento naturale del terreno e comunque inserendosi armoniosamente nel paesaggio, rispettandone le modalità di insediamento, le tipologie edilizie e i materiali. E' comunque ammessa la manutenzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali tradizionali della zona;

d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

3. Si dovrà assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle arre non coltivate, compresi i cambi di coltura qualora possano incidere sulla qualità ambientale del sito.
4. Fino a quando non saranno redatti gli studi di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale non sono ammessi interventi che comportano la modificazione dei suoli o la realizzazione di costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti o dello sviluppo delle attrezzature sportive presenti in zona.

**ART. 28 AREA PER COLONIA.**

1. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico.
2. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno comunque superare il 20% della Sun esistente e potrà essere attuato attraverso intervento edilizio diretto.
3. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

**ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.**

1. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale degli impianti sportivi esistenti e di progetto, edificabili e non, distinguendoli mediante apposito cartiglio.
2. Tali aree sono destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico sportive nel significato più ampio di questo termine che verranno attrezzate secondo specifiche esigenze, riscontrate all'interno dei comuni e/o delle unità insediative di appartenenza.
3 In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e l'altezza massima di ml. 4.00.
4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni ed impianti per lo sport (spogliatoi ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio.
5. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi.

**ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO.**

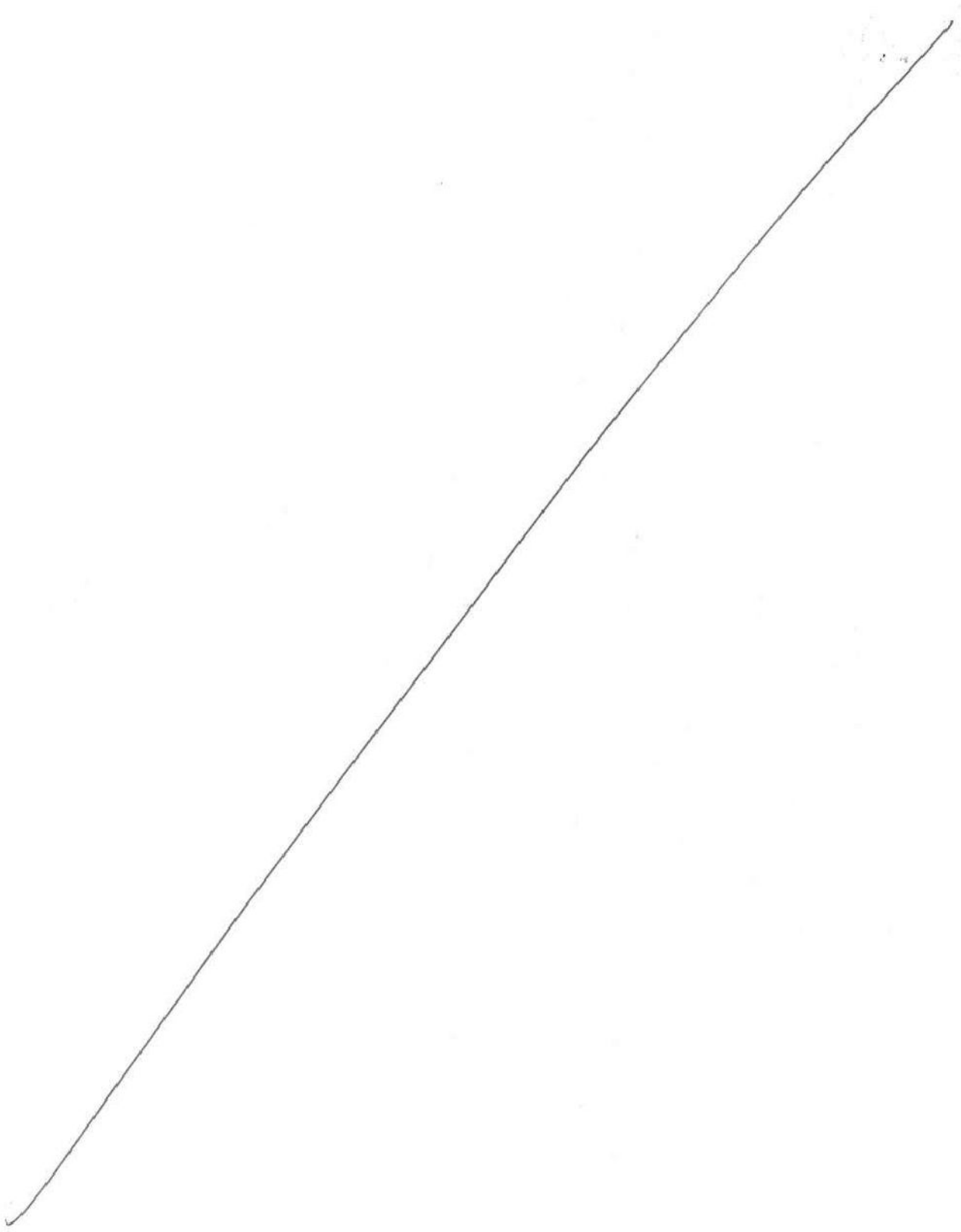
1. Comprendono le parti del territorio così come definite dalla normativa provinciale con particolare riferimento all'art. 40 del PUP, occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.
2. Sono ammesse esclusivamente le attività e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dal Piano forestale e montano. È ammessa a tal fine la realizzazione di viabilità forestale e sentieristica. Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

Le aree a bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, nell'ambito di quanto previsto dal PUP (articoli: 38 e 40).

3. È altresì consentita la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, nelle tipologie costruttive ed in base ai criteri generali stabiliti dalla norma provinciale in materia.
4. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli situati in località Masen di cui al comma 5 del presente articolo, fino alla predisposizione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico per l'utilizzo del patrimonio edilizio montano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun.
5. Gli edifici esistenti in località Masen, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (EE), a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun o del numero dei piani, né delle unità residenziali originarie, nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini secondo quanto previsto per le aree residenziali di completamento, e in presenza di idonei requisiti igienico-sanitari. Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per le aree strettamente di pertinenza degli edifici, individuate sulle tavole dei vincoli territoriali, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.

[redacted]

[redacted]



[redacted]

# MAPPA CATASTALE

*TAVOLA CON NUOVO CONFINE E AREA IN CESSIONE*
*indicazione distanze dai confini e dagli elementi fissi*
*scala 1:100*

NUOVA LINEA DI CONFINE
CONFINE CAMPI DA CALCIO E MURETTO
AREA IN CESSIONE DAI SIG. PELLEGRINI AL COMUNE DI GIOVO

c_e048-06/06/2024-0004440/A - Allegato Utente 3 (A03)

| SUPERFICIE TOTALE IN CESSIONE AL COMUNE | |
|---|---|
| AREA CAMPO p.ed. 1194 | 2839 mq |
| ZONA TRIBUNE p.ed. 3672 | 180 mq |
| AREA IN CESSIONE F.N1 | 1576 mq |
| TOTALE SUP. | 4605 mq |

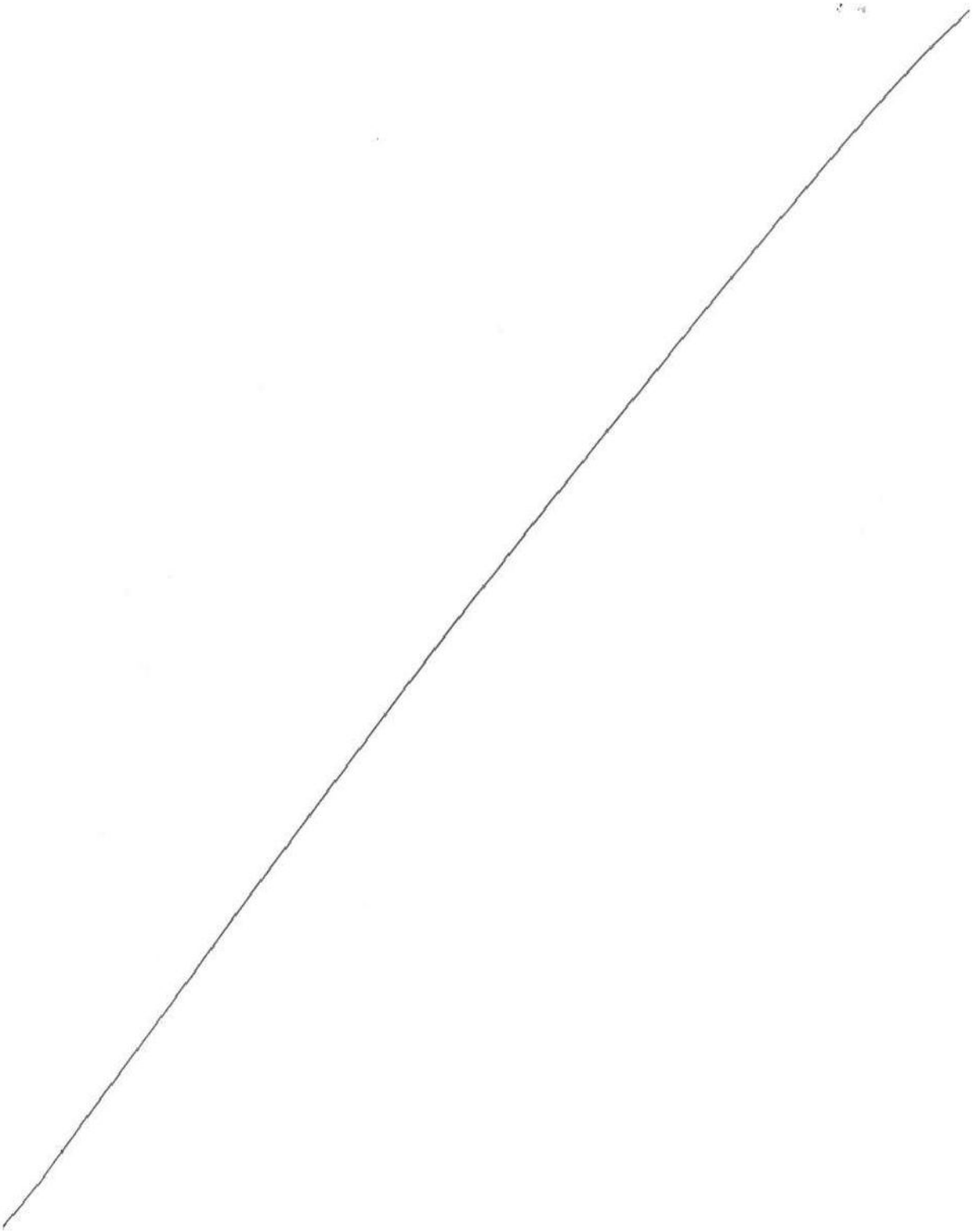
Allegato 4A all'accordo urbanistico

[redacted]




3862/20

55,10
1,50
1,50
64,65
15,16
34,39
8,55
8,55
8,52
F.91



[redacted]

**Repertorio n. 24/2026 Atti privati**

**Comune di Giovo – Provincia di Trento**




**Accordo urbanistico ex articolo 25 della L.P. 15/2015**

**MODIFICA ACCORDO 25 giugno 2024, Repertorio n. 5/2024**

**stipulato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, tra il COMUNE DI GIOVO e i signori PELLEGRINI ALBERTO, PELLEGRINI RICCARDA, PELLEGRINI ALESSANDRO e PELLEGRINI TOMMASO, finalizzato ad attuare la proposta di rilevante interesse pubblico riguardante le pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e pp.ff. 3862/2, 3872 tutte in C.C. Giovo.**

L'anno DUEMILAVENTISEI, il giorno DICIASSETTE del mese di GIUGNO, presso gli uffici del Comune di Giovo, in via Sant'Antonio n. 4, in frazione Verla sono personalmente intervenuti i signori:

- **DALVIT RICCARDO,** nato a [redacted] il [redacted], in qualità Sindaco del Comune di Giovo, domiciliato per la carica presso il Municipio, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale (Cod. Fisc. 80007710223) - ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 38 dello Statuto comunale;
- **PELLEGRINI ALBERTO**, nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] frazione [redacted], il quale interviene in qualità di comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI RICCARDA**, nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] frazione [redacted], la quale interviene in qualità di comproprietaria delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI ALESSANDRO**, [redacted] il [redacted] residente a [redacted] frazione [redacted] il quale interviene in qualità di comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI TOMMASO**, nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] frazione [redacted], il quale interviene in qualità di comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo

**Premesso che**

I signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro e Pellegrini Tommaso, sono proprietari del compendio immobiliare denominato "ex Colonia Salesiani" in frazione Masen, nel Comune di Giovo, costituito dalle pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e pp.ff. 3862/2, 3872 tutte in C.C. Giovo, con una superficie di oltre 18 mila metri quadrati,

[redacted]

di cui circa 8800 mq., con destinazione a area a Colonia, circa 5700 mq. in area a Bosco e circa 4400 mq. in area per attrezzature sportive.

In data 25 giugno 2024, Repertorio 5/2024 Atti privati, fra il Comune di Giovo e i signori Pellegrini, è stato sottoscritto un accordo urbanistico ex articolo 25 della L.P. 15/2015 al fine di favorire la riqualificazione del compendio immobiliare, consentendo il riutilizzo e la riqualificazione degli immobili esistenti con l'insediamento di funzioni residenziali e ricettive.

La riqualificazione del compendio è subordinata alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata, secondo la disciplina contenuta nel Titolo II - Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione - Sezione I, Presupposti e oggetto dei piani attuativi, della L.P. 15/2015, per assicurare unitarietà all'intero intervento di riqualificazione sotto il profilo insediativo e architettonico-paesaggistico.

Sotto il profilo del rilevante interesse pubblico l'articolo 4 dell'Accordo permette all'Amministrazione comunale di ottenere:

1) la cessione gratuita dell'area già destinata nel PRG ad area per attrezzature sportive, che comprende sia la parte già occupata dal campo da calcio in erba sintetica, sia la rimanente porzione posta più ad est, così come definita nella planimetria allegata (allegato sub 4A all'Accordo);
2) la cessione gratuita di una fascia di larghezza netta pari a metri 1,50 misurata dal lato sterno del muro che costituisce il limite nord del campo attuale in erba sintetica, per consentire un accesso pedonale e per garantire la manutenzione dell'area sportiva sul lato est che risulterebbe altrimenti difficilmente accessibile;
3) la servitù a titolo gratuito a carico della p.f. 3862/2 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto;
4) l'autorizzazione all'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 1).

Vi sono ulteriori elementi di "convenienza pubblica", con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che se pur non direttamente valutabili sotto il profilo economico finanziario, determinano certamente ulteriori ricadute pubblicistiche, come a titolo di esempio la riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare, evitando dunque fenomeni di abbandono e degrado, il rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen, nonché certezza circa la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell'area sportiva interessata.

Vi altri elementi di "convenienza pubblica", grazie ai vantaggi sotto il profilo finanziario, ovvero dovute al mancato ripristino delle aree destinate ad area sportiva e già attualmente occupate dal campo da calcio; nel caso di mancato accordo fra le parti queste aree andrebbero liberate alla scadenza del comodato, e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo formale, sia per l'incertezza di un eventuale contenzioso fra le parti, sia perché l'acquisizione ablativa richiederebbe in ogni caso un impegno economico per il Comune.

L'accordo urbanistico sopra citato è stato recepito con variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale adottata preliminarmente con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 20 marzo 2025.

In data 29 aprile 2026 prot. 3114 è pervenuto da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. il "PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO

[redacted]

ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE", che contiene anche i pareri espressi dalle altre strutture provinciali interessate.

Nel parere istruttorio sopra richiamato si evidenzia che l'attuale formulazione dell'articolo 4 - IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE, comma 4.1 può risultare equivoca e poco chiara, pertanto si sollecita un chiarimento dei termini al fine di assicurare una scadenza temporale certa entro la quale deve avvenire la cessione delle aree a favore dell'Amministrazione comunale.

Il termine indicato nell'articolo 4 comma 4.1 di 90 giorni, è stato pattuito con i soggetti privati intendendolo come termine perentorio e prorogabile solo per effetto dell'articolo 9 comma 9.1., ovvero su volontà espressa dell'Amministrazione e per fatti estranei alla volontà del soggetto sottoscrittore.

Nel parere istruttorio PAT sopra richiamato, il Servizio Turismo e Sport della P.A.T., al fine di assicurare una presenza residenziale stabile, contrastare lo spopolamento della frazione e per garantire la coerenza con gli obiettivi generali della variante suggerisce di ammettere per la parte residenziale esclusivamente interventi finalizzati al soddisfacimento di esigenze di prima abitazione, mentre per quanto riguarda l'insediamento della funzione ricettiva già prevista nell'accordo, ritiene opportuno vincolare l'attività extra alberghiera al rispetto di una percentuale minima di SUN, con riferimento alla superficie edificata esistente

L'Amministrazione comunale ritiene di interesse accogliere queste osservazioni, tuttavia per contemperare le esigenze di uno dei comproprietari che risulta già proprietario di una abitazione a Giovo, ma esprime in ogni caso la volontà di trasferire il proprio nucleo famigliare presso il nuovo compendio, si ritiene opportuno apporre un vincolo ad "*abitazione principale*", ovvero l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; questa limitazione, pur rimanendo coerente con l'obiettivo di garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, permette di non penalizzare i richiedenti.

Per "abitazione principale" si intende l'unità immobiliare in cui il soggetto e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente [art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019]. Tale vincolo potrà essere formalizzato nell'ambito del rilascio del titolo edilizio mediante convenzione stipulata con il Comune, con la quale i soggetti coinvolti si impegnano a stabilire la propria residenza entro un congruo termine che tiene conto dei tempi necessari alla realizzazione dei lavori.

Le osservazioni contenute nel parere istruttorio e sopra richiamate sono ritenute di interesse dell'Amministrazione comunale, proprio al fine di confermare e valorizzare le finalità dell'Accordo urbanistico, pertanto si ritiene che le stesse siano meritevoli di essere accolte nei termini suddetti e, previa intesa fra le Parti ai sensi dell'articolo 8 dell'Accordo medesimo, si definisce la seguente modifica e integrazione dell'Accordo già sottoscritto.

La Giunta comunale con deliberazione n. 57 di data 17.06.2026, immediatamente esecutiva, ha approvato la proposta di Accordo integrativo e modificativo e ne ha autorizzato la sottoscrizione.

Tutto ciò premesso, richiamato l'Accordo di data 25 giugno 2024, Repertorio n. 5/2024 Atti privati, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto così come gli

[redacted]

allegati richiamati, che le parti dichiarano di conoscere e di accettare, si sottoscrive il presente Accordo integrativo e modificativo, che le parti concordano non introduca variazioni sostanziali all'Accordo originario.

**preso atto che**

il recepimento della proposta finalizzata alla modifica della destinazione d'uso dell'area costituita dall'ex compendio dei Salesiani, richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, pertanto si è ritenuto opportuno procedere con la stipula di un accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m.;

l'art. 25 "Accordi urbanistici" della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" recita:

*1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*

*2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*

*3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.*

*4. [...]*

richiamato integralmente il precedente accordo stipulato in data 25 giugno 2024, Repertorio n. 5/2024 Atti privati e ritenute le premesse e gli allegati sopra richiamati parte integrante del presente atto che le parti, che nel proseguo del presente atto verranno indicate come "soggetto sottoscrittore", dichiarano di conoscere e di accettare, ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n.15 e per le finalità innanzi illustrate, si conviene e si stipulano le seguenti

# MODIFICHE ALL'ACCORDO 25 GIUGNO 2024 NR. REP. 5/2024

## ARTICOLO 1

## MODIFICA DELL'ART. 4 COMMA 4.1 - IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE

Il primo capoverso dell'articolo 4 comma 4.1 "*Entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo e comunque prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7, punto 7, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue*" è sostituito dal seguente periodo "***Prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7 e in tutti i casi non oltre 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue***"

[redacted]

## ARTICOLO 2

## MODIFICA ART. 6 – DESTINAZIONI FUNZIONALI INSEDIABILI

L'articolo 6, comma 6.2, quinto allinea "*la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN*" è sostituito dal seguente allinea: "***la destinazione ricettiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN, mentre la quota residenziale dovrà costituire "abitazione principale", ovvero l'immobile entro cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente; tale vincolo potrà essere garantito in sede di rilascio del titolo edilizio attraverso la stipula di apposita convenzione"***

## ARTICOLO 3

## CONFERMA DELLE ALTRE DISPOSIZIONI

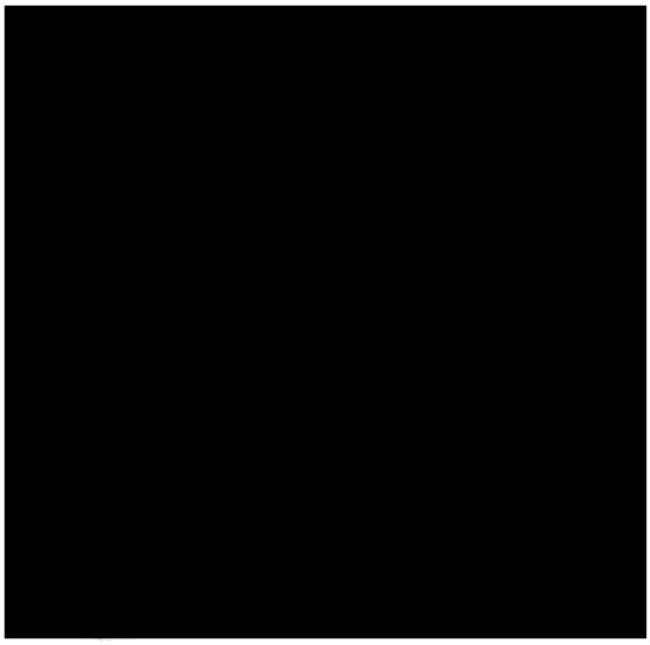
Per quanto non espressamente modificato e integrato con il presente Accordo, rimangono fermi e confermati tutti gli altri contenuti dell'Accordo di data 25 giugno 2024.
Il presente Accordo redatto nella forma della scrittura privata sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Il presente Accordo, previa lettura, viene sottoscritto dalle parti come sopra rappresentate e convenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

I PRIVATI PROPRIETARI

PER IL COMUNE DI GIOVO – Il Sindaco



# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

ADOZIONE DEFINITIVA



# Allegato 7
# STIMA PERITALE

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
# COMUNE DI GIOVO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

ADOZIONE DEFINITIVA



# Allegato 7
# STIMA PERITALE

**Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

# STIMA PERITALE

**OGGETTO:** Perizia tecnica di stima per la determinazione del valore di mercato dei terreni e dei fabbricati inseriti nel compendio immobiliare ex colonia Salesiani di Masen in c.c. Giovo sulla base della proposta di piano attuativo per il recupero edilizio del comparto di cui al prot. 5177/A d.d. 05/07/2022 e successiva integrazione.

* * * *

**PREMESSA**

La presente analisi di valutazione economico/estimativa, redatta dal geom. Flavio Bortolotti su incarico del Comune di Giovo, ha come scopo la stima del più probabile valore di mercato dei sedimi sotto indicati ubicati nel Comune di Giovo, a seguito della richiesta di piano attuativo per la conversione ed il recupero delle aree e degli immobili costituenti l' ex Colonia Salesiani di Masen.

La stima, pur se sintetica poiché riferita ad uno studio progettuale definito allo stadio di bozza avanzata e non totalmente approfondito a livello di progetto definitivo ed anche esecutivo, viene condotta con un procedimento valutativo che consente di ricercare il possibile valore sopra richiamato esplicitando i principali fattori finanziari inerenti l' esecuzione del piano in oggetto.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO**

Il piano di intervento oggetto della presente valutazione si basa su di un progetto edilizio suddivisibile in cinque comparti **"A" - "B" - "C" - "D" - "E"**, finalizzati alla formazione di lotti a carattere residenziale ed altri a carattere di esercizio extra-alberghiero, sui quali si prevede la ristrutturazione dell' immobile ex-colonia Salesiani e la costruzione di nuovi fabbricati ad uso personale e/o commerciale; Sull' area si trova ora un fabbricato previsto in demolizione identificato con la p.ed. 918, il quale si sviluppa, su di un unico livello di piano con utilizzo a teatro e per attività ricreative ed avente una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 121.02** ed un volume urbanistico di mc. 399;

Un' altro fabbricato è presente, e previsto anch' esso in demolizione identificato con la p.ed. 1167, il quale si sviluppa, su due piani abitabili più sottotetto un tempo destinato a dormitorio e soffitta il quale presenta una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 415,05** ed un volume urbanistico di mc. 874,12;

Un ulteriore immobile comprende il fabbricato principale p.ed. 720, nato come albergo e successivamente trasformato in colonia, per il quale si prevede un recupero quale struttura extra alberghiera tipo affittacamere, bad and breakfast, case per vacanze, ostello ecc, rientrante nella categoria A3 ai



sensi dell' art. 30 della L.P 15/05/2002 n. 7.

Tale fabbricato presenta una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 793,13** ed un volume urbanistico paria a mc. 1874,67;

Lateralmente al corpo principale di cui sopra, in aderenza alla facciata est, si trova una costruzione riconducibile ad un ampliamento realizzato alla metà del secolo scorso, e disposto su tre livelli di piano, con piano terra adibito a sala e refettorio, primo piano con utilizzo a dormitorio e il secondo piano adibito a soffitta. Tale immobile si estende su una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 768,92** ed un volume urbanistico paria a mc. 1876.47;

Per questo si propone una sua trasformazione a carattere residenziale mediante ristrutturazione totale comprendente una serie di interventi organici e di consolidamento statico ed energetico dell' immobile.

Sull' area ancora, è presente un fabbricato identificato con la p.ed. 722 che riguarda una Chiesetta sconsacrata di pertinenza della colonia per la quale sono possibili solo interventi di ristrutturazione ai sensi dell' ert. 77 comma 1 lett. E della Legge 15/2015.

Infine, l' intero compendio comprende l' area a destinazione sportiva, sulla quale insiste una parte del campo da calcio con le rispettive tribune a servizio delle associazioni del posto e dato in comodato d' uso al Comune di Giovo sulla base del contratto registrato all' Agenzia delle Entrate di Trento nell' anno 2015. In aggiunta a tale area, l' Amministrazione Comunale è interessata a recepire una ulteriore parte di terreno, inserito anch' esso nella perimetrazione delle aree sportive allo scopo di poter eseguire le opere necessarie alla formazione di un parcheggio a servizio del complesso sportivo ed un accesso pedonale dalla pubblica via.

Tale valutazione con i valori espressi preventivamente dal competente Ufficio Espropri della Provincia di Trento con prot. 3115 d.d. 04/05/2020, e confermata con successiva nota d.d. 28/02/2024 prot. 1606 sarà applicata alle superfici previste in acquisizione, che però non saranno oggetto di questa stima in quanto non interessata dal cambio di destinazione d' uso proposto dal piano attuativo.

La superficie dell'intervento assoggettato a trasformazione è di mq. 8336, mentre l' area complessiva è di mq. 16159.

Il Piano Regolatore vigente colloca la superficie per mq. 8833 (al lordo dei fabbricati) in "area a colonia art. 46", per mq. 5596 in "area a bosco art. 60" e per mq.1730 in "area sportiva art.50".

**DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati con i seguenti dati tecnico-fiscali:

**DATI CATASTALI di PROPRIETA'**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| P.ed. 1167 | c.c. Giovo | di Mq. | 137 | Edificio |
| P.ed. 918 | c.c. Giovo | di Mq. | 120 | Edificio |
| P.ed. 720 | c.c. Giovo | di Mq. | 493 | Edificio |
| P.ed. 722 | c.c. Giovo | di Mq. | 85 | Edificio |
| P.f. 3862/2 | c.c. Giovo | di Mq. | 15324 | Bosco di 6 |

**DATI TAVOLARI di PROPRIETA'**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Foglio " A1 "** | P.ed. 1167 | Edificio | P.T. 1208 | C.C. Giovo |
| **Foglio " A1 "** | P.ed. 918 | Edificio | P.T. 1208 | C.C. Giovo |
| **Foglio " A1 "** | P.ed. 720 | Edificio | P.T. 1208 | C.C. Giovo |
| **Foglio " A1 "** | P.f. 3862/2 | Bosco | P.T. 1208 | C.C. Giovo |

***Foglio " B "*** in base al GN 1891/1 del 27/02/2018, risulta intavolato il diritto di proprietà a nome di:

PELLEGRINI ALBERTO nato a [redacted]

PELLEGRINI RICCARDA nata

PELLEGRINI ALESSANDRO n

PELLEGRINI TOMMASO nato

***Foglio " C "*** in base al GN 1077/1 del 24/04/1959, risulta intavolato il diritto di accesso all' ingresso, a carico della p.f. 3862/2 ed a favore della p.ed. 719 p.m.. 1;

***Foglio " C "*** in base al GN 4989/1 del 30/07/1996, risulta intavolato il diritto di mantenere le aperture, gli sporti e le vedute esistenti, a carico della p.f. 3862/2 ed a favore della p.ed. 719 p.m.. 2;

***Foglio " C "*** in base al GN 4989/2 del 30/07/1996, risulta intavolato il diritto di servitù per l' accesso e la manutenzione del fabbricato, a carico della p.f. 3862/2 ed a favore della p.ed. 719 p.m.. 2;

**INTRODUZIONE ALLA VALUTAZIONE**

Quanto sopra riportato, in merito alle caratteristiche dimensionali e localizzative dei beni in questione, dedotte dalla documentazione fornita allo scrivente, è funzionale alla valutazione che si andrà a sviluppare nel proseguo della presente relazione. Quest' ultima si rende necessaria poiché, in materia di "urbanistica compartecipata" è previsto che il promotore corrisponda gli oneri urbanizzativi (o in alternativa esegua le urbanizzazioni mancanti) e contribuisca anche agli oneri compensativi quantificati economicamente come esborso dovuto alla P.A. da parte del promotore in funzione del valore futuro dei sedimi su cui si andranno a realizzare le opere.

Per la determinazione dell' importo inerente i succitati oneri compensativi, si procede quindi ora alla stima del più probabile valore di mercato dei beni in

questione a seguito della eventuale approvazione del piano medesimo.

**DESCIZIONE DEL MODELLO DI VALUTAZIONE :**

Poiché i terreni oggetto di stima sono assoggettati al P.R.G. del Comune di Giovo, ad una destinazione a "colonia", mentre il piano proposto dalle parti in causa ne consente l' edificazione, l' incremento di valore conseguente sarà dato dalla differenza tra il valore di mercato stimato in funzione di tale edificabilità e l' attuale valore di mercato desunto dall' atto di compravendita GN 1891/1 d.d. 07/02/2018 .

Come è noto, il valore di mercato di un terreno edificabile (quale sia la sua destinazione edificatoria) è efficacemente stimato da un modello valutativo denominato "valore di trasformazione".

Tale procedimento di stima è particolarmente adatto in mancanza di dati di riferimento del mercato immobiliare, o per impossibilità di comparazione, per l' assenza nella zona di beni a cui ricondurre la valutazione, pertanto in circostanze peculiari come, per esempio, quando è presente la suscettività di trasformazione del bene oggetto di stima e quindi, come nel caso in questione, quando i terreni sono suscettivi di essere trasformati a seguito di una futura edificabilità.

Il procedimento in questione si identifica con l' algoritmo qui proposto che trova origine nel modello di verifica della fattibilità finanziaria di tipo sintetico di un investimento immobiliare così descritto:

**K**s=**E**-(**K**d+**K**t+**K**p+**K**i)-**K**int

Essendo:

Ks = stima del bene suscettivo di trasformazione (nel caso specifico, il valore dei terreni in questione)

E = ricavi dalla vendita dell' immobile

Kd = costi per la demolizione degli immobili esistenti sul lotto

Kt = costi tecnici di costruzione dei fabbricati realizzabili sui terreni

Kp = costi accessori professionali (onorari inerenti l' attività di progettazione che dovrà svolgere l' incaricato del progetto)

Ki = costi per imposte e tasse (contributo di costruzione)

Kint= interesse unitario annuo richiesto dall' istituto di credito (applicato a circa il 70% dell' intero impegno finanziario)

**COMPATO "A+B" :**

Ciò detto in merito al modello di stima adottato, si passa ora alla sua applicazione per la determinazione del valore di mercato dei terreni oggetto del piano attuativo e quindi suscettivi, nel loro complesso, di una edificazione

con destinazione residenziale.

Per la determinazione dell' indice **"E"** ossia del valore di mercato del bene trasformato, si fa riferimento alle quotazioni di mercato rilevate in zona equiparate con l' andamento del mercato immobiliare di zona ed anche a quanto riportato sulla guida A.N.A.M.A. e guida OMI Agenzia delle Entrate, nel 2° sem. 2023 che indica per il mercato di Ville/Extraurbano valori unitari compresi fra €/mq 2000,0/2300,0. Il costo unitario di trasformazione **"Kt"** invece, viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Elenco Prezzi Edilizi" pubblicato dalla Provincia Autonoma di Trento, Il Consulente Immobiliare, ed. IlSole24 ore.

Tenuto conto della tipologia edilizia e della nuova destinazione d' uso, si ritiene appropriato assumere un costo unitario di costruzione pari a **€/mq 1700,00 pari a circa €/mc 570.**

**VALUTAZIONE DELL' AREA PERTINENZIALE**

Il lotto interessato dalle costruzioni si estende per una superficie di circa mq. 2734 totali, pertanto sottraendo l' area prettamente necessaria all' edificazione, (mq. 790) rimangono mq. 1821 da utilizzarsi come pertinenza delle abitazioni stesse. Secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie", si può ritenere pari ad un' aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest' ultimo secondo la metodologia dell' incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito.

Tenuto conto della ubicazione dei fabbricati distaccati dal centro urbano, ma considerando il valore aggiunto della pertinenza esclusiva, si ritiene congruo applicare un' aliquota del 15%

Considerando ora, un indice **IFF** di fabbricabilità fondiaria pari a **mc/mq 1.5,** si ricava la superficie del lotto necessaria per eseguire l'intervento che sarà pari a: **mc. 1273/1.50 = mq. 849**.

Eseguendo ora il rapporto fra incidenza del terreno/superficie otterremmo il valore dell area edificabile a m. quadro**: €. 134.990,00/849 = €/mq 159,00**

(diconsi Euro centocinquantanove/00)

Aliquota percentuale del 15**%** pari a **159,00 x 15/100 = €. 24,00** (diconsi Euro ventiquattro/00)

Le valutazioni appena formulate, vengono qui riepilogate:

| RICAVI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| descrizione | superfici | n. box | prezzo unitario | totale |
| Parcheggi come da art. 60 L. 15/2015 | | | | |
| E= ricavi box interni | | 10 | €. 20.000,00 | €. 200.000,00 |
| E= ricavi resid.le | mq. 536 | | €/mq 2.300,00 | €. 1.232.800,00 |
| | | | | **€. 1,432.800,00** |
| COSTI di COSTRUZIONE | | | | |
| descrizione | superfici | volumi | costo unitario | totale |
| Kd= demolizioni | | 1623 | €/mc 22,00 | €. 35.700,00 |
| Kt= p. interrato | mq. 660 | | €/mq 450,00 | €. 297.000,00 |
| Kt= residenziale | mq. 536 | | €/mq 1.700,00 | €. 911.200,00 |
| Kp= sp. tecniche | il 5.0% su €. 1.243.900,00 | | | €. 62.200,00 |
| S.U.N. esistente | mq. 449,10 | | | |
| S.U.N. di prog.tto | mq. 449,10 | | | |
| Ki= contr.costruz.ne | Diff. mq. 449,10 | | €/mq 42,02 | €. 18.870,00 |
| Kint=oneri finanz. | €. 1,322.000,00x0,70= €. 938.700 | | | |
| | Il 4.5% di €. 924,400 | | | €. 41.600,00 |
| | | | | **€. 1.366.000,00** |
| Ks= valore del bene | differenza fra costi e ricavi | | | **€. 66.800,00** |
| VALORE AREA CORTILIZIA | | | | |
| Area di pertinenza | mq. 1821 x €. 159/0,15 | | | **€. 43.430,00** |
| **Totale Generale Comparto "A+B"** | | | | **€. 110.500,00** |

**COMPATO "C" :**

Continuando ora con la stima, ci occupiamo della p.ed. 720, quale secondo lotto comprendente il fabbricato esistente che il piano attuativo propone in ristrutturazione con ampliamento di volume (ora SUN) e la trasformazione dello stesso da "Colonia" a "zona Extra Alberghiera" prevedendo un utilizzo quale bad and breakfast, affittacamere, ostello della gioventù, appartamenti per vacanze ecc.



**DESCRIZIONE MORFOLOGICA :**

L' immobile in oggetto è ubicato su di una ampia area pianeggiante, parzialmente recintata dove si trovano anche gli immobili descritti nella prima parte della stima. Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata, il fabbricato era già presente ad inizio secolo, con una destinazione alberghiera, per cui si presume che la sua costruzione possa risalire alla seconda metà del 1800. Lo stesso, è stato acquisito successivamente dall' Istituto Salesiano che ne ha incrementato il volume con degli ampliamenti laterali trasformandolo in Colonia Alpina Salesiana per i ragazzi della

comunità stessa rimanendo in funzione fino agli anni 2000, dopodiché, è stato man mano dismesso, necessitando di un massiccio intervento di ristrutturazione con relativi costi da sostenere. Considerando che la struttura andava sempre più degradandosi e non potesse avere un futuro economicamente conveniente è stata ceduta agli attuali proprietari.

L' immobile, edificato su tre piani fuori terra con ampio sottotetto, presenta una conformazione ad "L" con superficie coperta di circa mq. 560, ed è stato dichiarato inagibile fin dal 2014 . Ora, sulla base del permesso di costruire n. 4734 d.d. 04/06/2021, sono previste delle opere di consolidamento statico e ristrutturazione. L' ingresso principale si dispone lungo la via pubblica delimitato da un muro di recinzione e da una cancellata in ferro.

I fronti sono intonacati con malta di calce presentando delle decorazioni percettibili su quello principale, le aperture presentano per una parte una conformazione rettangolare, mentre al piano terra sono con profilo superiore a tutto sesto.

La distribuzione in pianta è composta al piano terra da due corridoi, uno di ingresso centrale che disimpegna sale spaziose e locali comuni di ricreazione e di disimpegno e servizio, ed un altro che conduce al refettorio , alla sala studio, alla cucina ed ai servizi. Al primo piano, raggiungibile a mezzo di un vano scala centrale, si trovano le stanze da letto singole con i relativi bagni comuni ed un ampio dormitorio comune con servizi annessi, al secondo piano, proseguendo sul vano scala si raggiungono altre stanze con servizi comuni ed un disimpegno che da accesso alla soffitta soprastante la parte ampliata, nel sottotetto si trova la soffitta. Sul lato nord dell' immobile, è stata messa in opera una scala di emergenza antincendio in ferro che collega tutti i livelli di piano.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, orizzontamenti di due tipi; in legno prevalentemente sulla parte storica, con solette e travi in cemento armato per i successivi ampliamenti. Il tetto a falde è realizzato con capriate in legno con orditura alla piemontese e manto in tegole marsigliesi in cotto. Le pavimentazioni dei locali sono varie; marmette in graniglia di marmo, mattonelle esagonali in gres, in cemento colorato e in ceramica nei servizi.

I serramenti esterni sono in legno di abete su tutti i fronti con ante di oscuro a battente in condizioni scadenti.

L' impianto elettrico è realizzato in parte con cavi a vista ed in parte con

canaline sottotraccia, quadri elettrici, interruttori e prese esterni.

L' impianto di riscaldamento non è presente in quanto l' utilizzo del fabbricato si concentrava nella sola stagione estiva, l' acqua calda per docce e lavandini è fornita da scaldaacqua elettrici ed a legna.

L' impianto idrico è presente per la fornitura di acqua nei servizi igienici ai vari piani. In generale l' edificio si presenta in cattive condizioni di conservazione, con impiantistica obsoleta in quanto superati dagli attuali standar e quindi non più utilizzabile se non dopo un intervento di ristrutturazione totale come già citato in precedenza.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

**- P.edif. 720 - C.C. Giovo località Masen**

| Pm | Categoria | Sub. | classe | Vani /cons. | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | B/1 | 0 | 1° | 4313 mc | 469,98= |

**CONSISTENZA:**

Premesso quanto sopra, si da atto che la superficie di pertinenza effettiva dell' immobile è pari a circa mq. 4032 di cui:

- superficie coperta (chiesetta) mq. 85
- superficie coperta (ex colonia) mq. 560
- superficie libera mq. 3387
- volume edificato mc 2694

Sull' area interessata è presente un piccolo fabbricato adibito a chiesetta, in buono stato di conservazione, ma che vista l' esiguità e la destinazione si ritiene di considerarlo come incluso nel risultato finale della presente valutazione.

**VALUTAZIONE:**

Per la valutazione della parte "storica" quale trasformazione in fabbricato ad uso extra alberghiero, si prenderà innanzitutto a riferimento il prezzo medio statistico al metro quadrato pubblicato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia dlle Entrate. L' Agenzia pubblica stime semestrali per cui sarà possibile avere, oltre che una prima indicazione sul valore statistico di mercato anche l' andamento della valutazione statistica dell' ultimo periodo. Il valore ricavato dall' osservazione dei dati pubblicati dall' OMI, sarà il valore medio di riferimento su cui si baserà la stima con il metodo per Apprezzamenti Detrazioni.

Dalla consultazione dei dati messi a disposizione dall' Osservatorio e relativi

al secondo semestre 2023, risulta che la valutazione al metro quadro dei beni immobili commerciali si attesta su di un valore tra i 1.600 ed i 1.900 €/mq di superficie lorda, con un valore che possiamo mantenere su **€. 2000,00/mq** considerando l' aumento indiscriminato dei costi di costruzione attuali.

**VALUTAZIONE DI APPREZZAMENTI DETRAZIONI**

Per la determinazione del coefficiente globale di zona si dovranno assumere quei parametri che riguardano la zona in cui è inserito il bene commerciale intesa come potenzialità di clientela. Nel parametro è compresa anche la valutazione relativa al tipo di attività che viene o verrà svolta nell' unità immobiliare da stimare. Nel caso in esame, la destinazione d' uso sarà a zona extra alberghiera. Relativamente ai parametri di zona, questi valutano il tipo di utenza alla quale potrà interessare quel tipo di vacanza permanente o di passaggio, o ancora come potenziale residenza alternativa.

R. Strumentale; Bacini d' utenza: = 1.00

R. Strumentale; Utenza potenziale: = 0.90

R. Strumentale; Contesto estetico = 1.00

R. Strumentale; Contesto posizionale = 1.00

Coefficiente globale di zona = 0.90

Il valore unitario dell' immobile si stima in definitiva in:

**Vu = 2000,00 €/mq x (1.00x0.90x1.00x1.00) = 1.800,00 €/mq**

Considerando per il fabbricato in analisi una superficie utile lorda totale sui vari piani di mq. 793,13 + mq. 96 (interrato), il più probabile valore dell' immobile post ristrutturazione secondo il valore unitario a mq sarà di

**€/mq 1.800,00 x 793,13 = €. 1.427.400,00**
**€/mq 1.300,00 x 96 = €. 76.800,00**

La valutazione appena formulata dovrà essere decurtata dei costi di ristrutturazione integrale alla luce della precarietà statica e funzionale del fabbricato, sommando nello stesso tempo il valore della pertinenza esterna.




**<u>VALUTAZIONE DELL' AREA CORTILIZIA:</u>**

Riprendendo la metodologia già applicata precedentemente, valuteremo ora l' area cortilizia-pertinenziale circostante al fabbricato in p.ed. 720 (ex colonia) Il comparto interessato si estende per una superficie di circa mq. 3387 al netto dei fabbricati esistenti, pertanto sottraendo l' area prettamente necessaria all' edificazione si troverà la rimanenza dell' area da considerare

come pertinenza. Questi valori si ricavano considerando un indice **IFF** di fabbricabilità fondiaria pari a **mc/mq 2.5,** in base al quale la superficie di terreno necessaria, ipotizzando che la parte storica della p.ed. 720 ex colonia possa essere costruita ex novo sia pari a: **mc. 2694/2.50 = mq. 1078**

Con il valore a metro quadro dell' area pertinenziale già valutata nella stima del comparto "A" (€/mq 24,00) si andrà poi a calcolare il valore della quota parte di cortile da addebitare al comparto "C" in oggetto, ricavata proporzionalmente al volume edificato:

| RICAVI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| descrizione | superfici | volumi | prezzo unitario | totale |
| Ricavi extra-alb | mq. 793 | | €/mq 1.800,00 | €. 1,427.400,00 |
| Ricavi interrato | mq. 96 | | €/mq 1.300,00 | €. 124.800,00 |
| | | | | **€. 1.552.200,00** |
| COSTI di COSTRUZIONE | | | | |
| descrizione | superfici | volumi | costo unitario | totale |
| Costo di Ristrutt.ne | mq. 793 | | €/mq 1.640,00 | €. 1.300.520,00 |
| Costo Interrato | mq. 96 | | €/mq 900,00 | €. 86.400,00 |
| Kint=oneri finanz. | €. 1.386.920,00x0,70= €. 970.840 | | | |
| | Il 4.5% di €. 970.,00 | | | €. 43.690,00 |
| Spese. Tecniche | il 5% su €. 1.386.920,00 | | | €. 69.340,00 |
| Contr. Costruzione | | | | |
| | | | | **€. 1.499.500,00** |
| Ks= valore del bene | differenza fra costi e ricavi | | | **€. 52.950,00** |
| VALORE AREA CORTILIZIA | | | | |
| Area di pertinenza | mq. 1078 x €/mq 159,00/0,15 | | | **€. 25.700,00** |
| **Totale Generale Comparto "C"** | | | | **€. 78.650,00** |

**COMPATO "D" :**

Questo ulteriore comparto si riferisce alla parte ampliata lateralmente negli anni 50 per la quale il piano attuativo propone in primo luogo il consolidamento statico ed il successivo recupero a fini abitativi della struttura mediante la trasformazione in residenziale del piano terra, del primo piano ed in parte del piano sottotetto con l' inserimento due nuove unità immobiliari. Tale ipotesi è quella che offre la massimizzazione del valore di mercato dell' immobile.

**VALUTAZIONE:**

La determinazione del valore di mercato dell' immobile e/o dell' area libera di pertinenza è determinato secondo la seguente metodologia:

1) stima del valore di trasformazione in residenziale pari al valore a nuovo nella sua attuale consistenza, dedotti i costi di ristrutturazione e sommato il valore dell' area pertinenziale.

2) stima dei costi di ristrutturazione con l' aggiunta del valore dell' area pertinenziale.

3) calcolo del più probabile valore di mercato ottenuto dalla differenza fra i punti 1 e 2

**STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDEZIALE:**

Il valore di mercato del bene nell' ipotesi di destinazione ad uso residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$Vm=Rt-(Kt+Kp+Ki)-Kint$$

Essendo:

Vm = valore di mercato del bene oggetto di trasformazione

Rt = ricavi attesi dall' intervento di trasformazione

Kt = costi tecnici di costruzione dei fabbricati realizzabili sui terreni

Kp = costi accessori professionali (**onorari per l' attività di progettazione suddivisi con percentuali ribassate considerando unico progetto per comparto "B" e "C"**)

Ki = costi per imposte e tasse (contributo di costruzione)

Kint= interesse unitario annuo richiesto dall' istituto di credito (applicato a circa il 70% dell' intero impegno finanziario)

Per la determinazione del **R**t, ossia il valore del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai seguenti valori rilevati nel 1° sem. 2023 dai maggiori operatori ed in particolare da guida F.I.M.A.A. e guida OMI Agenzia delle Entrate che indicano per il mercato di Ville/Extraurbano valori unitari di €/mq 1900,00/2100,00.

Il costo unitario di trasformazione **"Kt"** invece, viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Elenco Prezzi Edilizi" pubblicato dalla Provincia Autonoma di Trento, e Il Consulente Immobiliare ed. IlSole24 ore.

**DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA :**

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari" ai fini del calcolo della superficie utile commerciale, (per il nostro caso S.U.L.) corrispondente alla superficie lorda di pavimento si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici non residenziali

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne

c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Pertanto si avrà:

| Piano | Sup. di prog.tto | Coefficiente | S.U.N. |
|---|---|---|---|
| Piano T. non resid. | mq. 91,72 | 1.00 | mq. 91,72 |
| Piano Terra | mq. 340,02 | 1.00 | mq. 248,30 |
| Piano Primo | mq. 231,19 | 1.00 | mq. 231;19 |
| Piano Sec. Soff.tta | mq. 197,71 | 1.00 | mq. 197,71 |
| **Totale** | **mq. 768,92** | **Totale** | **mq. 768,92** |

**CALCOLO DEL VALORE AL NUOVO:**

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell' immobile e in particolare la sua ubicazione extra urbana e la disponibilità di un' ampia area libera di pertinenza adibita a giardino privato, si ritiene congruo assumere il valore unitario di €./mq 2200,00.

**VALUTAZIONE DELL' AREA CORTILIZIA:**

Riprendendo la metodologia già applicata precedentemente, valuteremo ora l' area cortilizia-pertinenziale circostante al fabbricato in p.ed. 720 (ex colonia) e p.ed. 722 (chiesetta). Il comparto interessato si estende per una superficie di circa mq. 3550 al netto dei fabbricati esistenti, pertanto sottraendo l' area prettamente necessaria all' edificazione si troverà la rimanenza dell' area da considerare come pertinenza, attribuita proporzionalmente al volume edificato. Questi valori si ricavano considerando un indice **IFF** di fabbricabilità fondiaria pari a **mc/mq 2.5,** in base al quale la superficie di terreno necessaria, ipotizzando che la parte laterale della p.ed. 720 ex colonia possa essere costruita ex novo sia pari a: **mc. 1814/2.50 = mq. 725**

Con il valore a metro quadro dell' area pertinenziale già valutata nella stima del comparto "A" (€/mq 24,00) si andrà poi a calcolare il valore della quota parte di cortile (calcolata come sopra) da addebitare al comparto "D" in oggetto.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE:**

Il costo unitario di trasformazione (**Kt**) viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Elenco Prezzi Edilizi" pubblicato dalla Provincia Autonoma di Trento, e Il Consulente Immobiliare ed. IlSole24 ore.

Tenuto conto delle tipologia edilizia e della nuova destinazione d' uso, si ritiene appropriato assumere un costo unitario di ristrutturazione pari a €/mq 1700,00 pari a circa €/mc 570 e pertanto:

| RICAVI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| descrizione | superfici | tipolo | prezzo unitario | totale |
| Rt= ricavi attesi | mq. 92,00 | Garage | €. 1.000,00 | €. 92.000,00 |
| Rt= ricavi attesi | mq. 479 | Resid. | €. 2.200,00 | €. 1.053.800,00 |
| | | | | **€. 1.145.800,00** |
| COSTI di TRASFORMAZIONE | | | | |
| Descrizione | superfici | tipologia | Costo/unit. | totale |
| Kt= costo di trasf.ne | mq. 92 | Garage | €/mc 600,00 | €. 55.200,00 |
| Kt= costo di trasf.ne | mq. 479 | resid. | €/mc 1.700,00 | €. 814.300,00 |
| Kp= sp. tecniche | il 5% su €. 869.500,00 | | | €. 43.470,00 |
| Ki= contr.costruz.ne | mq. 479 | ristrutt | €/mq 42,02 | €. 20.100,00 |
| Kint=oneri finanz | €. 913.000,00 x 0,70= €. 639.100 | | | |
| | il 4.5% su €. 639.100,00 | | | €. 28.750,00 |
| | | | | **€. 961.820,00** |
| Ks= valore del bene | differenza fra costi e ricavi | | | **€. 183.980,00** |
| | | | | |
| VALORE AREA CORTILIZIA | | | | |
| Area di pertinenza | mq. 725 x €/mq 159,00/0,15 | | | **€. 17.200,00** |
| **Totale Generale Comparto "D"** | | | | **€. 201.180,00** |

**COMPATO "E" :**

Come citato in fase di introduzione, all'interno del compendio, ma non interessata dal piano attuativo, viene a trovarsi una parte di superficie con destinazione ad area sportiva, in parte già occupata dal campo da calcio sul quale è in essere un contratto di comodato con termine al 2027.

La struttura attualmente in uso è stata oggetto di un consistente intervento di rinnovamento a spese dell'Amministrazione, comprendente la costruzione del muro di recinzione in calcestruzzo con sovrapposta recinzione metallica, la messa in opera dell'impianto di illuminazione, la formazione delle tribune laterali e la riqualificazione del fondo in erba sintetica.

Inoltre, in adiacenza sul lato est dell'area di cui sopra si trova un secondo campo da calcio, il quale, per una sua corretta usufruibilità da parte delle associazioni sportive, avrebbe la necessità di disporre di una zona da adibire a parcheggio per i mezzi di giocatori e tifosi che assistono agli incontri.

Considerato che tale opera può essere ritenuta di pubblico interesse e in vista

della prossima scadenza del contratto di comodato, l'Amministrazione potrebbe essere propensa a procedere con l'acquisizione della stessa, unitamente all'eventuale nuova area per il parcheggio come citato nel precedente paragrafo.

Alla luce di tale interesse, maturato con la proposta di piano attuativo avanzata dai privati proprietari del compendio, è stata richiesta la valutazione economica all'Ufficio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, il quale, con prot. 3115 d.d. 04/05/2020, ha esposto un valore di € 28,00/mq che, applicato all'eventuale superficie interessata dall'esproprio (mq 4.605 come da accordo), comprendente la parte di campo da calcio e le tribune (3029 mq), l'area a parcheggio (1.186 mq) e una striscia per l'accesso pedonale dalla pubblica via (390 mq), porta a un totale di **€ 128.940,00**.

È inoltre da considerare che, marginalmente al compendio in oggetto, viene a trovarsi una tubatura superficiale permanente riconducibile al Comune di Giovo, in quanto si tratta dello scarico del "troppo pieno" proveniente dal serbatoio attiguo all'opera di presa esterna al lotto, che insiste per una lunghezza di circa 230 ml sulla p.f. 3862/2. L'area assoggettata al mantenimento della servitù è una striscia di terreno di forma rettangolare di circa 270 mq, così determinata: 1,20 m di larghezza per l'ingombro della tubatura ed eventuale manutenzione della stessa, moltiplicati per una lunghezza di 230 m.

Per il calcolo dell'indennità da corrispondere in funzione dell'onere di cui sopra si ritiene di applicare un costo di 18,15 €/mq, pertanto:

**270 mq × 18,15 €/mq = € 4.900,00** (arrotondato)

Riassumendo, in base alla modifica dell'accordo con i privati , attraverso la quale sono state introdotte varianti relative alla presenza di un articolo, con il quale si vincola l' edificazione e/o l' acquisto solo a soggetti che porteranno la residenza principale in loco, si annota una svalutazione degli immobili ad uso residenziale pari al 12% (dodici) "sull'incremento di valore".

Questo perché la svalutazione non è un numero arbitrario, ma riflette la forte concentrazione della domanda di mercato con l' esclusione degli investitori, l' esclusione delle seconde case, la difficoltà nell' accesso al credito e non ultimo, la presenza di una zona a carattere principalmente turistico, dove si trovano un albergo e pochi edifici ad uso residenziale, mentre la quasi totalità degli immobili è ad uso turistico. La mancanza, inoltre, di attività commerciali di quartiere induce ad avere richieste di acquisto solo in tal senso.

Per quanto riguarda il valore di partenza del compendio, nell' acquisito dei privati, risulta compresa anche la parte del campo da calcio esclusa dalla presente valutazione. La stima di quest'area però, va considerata partendo da una situazione pregressa, e precisamente dal momento in cui il campo da gioco si presentava come una mera superficie in terra battuta, con orientamento ortogonale rispetto all'attuale posizione. Il sottoscritto ritiene pertanto di equiparare tale area a un arativo trasformabile a coltivazione, imputando un valore pari a **€ 8,00/mq.**

Il testo dell'accordo, così come modificato, fissa inoltre una percentuale minima del 50% della SUN complessiva del compendio da destinarsi a funzioni extra-alberghiere; pertanto il criterio dell'Highest and Best Use viene meno, in quanto le linee guida sono già definite e il vantaggio economico per i proprietari deriva dal cambio di destinazione d'uso sulla parte di fabbricato edificato lateralmente al compendio ex colonia.

Per quanto riguarda il criterio di valutazione delle pertinenze ancora, le linee guida OMI indicano principalmente valori riferiti a immobili e/o a terreni di tipo agricolo; pertanto, secondo la disciplina estimativa delle aree cortilizie, si può ritenere che il valore di tali beni possa rientrare in una forbice di valore compresa tra il 15% e il 25% del prezzo unitario dell'area.

A margine delle valutazioni economiche sin qui condotte, un eventuale mancato accordo transattivo fra le parti potrebbe avere come ragionevole conseguenza la necessità, per il Comune, di restituire l'area libera da ogni manufatto e opera, ovvero ripristinata secondo lo status quo ante.

Ciò determinerebbe certamente un contenzioso fra il Comune e la precedente proprietà (Salesiani) sui termini degli accordi di comodato gratuito a suo tempo sottoscritti — e per questa ragione, solo a titolo cautelativo, nel quadro economico sin qui rappresentato non è stato considerato il costo di demolizione, tuttavia, la possibilità di una restituzione del possesso dell'area sportiva ad oggi occupata dal Comune, libera da opere e manufatti, non può essere scartata a priori.

In questa sede, visto l'equilibrio economico raggiunto, non sono state effettuate valutazioni puntuali sui costi di demolizione, in quanto dipendono da vari fattori (in primo luogo, da cosa dovrebbe essere ripristinato); è tuttavia ragionevole stimare in via forfetaria un costo di ripristino compreso tra € 50.000 ed € 70.000.

Questi eventuali oneri per il ripristino dell'area costituiscono un potenziale costo per l'Amministrazione che, di riflesso, determina — nel caso della

sottoscrizione dell'accordo — un vantaggio che amplierebbe ulteriormente la forbice del beneficio pubblico.

**TABELLA RIASSUNTIVA**

| **Comparto "A+B"** | |
|---|---|
| Valore dell' area trasformata per i nuovi fabbricti | **€. 110.500,00** |
| **Comparto "C"** | |
| Valore di trasformazione per cambio dest. d' uso ad attività commerciale | **€. 78.650,00** |
| **Comparto "D"** | |
| Valore di trasformazione per cambio dest. d' uso a residenziale | **€. 201.180,00** |
| Valore indennità di sottoservizi per la presenza di tubatura interrata | **€. -4.900,00** |
| Totale Generale | **€. 385.430,00** |
| Differenza sul valore di acquisto | **-€. 208.100,00** |
| Svalutazione per vincolo residenza principale | **-€. 46.2510.00** |
| Incremento di Valore | **€. 131.079,00~€. 131.000.00** |

Il più probabile valore dell' operazione immobiliare derivante dalla proposta di piano attuattivo con cambio di destinazione d' uso dell' area in in oggetto arrotondato all' intero, ubicato nel C.C. di Giovo, ammonta ad **€ 131.000,00=** (diconsi Euro centotrentunomila/00).

Lavis li 18 giugno 2026

[redacted]

Il Tecnico

[redacted]

UFFICIO DE'L

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
# TRENTO

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA n. 2284 / 2026

Il giorno 24/06/2026 avanti al sottofirmato Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Trento è personalmente comparso/a il/la signor/a Geom. Flavio Bortolotti
nato/a a [redacted] il [redacted] residente a [redacted]
identificato/a mediante:

⌂ **conoscenza personale**

⌂ **esibizione di :**

4) Carta di Identità n. [redacted] Comune di [redacted]
5) Passaporto n. _____ _____
6) Patente di guida n. _____ _____

rilasciato il [redacted] e valido fino al [redacted]

il/la quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la perizia.

Ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c.p., il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole:

**"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere [redacted]

Il Perito [redacted]

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto_01



Foto_02



*Foto_03*



*Foto_04*



*Foto_05*



*Foto_06*

