

# COMUNE DI FAI DELLA PAGANELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## ***PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2024***

### **NORME DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE PRELIMINARE:  
Delibera del Commissario ad acta  
n. \_\_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

Il Commissario ad acta

Il Redattore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
--  
**dott. arch. WALTER DALPIAZ**  
ISCRIZIONE ALBO N° 648

All. n. 2

13.03.2024

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO D'ARCHITETTURA**

dott. arch. WALTER DALPIAZ

dott. arch. AGNESE ZADRA

## **TITOLO PRIMO**

### **IL P.R.G. E LA SUA ATTUAZIONE**

#### **CAPITOLO I PRESCRIZIONI GENERALI**

|            |  |    |
|------------|--|----|
| ART. 1     | OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO                     | 9  |
| ART. 2     | DOCUMENTI DEL PIANO                              | 10 |
| ART. 3     | LETTURA DEL PIANO – DEFINIZIONI PUNTUALI         | 10 |
| ART. 4     | APPLICAZIONE DEL PIANO                           | 11 |
| ART. 5     | ATTUAZIONE DEL PIANO                             | 12 |
| ART. 6     | INSEDIAMENTI STORICI DEL P.R.G. - I.S.           | 12 |
| ART. 6 BIS | CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE | 12 |

#### **CAPITOLO II DEFINIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO**

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| ART. 7      | INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO                           | 14 |
| ART. 8      | PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PLC)                          | 14 |
| ART. 9      | ELEMENTI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE | 14 |
| ART. 10     | FABBISOGNO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE        | 15 |
| ART. 11     | PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.                            | 15 |
| ART. 11 BIS | PIANI ATTUATIVI                                       | 16 |
| ART. 12     | AREE SOGGETTE AD ACCORDI URBANISTICI                  | 17 |
| ART. 13     | PIANO DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SPECIALI             | 19 |
| ART. 14     | CERTIFICATO URBANISTICO COMUNALE                      | 19 |

#### **CAPITOLO III DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

|                           |  |               |
|---------------------------|--|---------------|
| ART. 15                   | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI  | 20            |
| <del>ART. 16</del>        | <del>DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ' (abrogato)</del>       | <del>20</del> |
| ART. 16 BIS               | DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE   | 20            |
| <del>ART. 16 TER</del>    | <del>DEFINIZIONI DEI CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE (abrogato)</del>          | <del>20</del> |
| <del>ART. 16 QUATER</del> | <del>DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI (abrogato)</del>     | <del>20</del> |
| <del>ART. 17</del>        | <del>DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI (abrogato)</del>                               | <del>21</del> |
| ART. 17 BIS               | SCHEMA DI EQUIPARAZIONE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE PREVISTE DAL PIANO REGOLATORE | 21            |

|             |  |    |
|-------------|--|----|
|             | GENERALE RISPETTO AL D.M. N. 1444, DI DATA 2 APRILE 1968   |    |
| ART. 18     | DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL LIMITE DELLE STRADE INTERNE ALLE AREE DI SVILUPPO URBANO | 21 |
| ART. 19     | TIPOLOGIE EDILIZIE E CARTIGLI  | 22 |
| ART. 20     | EDIFICIO SOGGETTO A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE  | 24 |
| ART. 21     | SERRE  | 24 |
| ART. 21 BIS | VOLUMI LEGNAIE (COSTRUZIONI ACCESSORIE) E TETTOIE  | 25 |

## **TITOLO SECONDO**

### **NORMATIVA PER L'UTILIZZO DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)**

#### **CAPITOLO I**

|                    |  |    |
|--------------------|--|----|
| ART. 22            | CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'   | 28 |
| <del>ART. 23</del> | <del>AREA AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANGHIVA - TUTELA ASSOLUTA DI POZZI E SORGENTI (abrogato)</del> | 28 |
| <del>ART. 24</del> | <del>AREA A CONTROLLO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO (abrogato)</del>  | 28 |
| <del>ART. 25</del> | <del>AREA A CONTROLLO SISMICO (abrogato)</del>   | 28 |
| <del>ART. 26</del> | <del>AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE (abrogato)</del>  | 28 |
| <del>ART. 27</del> | <del>INTERVENTI ESENTI DA PERIZIA GEOLOGICA GEOTECNICA (abrogato)</del>  | 29 |
| ART. 27 BIS        | RECUPERO DEI MURI A SECCO PER TERRAZZAMENTO AGRICOLO   | 29 |

## **TITOLO TERZO**

### **SISTEMA AMBIENTALE DIVISIONI IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **CAPITOLO I AREE DI CONTROLLO TECNICO AMMINISTRATIVO**

|         |                              |    |
|---------|------------------------------|----|
| ART. 28 | AREA DI TUTELA AMBIENTALE    | 31 |
| ART. 29 | AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE | 31 |
| ART. 30 | AREA DI RECUPERO AMBIENTALE  | 32 |

#### **CAPITOLO II AREE CON VALENZA STORICO CULTURALE ARCHITETTONICA**

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| ART. 30 BIS | INVARIANTI P.U.P.   | 34 |
| ART. 31     | AREA DI PROTEZIONE CULTURALE  | 34 |
| ART. 32     | AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA   | 34 |
| ART. 32 BIS | MANUFATTI ISOLATI, SITI E ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA<br>STORICO-ARTISTICA, SOCIOCULTURALE, DOCUMENTARIA,<br>AMBIENTALE E PAESAGGISTICA | 36 |
| ART. 33     | VERDE PRIVATO   | 37 |
| ART. 34     | VIABILITÀ' STORICA  | 37 |

**CAPITOLO III**  
**AREE CON VALENZA PAESISTICO AMBIENTALE**

|                        |  |    |
|------------------------|--|----|
| <del>ART. 34 BIS</del> | <del>AREA DI DIFESA PAESAGGISTICA</del>              | 39 |
| ART. 34 BIS            | AREA DI PROTEZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE          | 39 |
| ART. 34 TER            | AREA DI PROTEZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE – TIPO A | 40 |
| ART. 34<br>QUATER      | AREA DI PROTEZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE – TIPO B | 41 |
| ART. 35                | SUPERFICI LIQUIDE                                    | 41 |
| ART. 35 BIS            | AREA DI RISPETTO DELLE ACQUE                         | 42 |
| ART. 35 TER            | AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI               | 42 |
| ART. 36                | AREE AD ELEVATA NATURALITA'                          | 43 |
| ART. 36 BIS            | PROCEDURE PER INTERVENTI IN AMBITO SIC               | 43 |

**TITOLO QUARTO**

**SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO**

**DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANIZZATO  
URBANIZZABILE ED EXTRAURBANO**

**CAPITOLO I**  
**PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE A  
PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| ART. 37     | PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI  | 44 |
| ART. 37 BIS | NUCLEI DI EDILIZIA TRADIZIONALE   | 44 |
| ART. 38     | INSEDIAMENTI ABITATIVI  | 45 |
| ART. 38 BIS | PRESTAZIONI DI SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI                                      | 45 |
| ART. 39     | AREA DI COMPLETAMENTO   | 45 |
| ART. 40     | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA   | 46 |
| ART. 41     | RIQUALIFICAZIONE DI SINGOLI EDIFICI RESIDENZIALI E<br>RICETTIVI ESISTENTI IN AREE INSEDIATE | 47 |

|                    |  |    |
|--------------------|--|----|
| ART. 41 BIS        | DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA   | 47 |
| ART. 42            | PRESCRIZIONE SPECIFICA IN CARTIGLIO PER LE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE | 51 |
| <del>ART. 43</del> | <del>AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (abrogato)</del>                            | 51 |
| ART. 43bis         | AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.45 COMMA 4 DELLA L.P. 15/2015                | 51 |
| ART. 44            | AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA   | 51 |
| ART. 45            | ATTREZZATURA EXTRA-ALBERGHIERA DI INTERESSE COLLETTIVO: COLONIA                        | 53 |

## **CAPITOLO II** **SERVIZI E INTERVENTI PUNTUALI**

|            |   |    |
|------------|---|----|
| ART. 46    | EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE | 54 |
| ART. 47    | AREA PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI                                       | 54 |
| ART. 48    | AREA PER IMPIANTI SPORTIVI  | 55 |
| ART. 48bis | AREA PER SERVIZI INFRASTRUTTURALI CON SPECIFICA FUNZIONE DI DEPOSITO  | 56 |
| ART. 49    | VERDE PUBBLICO  | 56 |
| ART. 49.01 | VERDE ATTREZZATO  | 56 |
| ART. 50    | INTERVENTI PUNTUALI   | 57 |
| ART. 50.01 | A) PIAZZA DA SISTEMARE E VALORIZZARE                                  | 57 |
| ART. 50.02 | B) PIAZZA DI PROGETTO   | 57 |
| ART. 50.03 | C) CINTURAZIONE ARBOREA   | 58 |
| ART. 51    | AREA CIMITERIALE  | 58 |
| ART. 52    | FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE  | 58 |

## **CAPITOLO III** **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

|                        |   |    |
|------------------------|---|----|
| ART. 53                | AREA PRODUTTIVA   | 59 |
| ART. 54                | AREA PRODUTTIVA DI LIVELLO LOCALE                           | 59 |
| ART. 55                | PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN CARTIGLIO PER LE AREE PRODUTTIVE | 60 |
| <del>ART. 55 BIS</del> | <del>AREA COMMERCIALE (abrogato)</del>                      | 61 |
| ART. 55 TER            | AREA DI SERVIZIO (IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE)     | 61 |

## **CAPITOLO IV** **PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO**

|         |                |    |
|---------|----------------|----|
| ART. 56 | AREA A BOSCO   | 62 |
| ART. 57 | AREE A PASCOLO | 63 |

|                    |   |               |
|--------------------|---|---------------|
| ART. 58            | AREA AD ELEVATA INTEGRITA'  | 64            |
| ART. 59            | AREA AGRICOLA DI PREGIO   | 64            |
| ART. 60            | AREE AGRICOLE   | 67            |
| ART.60 BIS         | TUTELA DELLE COLTURE AGRICOLE LOCALI  | 70            |
| <del>ART. 61</del> | <del>AREE COMPRESSE NEL PIANO DI UTILIZZO<br/>DELLE SOSTANZE MINERARIE (abrogato)</del> | <del>70</del> |
| ART. 62            | AREA SCIABILE E SISTEMI PISTE E IMPIANTI  | 70            |
| ART. 63            | AREA PER IMPIANTI TECNOLOGICI   | 71            |
| ART. 64            | ELETTRODOTTO – GASDOTTO   | 73            |
| ART. 64 BIS        | SITI BONIFICATI DI EX DISCARICA RSU   | 74            |
| ART. 64 TER        | EX DISCARICA INERTI IN LOCALITA' DOSSI  | 74            |

**CAPITOLO V**  
**INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| ART. 65 | VIABILITA'   | 75 |
| ART. 66 | FASCIA DI RISPETTO STRADALE                                | 75 |
| ART. 67 | GALLERIE, PONTI, VIADOTTI, RACCORDI E SVINCOLI<br>STRADALI | 76 |
| ART. 68 | PARCHEGGI  | 76 |
| ART. 69 | PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI                        | 77 |

**TITOLO QUINTO**  
**INSEDIAMENTI STORICI**

**NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO  
PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI**

**CAPITOLO PRIMO**  
**GENERALITA'**

|            |  |    |
|------------|--|----|
| ART. 70    | FINALITA' DEL P.R.G.-I.S.                | 78 |
| ART. 71    | CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.R.G.-I.S.     | 79 |
| ART. 71bis | ELEMENTI DEL P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI | 79 |
| ART. 72    | RINVIO                                   | 80 |

**CAPITOLO SECONDO**  
**ARTICOLAZIONE DEL P.R.G. - I.S.**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| ART. 73 | LIVELLI OPERATIVI  | 81 |
| ART. 74 | AREA CULTURALMENTE OMOGENEA ZONA DI FAI DELLA<br>PAGANELLA | 81 |
| ART. 75 | CENTRI E NUCLEI ANTICHI                                    | 81 |
| ART. 76 | VOLUMI EDIFICATI   | 82 |

|            |  |    |
|------------|--|----|
| ART. 77    | <del>AREA DI INTERVENTO UNITARIO</del> <i>(abrogato)</i> | 82 |
| ART. 78    | AREA INEDIFICATA   | 82 |
| ART. 79    | AREA SPECIALE  | 83 |
| ART. 79bis | DEFINIZIONI  | 84 |

**CAPITOLO TERZO**  
**DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

|         |   |    |
|---------|---|----|
| ART. 80 | MANUTENZIONE ORDINARIA                          | 85 |
| ART. 81 | MANUTENZIONE STRAORDINARIA                      | 85 |
| ART. 82 | RESTAURO  | 85 |
| ART. 83 | RISANAMENTO CONSERVATIVO                        | 85 |
| ART. 84 | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA                       | 85 |
| ART. 85 | DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE <i>(abrogato)</i> | 85 |
| ART. 86 | DEMOLIZIONE                                     | 85 |
| ART. 87 | RICOSTRUZIONE SU RUDERI <i>(abrogato)</i>       | 85 |

**CAPITOLO QUARTO**  
**INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| ART. 88 | UNITA' EDILIZIA  | 86 |
| ART. 89 | UNITA' EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI                 | 86 |
| ART. 90 | VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI                              | 87 |
| ART. 91 | RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE                        | 87 |
| ART. 92 | <del>RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE</del> <i>(abrogato)</i> | 87 |
| ART. 93 | MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE                     | 88 |
| ART. 94 | FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE                          | 88 |
| ART. 95 | ALLINEAMENTI OBBLIGATORI                                     | 89 |
| ART. 96 | DESTINAZIONI D'USO   | 90 |

**CAPITOLO QUINTO**  
**STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.-I.S.**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| ART. 97  | GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI UNITARI   | 91 |
| ART. 98  | AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI                                 | 91 |
| ART. 99  | <del>AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI</del><br><i>(abrogato)</i> | 91 |
| ART. 100 | <del>AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO EDILIZIO</del> <i>(abrogato)</i>         | 91 |
| ART. 101 | COMPARTI EDIFICATORI  | 91 |

**CAPITOLO SESTO**  
**INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE**

|          |                            |    |
|----------|----------------------------|----|
| ART. 102 | AREA DI PERTINENZA         | 92 |
| ART. 103 | AREA STORICO ARTISTICA     | 93 |
| ART. 104 | VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE | 94 |

**CAPITOLO SETTIMO**  
**INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| ART. 105 | AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO   | 95 |
| ART. 106 | EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI | 95 |
| ART. 107 | AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI                        | 96 |
| ART. 108 | PARCHEGGIO  | 96 |

**CAPITOLO OTTAVO**  
**ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| ART. 109     | MODALITÀ COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI              | 98  |
| ART. 110     | AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI  | 98  |
| ART. 111     | AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO  | 99  |
| ART. 112     | AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  | 99  |
| ART. 112 BIS | SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015 | 102 |
| ART. 113     | NUOVE COSTRUZIONI   | 103 |
| ART. 114     | DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI  | 103 |
| ART. 115     | <del>MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI</del> <i>(abrogato)</i>   | 104 |
| ART. 116     | <del>MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI UNITARI</del> <i>(abrogato)</i>                                 | 104 |

**TITOLO SESTO**

**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO**

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| ART. 117 | CONTENUTI  | 105 |
| ART. 118 | TIPOLOGIE COMMERCIALI DEFINIZIONI  | 105 |
| ART. 119 | LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI                                 | 106 |
| ART. 120 | ATTIVITA' COMMERCIALI NELLE AREE PRODUTTIVE                                | 107 |
| ART. 121 | VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI | 107 |
| ART. 122 | ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO   | 108 |
| ART. 123 | SPAZI DI PARCHEGGIO  | 108 |
| ART. 124 | ALTRE DISPOSIZIONI   | 109 |
| ART. 125 | CRITERI SPECIFICI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI     | 109 |
| ART. 126 | AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI                                       | 109 |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
|          | VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA  |     |
| ART. 127 | AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI | 110 |
| ART. 128 | CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI ESISTENTI E IN AREE DA BONIFICARE                               | 110 |
| ART. 129 | VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE   | 110 |

## **TITOLO SETTIMO**

### **PRESCRIZIONI FINALI**

|          |                                       |     |
|----------|---------------------------------------|-----|
| ART. 130 | DEROGHE                               | 111 |
| ART. 131 | NORME TRANSITORIE E FINALI            | 111 |
| ART. 132 | VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE | 112 |

## **ALLEGATI**

|  |   |     |
|--|---|-----|
|  | TABELLE A-B-C, D.G.P. N°890 dd.05/05/2006 e successive modifiche    | 114 |
|  | SCHEMA TIPOLOGICO DI COSTRUZIONE ACCESSORIA (LEGNAIA) - (art.21bis) | 121 |
|  | TABELLA TIPOLOGIE CAPANNI DI CACCIA                                 | 127 |

# **TITOLO PRIMO**

## **IL P.R.G. E LA SUA ATTUAZIONE**

### **CAPITOLO I**

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

##### **ART. 1**

##### **OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO**

- 1.01 Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fai della Paganella è tale per effetto dell'art. 136 della L.P. 22/91 e s.m.. Nella sua redazione è stato prefigurato con un disegno unitario e coerente l'assetto auspicabile per il territorio comunale. Esso definisce le operazioni e gli interventi sia pubblici che privati atti a conseguire un equilibrio generale fra aree ad uso pubblico e ad uso privato, e fornisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei Piani Attuativi e nei Piani di Lottizzazione, per l'esecuzione degli interventi sul territorio, come previsto dall'art. 24 della L.P. 4 agosto 2015, n.15 e s.m.i.
- 1.02. Operazioni basilari per il conseguimento di detto obiettivo sono:
- a) il riordino sistematico e organizzativo della infrastrutturazione territoriale curando in particolare modo i rapporti interattivi con il Piano Urbanistico Provinciale;
  - b) il contenimento, quantitativamente differenziato, e la ridefinizione qualitativa delle espansioni urbane;
  - c) un oculato e programmato sviluppo aggiuntivo nelle aree da incrementare ai fini del riequilibrio territoriale;
  - d) la previsione di aree produttive, la loro infrastrutturazione al fine di garantire ovunque le migliori condizioni di produttività;
  - e) il riordino del sistema viabilistico locale;
  - f) la ridefinizione dei perimetri delle aree agricole e delle aree a bosco e della formazione di una normativa che privilegi in tali aree le attività agricole o di forestazione e non permetta usi impropri del territorio;
  - g) la valorizzazione dell'ambiente, sia di quello naturale sia di quello urbano, al fine della massima elevazione della qualità della vita;
  - h) l'avvio di un metodo di approccio gestionale che consenta il graduale e consapevole conseguimento degli obiettivi, nel rispetto delle competenze e delle autonomie locali, in un quadro di programmazione delle risorse e degli interventi, che coinvolga e indirizzi a traguardi non contraddittori le varie iniziative di sviluppo;
  - i) recepimento della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, limitatamente alle "Disposizioni provinciali in materia di distanze", che, in caso di contrasto, prevale sugli strumenti di pianificazione comunale.

- 1.03. Il Piano Regolatore Generale si pone come quadro di riferimento, di guida e di controllo per tutte le attività e per tutti gli interventi, pubblici e privati, attinenti l'uso e le trasformazioni del territorio, urbanizzato e non, del Comune.

## **ART. 2**

### **DOCUMENTI DEL PIANO**

- 2.01. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fai della Paganella, è costituito dalla seguente documentazione:

#### **ELABORATI GENERALI:**

1. la Relazione Illustrativa;
2. le presenti Norme di Attuazione;
3. lo studio geologico per la difesa dai crolli rocciosi di due aree residenziali<sup>1</sup>;
5. lo studio geologico relativo alla variante n.16 per opere pubbliche (PRG 2018).

#### **CARTOGRAFIA PER IL TERRITORIO ESTERNO AI CENTRI STORICI:**

- Cartografie del Sistema Insediativo e infrastrutturale dei principali insediamenti: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;
- Cartografie del Sistema Insediativo e infrastrutturale di tutto il territorio comunale con riferimento alla carta tecnica provinciale: Tavole 3D - 3E, in scala 1:5.000;
- Cartografie 2018 del Sistema Ambientale di tutto il territorio comunale in sovrapposizione con la carta tecnica provinciale: Tavole F - G, in scala 1:5.000.

#### **ELABORATI VIGENTI PER L'INSEDIAMENTO STORICO<sup>2</sup>:**

- Tavole di inquadramento catastale in scala 1:1000 - Fai e Cortalta;
- Tavole degli interventi in scala 1:1.000 - Fai e Cortalta;
- Tavole di numerazione edifici in scala 1:1.000 - Fai e Cortalta;
- Fascicolo delle schede di sintesi degli edifici, dei volumi accessori, degli edifici sparsi e dei manufatti sparsi;
- Fascicolo delle schede di sintesi degli edifici, dei volumi accessori, degli edifici sparsi e dei manufatti sparsi;
- Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico.

- 2.02. In caso di eventuali non corrispondenze fra elaborati a scale diverse dello stesso sistema, prevale la tavola a rapporto di scala minore ovvero quella che presenta maggior dettaglio.

## **ART. 3**

### **LETTURA DEL PIANO - DEFINIZIONI PUNTUALI**

- 3.01 La presente Variante 2018 al PRG del Comune di Fai della Paganella, in adeguamento alla L.P. 4 agosto 2015, n.15 "Legge provinciale per il governo del territorio" e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, fornisce le disposizioni

<sup>1</sup> Studio geologico allegato al PRG vigente approvato con Del. della Giunta Provinciale n. 219 dd. 16/02/2016.

<sup>2</sup> Approvati con Del. della Giunta Provinciale n. 251 dd. 17/02/2017 (variante per l'applicazione dell'art.105 della L.P. 15/2015).

da rispettare e gli orientamenti, gli indirizzi e le raccomandazioni cui attenersi in materia di uso dei suoli ed edificazione edilizia, di esecuzione di opere infrastrutturali e impianti tecnologici, di valorizzazione, tutela e sicurezza del sistema ambientale nell'intero territorio comunale. Le indicazioni della Variante 2018, denominata da qui in avanti semplicemente Piano o P.R.G., sostituiscono tutte quelle precedenti che siano eventualmente in contrasto con esse.

Esse si inquadrano in quelle del Piano urbanistico provinciale vigente, da qui in avanti denominato semplicemente PUP e, quando è necessario, vi rimandano direttamente, intendendosi che le disposizioni del PUP sono prevalenti su quelle del PRG che eventualmente se ne discostassero.

La **Carta di sintesi della pericolosità (CSP)**, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1317 dd. 04 settembre 2020, e le corrispondenti disposizioni dettate dal Capo IV delle Norme di attuazione del PUP, prevalgono sulle indicazioni sia cartografiche che normative contenute nelle Tavole del sistema ambientale e nelle Tavole del sistema insediativo e produttivo. Tutti gli interventi devono inoltre attenersi alle disposizioni fornite dalla **Carta delle risorse idriche**, redatta in attuazione dell'art.21 delle Norme di attuazione del PUP, il cui III° aggiornamento è stato approvato con DGP n. 1941 del 12/10/2018, che disciplina le aree di salvaguardia di pozzi, sorgenti e captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano, distinguendo tra zona di tutela assoluta, di rispetto idrogeologico e di protezione.

Le disposizioni del PRG prevalgono su quelle del Regolamento edilizio comunale che siano eventualmente in contrasto con esse, ed è possibile derogarvi solo nei casi e nei modi contemplati dagli articoli, 98, 99 della L.P. n.15/2015 e del Capo VIII del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Quanto non viene esplicitamente considerato dal P.R.G. e/o dai suoi rimandi agli strumenti di cui sopra è comunque disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## ART. 4

### APPLICAZIONE DEL PIANO

- 4.01. Il P.R.G. del Comune di Fai della Paganella si applica integralmente a tutto il territorio comunale.
- 4.02. Il P.R.G è comprensivo della parte relativa alla tutela degli Insediamenti Storici.
- 4.03. L'applicazione del P.R.G. avviene secondo le indicazioni contenute nei tre sistemi cartografici letti contemporaneamente, oltreché le presenti Norme di Attuazione e la Relazione Illustrativa.
- 4.04. Per quanto non esplicitamente considerato nei documenti del P.R.G. o normato dal R.E.C. viene disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

## **ART. 5**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

- 5.01. Il P.R.G. si attua mediante la pianificazione subordinata prevista dal Capo III° del Titolo IV” della L.P.15/2015 mediante interventi edilizi diretti soggetti a permesso di costruire o a SCIA, CILA o comunicazione.
- 5.02. Le cartografie di PRG indicano con apposita simbologia le aree dove si prescrive la formazione obbligatoria di PIANI ATTUATIVI (P.A.) ai sensi dell’art. 49 della L.P. n.15/2015.
- 5.03. Per la pianificazione attuativa delle aree di cui sopra, devono essere espressi i contenuti di cui all’art. 50 della L.P. n.15/2015, in sintonia con le *Disposizioni in materia di strumenti di pianificazione e di vincoli preordinati all’espropriazione* di cui al Titolo II, Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

## **ART. 6**

### **INSEDIAMENTI STORICI DEL P.R.G. - I.S.**

- 6.01. Le Tavole e gli altri elaborati del P.R.G.-I.S. indicano con apposita simbologia le aree sottoposte alla pianificazione degli Inseidiamenti Storici per le quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole e le norme specifiche comprese nel Titolo Quinto del presente fascicolo.
- 6.02. Per la parte riguardante il centro storico del P.R.G. è già stato precedentemente previsto l’adeguamento al P.U.P. ed il recepimento dei criteri contenuti nella Delibera di Giunta Provinciale n. 20116 dd. 30.12.1992, come stabilito a suo tempo dall’art. 139 della L.P. 22/91.
- 6.03. Le tavole del sistema ambientale, le previsioni urbanistiche in materia di viabilità, di aree archeologiche, di fasce di protezione dei depuratori, di aree cimiteriali, di fasce di rispetto cimiteriale del sistema cimiteriale del sistema insediativo e produttivo del P.R.G. si riferiscono anche alle parti di territorio soggette alla pianificazione degli Inseidiamenti Storici ed hanno effetto su questa in caso di contrasto o di assenza di norma o indicazione specifica.

## **ART. 6 BIS**

### **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

In sintonia con la Legge 447/95 recante “Legge quadro sull’inquinamento acustico”, il Comune di Fai della Paganella ha a suo tempo predisposto il Piano di Classificazione Acustica del proprio territorio, che è stato approvato con Delibera del Consiglio comunale n.12 di data 4 giugno 2009.

Il Piano di Classificazione Acustica deve essere sottoposto a verifica periodica ed eventuale aggiornamento anche rispetto all’applicazione del D.P.R. n.142/2004 recante “Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell’articolo 11 della Legge 447/95.

In particolare, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8 comma 3 della legge quadro 447/1995, unitamente al rilascio del permesso di costruire o dell'approvazione di piani attuativi, è obbligatorio predisporre e presentare una valutazione del clima acustico per le aree interessate alla realizzazione di scuole, asili nido, ospedali, case di cura e riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi insediamenti residenziali prossimi alle sorgenti di rumore richiamate al comma 2 dell'art. 8 della legge 447/1995 (strade, ferrovie, circoli privati, impianti sportivi).

Per le nuove infrastrutture stradali è necessario che vengano rispettati i valori limite di immissione fissati dal D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 recante *“Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n.447”*.

Ai sensi del comma 4 dell'art.8 della medesima legge quadro 447/95, le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali e polifunzionali, devono contenere una **documentazione di impatto acustico**. Per alcune attività a bassa rumorosità, si rimanda alle disposizioni del D.P.R. 19 ottobre 2011, n. 227 *“Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norme dell'art.49, comma 4-quater, del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”*, che prevede l'esclusione dell'obbligo di presentare la documentazione di impatto acustico.

## **CAPITOLO II**

### **DEFINIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO**

#### **ART. 7**

##### **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- 7.01. E' ammesso l'intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un piano attuativo di grado subordinato.
- 7.02. L'intervento edilizio diretto riguarda tutte quelle opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.
- 7.03. ***abrogato***
- 7.04. Nelle zone in cui sono previsti piani attuativi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei suddetti piani e delle relative convenzioni, salvo per interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### **ART. 8**

##### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.C.)**

- 8.01. La cartografia indica con apposita simbologia il perimetro delle aree dove si applicano obbligatoriamente i piani di lottizzazione. Tali piani devono comprendere l'intera superficie come delimitata, fatti salvi i casi previsti dall'art. 49 comma 3, della L.P. 15/2015. Nelle aree di nuova espansione non soggette all'obbligo di lottizzazione i proprietari possono in ogni caso procedere ad elaborare piani di lottizzazione di iniziativa privata nei termini previsti dall'art. 50 comma della L.P. 15/2015.
- Per la pianificazione attuativa delle aree di cui sopra, devono essere espressi i contenuti di cui all'art. 50 della LP n.15/2015, in sintonia con le *Disposizioni in materia di strumenti di pianificazione e di vincoli preordinati all'espropriazione* di cui al Titolo II, Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 8.02. Il P.L.C. deve rispettare le destinazioni d'uso e le indicazioni relative alla viabilità indicate nelle planimetrie del P.R.G. formulando anche tracciati diversi, le aree a parcheggio o a verde possono trovare all'interno del P.L.C. anche diversa localizzazione. 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.

#### **ART. 9**

##### **ELEMENTI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, il Piano di Lottizzazione deve prevedere quanto disposto dall'art. 50 comma dell'art. 50 della LP n.15/2015.

## **ART. 10**

### **FABBISOGNO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

- 10.01. Il fabbisogno di edilizia abitativa potrà essere soddisfatto all'interno delle aree di nuova espansione, nelle aree di completamento e negli edifici compresi nei perimetri degli insediamenti storici secondo il P.R.G., nel rispetto della disciplina provinciale vigente in materia.

## **ART. 11**

### **PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.**

- 11.01. Le cartografie di PRG indicano con apposita simbologia le aree dove si prescrive la formazione obbligatoria di PIANI ATTUATIVI (P.A.) ai sensi dell'art. 49 della L.P. n.15/2015.
- 11.02. Per la pianificazione attuativa delle aree di cui sopra, devono essere espressi i contenuti di cui all'art. 50 della L.P. n.15/2015, in sintonia con le *Disposizioni in materia di strumenti di pianificazione e di vincoli preordinati all'espropriazione* di cui al Titolo II, Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 11.03. In tutti i casi di Piani Attuativi gli elaborati dovranno documentare e motivare con particolare evidenza e dettaglio sia le fasi di attuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate che quelle di realizzazione delle opere di infrastrutturazione, che dovranno assumere di volta in volta carattere di organicità e di coerenza funzionale.
- 11.04. Parte integrante di tutti i Piani Attuativi è la indicazione delle opere pubbliche di competenza dei singoli enti. Di tali opere dovrà essere valutato il costo a prezzi correnti, nonché la successione temporale degli interventi sulla base dell'art. 50 della L.P. n.15/2015.
- 11.05. In sede di formazione dei Piani Attuativi, dopo un parere espresso in modo favorevole della Commissione Edilizia e favorevole perizia geologica il Sindaco potrà autorizzare la regolarizzazione complessiva e altimetrica dell'area soggetta a piano attraverso opportuni interventi di scavo e/o di riporto di materiale, in questo caso le altezze ed i volumi urbanistici dei fabbricati saranno misurate intendendo, come quota del terreno naturale, la nuova quota del terreno riportato.
- 11.06. In sede di formazione dei Piani Attuativi potrà essere modificata la distribuzione planimetrica delle aree e dei volumi, fermi restando i rapporti dimensionali fra destinazioni d'uso, volumetrie e superfici indicati nel P.R.G.
- 11.07. Il Piano Attuativo a fini di recupero, dovrà provvedere al riordino urbanistico ed edilizio dell'intera area come delimitata.
- 11.08. Fino alla approvazione dei piani attuativi di cui al comma 1 del presente articolo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi stabiliti dall'art. 49 della L.P. n.15/2015

## ART. 11 BIS

### PIANI ATTUATIVI

- 11.01. Il PRG individua con apposita simbologia due aree vincolate alla redazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 50 della L.P. n.15/2015, ricadenti in zone di pubblico interesse con possibilità di sviluppo per la realtà locale sia dal punto di vista produttivo che di salvaguardia e valorizzazione di quelle porzioni di territorio con irripetibili valenze paesaggistico ambientali, morfologiche e culturali:

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA:

- **R1** - LOCALITÀ ORI/PAION (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale N.37 dd.25/11/2004) la cui scadenza è prevista in data 25/11/2014.
- **R2** - LOCALITÀ SANTEL (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale N.15 dd.28/08/2002) la cui scadenza è prevista in data 28/08/2012

- 11.02. I Piani Attuativi, di cui il presente articolo, sono stati progettati in sintonia con i seguenti criteri, indirizzi e parametri:

**RI - LOCALITÀ ORI/PAION**: sulla collina posta a sud dell'abitato e prospiciente la Valle dell'Adige denominata "Località ORI/PAION" è individuata un'area residenziale con caratteristiche peculiari la cui edificazione, risalente agli anni '50, pur rispettando una modesta volumetria edilizia e l'area boscata esistente, non si è adeguata con la rete delle infrastrutture anche per le consistenti differenze tra lo stato catastale e reale. L'intero compendio dovrà quindi prevedere in fase prioritaria il riordino fondiario e successivamente la previsione della nuova rete viaria e delle infrastrutture tenendo conto della notevole valenza paesaggistico ambientale del sito.

Saranno prioritari i criteri di mantenimento dell'alberatura esistente e dell'andamento naturale del terreno con l'esclusione di sbancamenti rilevanti per la formazione di sedimi piani, limitando al minimo indispensabile la realizzazione di muri di contenimento. Le nuove previsioni viarie dovranno prevedere percorsi veicolari e pedonali distinti con la possibilità di rendere permeabile ai pedoni l'intera area con particolare riguardo ai boschi limitrofi. Saranno previste aree di sosta per i pedoni con idoneo arredo e indicazioni sulle percorrenze e collegamenti. Dovranno essere previste apposite aree di parcheggio in modo da evitare la permanenza di veicoli lungo i fronti strada e le percorrenze pedonali.

Le nuove costruzioni dovranno inserirsi per tipologia edilizia con il paesaggio esistente mantenendo il modesto volume e altezza degli edifici mono o bifamiliari esistenti.

Saranno escluse tipologie quali condomini o edifici plurifamiliari a blocco o a schiera e dovrà essere limitato il fronte dei nuovi volumi edilizi.

Tutti i volumi accessori ricadenti nell'area saranno soggetti a demolizione con eventuale ricostruzione in luogo adeguato e secondo la tradizione costruttiva locale al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico e rendere più decoroso il contesto dell'intera collina.

Con precedente Variante 2013 al P.R.G. di Fai della Paganella, il PIANO ATTUATIVO R1 "LOCALITÀ ORI/PAION", è stato aggiornato e reiterato: la

durata del PA-R1 è di 10 anni a partire dalla entrata in vigore del PRG 2013 (20 febbraio 2015).

**R2 - LOCALITÀ SANTEL**: l'area individuata con la sigla R2 nell'omonima località a valle degli impianti di risalita è destinata prevalentemente alla realizzazione delle infrastrutture di parcheggio e accoglienza degli ospiti giornalieri. Attualmente gran parte dell'area è occupata dalla viabilità e dai parcheggi esistenti nonché da una discarica d'inerti di livello comprensoriale.

Si dovrà quindi tenere conto sia dei complessi vincoli idro-geologici del sito nonché della rilevanza paesaggistico ambientale che la sella orografica riveste. Allo scopo si dovrà prevedere la bonifica della discarica con l'inserimento di aree a verde e opportune alberature di mascheramento dei parcheggi che dovranno essere realizzati a più livelli per un miglior inserimento oltre ad eventuali opere di difesa attiva e/o passiva.

Gli stessi percorsi pedonali saranno differenziati da quelli veicolari tenendo conto non solo dei fruitori degli impianti di risalita ma anche degli escursionisti e dei residenti stagionali.

Per quanto concerne la viabilità esistente si dovrà prevedere la rettifica della S.P. 64 nel tratto interessato e una nuova formulazione dell'incrocio in prossimità della strada di collegamento con Cavedago, anche alla luce di un suo possibile potenziamento.

Si dovrà normare la manutenzione delle aree di sosta, parcheggio e servizio.

Con precedente Variante 2013 al P.R.G. di Fai della Paganella, il PIANO ATTUATIVO R2 "LOCALITÀ SANTEL", è stato modificato e reiterato: la durata del PA-R2 è di 10 anni a partire dalla entrata in vigore del PRG 2013 (20 febbraio 2015).

## **~~ART. 12~~**

### **~~PIANI CON SPECIFICHE FINALITÀ PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI~~**

*(abrogato)*

## **ART. 12**

### **AREE SOGGETTE AD ACCORDI URBANISTICI**

- 12.01 Il Comune e i soggetti interessati, possono sottoscrivere accordi urbanistici in coerenza con i principi della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n.15 e nella logica di perseguire la riqualificazione funzionale e paesaggistica degli insediamenti e degli spazi aperti del territorio comunale. Gli accordi urbanistici sono finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di interesse collettivo anche mediante l'aggiornamento o la modifica delle previsioni urbanistiche vigenti.
- 12.02 Le aree oggetto di accordo urbanistico sono evidenziate con apposita simbologia nella cartografia del Sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale del PRG.
- 12.03 Il Titolo 11° delle NTA elenca le aree dove l'attuazione delle previsioni urbanistiche deriva dalla sottoscrizione di accordi urbanistici. Ove necessario, la scheda norma definisce in coerenza con i contenuti dell'accordo urbanistico i parametri

edificatori, le categorie d'intervento sugli edifici esistenti e gli eventuali rimandi alle norme di attuazione del PRG.

12.04 Le aree elencate al presente articolo sono disciplinate dal PRG a seguito della sottoscrizione di accordi urbanistici.

#### AU.01 – AREA EX MUNICIPIO

La cartografia del PRG, in coerenza con le disposizioni provinciali richiamate nel presente articolo delle NTA, individua l'area oggetto del presente accordo urbanistico.

L'area oggetto di accordo urbanistico interessa le seguenti particelle catastali: P.ed. 236, p.f. 812/2, p.f. 2711, p.f. 812/1, p.f. 814/1 e p.f. 808/3 in CC Fai.

L'Amministrazione comunale proprietaria delle p.f. 812/2, p.f. 2711 e i soggetti privati proprietari della p.ed. 236 e delle p.f. 812/1, p.f. 814/1 e 808/3 CC Fai hanno sottoscritto l'accordo urbanistico in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

##### a. Modalità di attuazione degli interventi:

Gli interventi previsti dall'accordo urbanistico troveranno attuazione mediante l'approvazione di un progetto convenzionato esteso all'intero ambito AU.01 individuato nella cartografia del PRG e nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo. La convenzione sarà finalizzata a disciplinare i tempi e le modalità di cessione delle aree a favore del comune di Fai della Paganella e alla definizione delle modalità di attuazione degli altri impegni previsti all'interno dell'accordo richiamato nel presente articolo e di quelli contenuti nell'accordo stesso.

##### b. Destinazioni d'uso e parametri edificatori

Sull'area "Residenziale di completamento" ricompresa all'interno del perimetro dell'accordo urbanistico AU.01 trovano applicazioni i seguenti parametri edificatori:

- SUN pari a tot. 116,20 mq derivante dalla cessione della p.f. 814/1 e da parte della p.f. 808/3 in CC Fai, nel rispetto delle superfici definite nell'accordo eventualmente perfezionate in fase di frazionamento;
- Altezza massima Np 3 piani
- H fronte 9,5 m
- E' ammessa la conservazione della SUN esistente relativa alla p.ed. 236 pari a 441,67 mq da utilizzare anche mediante interventi di demo-ricostruzione, al fine di addivenire alla riqualificazione dell'intero ambito residenziale.
- Usi ammessi: Residenziale e altri usi compatibili con la residenza in coerenza con le disposizioni del PR

##### c. Altre prescrizioni

- E' consentita la realizzazione di un accesso carraio e pedonale tramite la p.ed 620 a favore della p.f. 812/1;

- E' consentita l'edificazione sulle p.f. 812/1 e p.ed 236 a distanza inferiore dai confini, in allineamento con la p.ed. 236 verso il confine con la p.f. 814/1;

## **ART. 13**

### **PIANO DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SPECIALI**

- 13.01. Il piano per lo smaltimento dei rifiuti provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, dalla demolizione di veicoli a motore, rimorchi e simili fuori uso e loro parti, previsto dall'art. 64, comma 2 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, alla sua approvazione o aggiornamento costituisce, ove occorra, variante al P.R.G. (D.P.G.P. 26.1.1987 art. 67 comma 1).
- 13.02. Le aree destinate allo smaltimento degli inerti, una volta esaurita la loro potenzialità, dovranno essere ripristinate per la destinazione urbanistica proposta dal piano stesso, per questo dovrà essere seguita la procedura di variante come prevista dall'art. 39 della L.P. n.15/2015.

## **ART. 14**

### **CERTIFICATO URBANISTICO COMUNALE**

Al fine di una corretta interpretazione delle norme di piano, chiunque intenda eseguire opere di trasformazione d'uso e di consistenza di un immobile, area o edificio, può preventivamente richiedere al Sindaco che gli sia rilasciato un certificato urbanistico, in cui siano specificate le prescrizioni urbanistiche relative alle particelle catastali pertinenti all'immobile da trasformare.

## **CAPITOLO III**

### **DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **ART. 15**

##### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Ai fini del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia dd. 19/05/2017, n.8-61/Leg. e in attuazione degli articoli 3 e 74, comma 1, lettera a), della L.P. 4 agosto 2015, n.15 “Legge provinciale per il governo del territorio”, per il calcolo dei parametri edilizi e urbanistici, sono applicate le **definizioni** stabilite dall’art. 3 della L.P. 15/2015 e i **parametri edilizi e urbanistici** definiti dall’art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ai quali si rimanda in applicazione del principio di non duplicazione della disciplina, sancito dal comma 2 dell’art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale stesso.

#### **~~ART.16~~**

##### **~~DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ~~**

*(abrogato)*

#### **ART. 16 BIS**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE**

1. Ai fini dell’applicazione delle norme di attuazione del Piano regolatore generale si assumono le disposizioni di cui agli articoli 60 bis, 60 ter e 60 quater della l.p. n. 15/2015 cui si rimanda in applicazione del principio di non duplicazione della disciplina, sancito dal comma 2 dell’art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale stesso.
2. Ai sensi dell'art.122, comma 8 nonies, della l.p. n. 15/2015, il combinato disposto del comma 1 e comma 2 dell'articolo 110bis della medesima legge provinciale è disapplicato.

#### **~~ART. 16 TER~~**

##### **~~DEFINIZIONE E CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE~~**

*(abrogato)*

#### **~~ART. 16 QUATER~~**

##### **~~DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI~~**

*(abrogato)*

## ~~ART. 17~~

### ~~DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI~~

*(abrogato)*

## ART. 17 BIS

### SCHEMA DI EQUIPARAZIONE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE PREVISTE DAL PRG RISPETTO AL D.M. N. 1444, DI DATA 2 APRILE 1968

1. Nelle zone omogenee individuate dal D.M. n. 1444/1968 sono comprese le seguenti destinazioni urbanistiche del Piano regolatore generale:
  - **zone A:** Insediamenti storici art.37; art.37 bis Nuclei di edilizia tradizionale;
  - **zone B:** aree residenziali di completamento art. 39; aree a verde privato edificate art. 33
  - **zone C:** area alberghiera art.44; area a colonia art.45;
  - **zone D:** area produttiva art. 53, area produttiva di livello locale art. 54; area compresa nel piano di utilizzo sostanze minerarie art.61;
  - **zone E:** area a bosco art.56; aree a pascolo art.57; area improduttiva art.58; aree agricole di pregio art.59; aree agricole art.60;
  - **zone F:** aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale art. 46; area per nuovi servizi pubblici art. 47; area per impianti sportivi art. 48; verde pubblico art.49; verde attrezzato art. 49.01; interventi puntuali art.50; piazza da sistemare e valorizzare art. 50.01; nuova piazza da creare art. 50.02; area cimiteriale art. 51; fascia di rispetto cimiteriale art. 52; area sciabile e sistemi piste e impianti art. 62; area per impianti tecnologici art.63; elettrodotto gasdotto art.64; viabilità art.65; gallerie, ponti viadotti raccordi e svincoli stradali art. 67; parcheggi art. 68; piste ciclabili e percorsi pedonali art. 69.

## ART.18

### DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL LIMITE DELLE STRADE INTERNE ALLE AREE DI SVILUPPO URBANO

- 18.01. Nell'ambito delle aree per insediamenti a prevalenza residenziale, delle aree per attrezzature e servizi pubblici, delle aree per attività turistico-ricettiva, delle aree per attività produttive e delle aree per impianti a servizio dell'agricoltura, le distanze minime delle strade esistenti (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti) sono le seguenti:
  - a) m. 5 per strade di larghezza inferiore ai m. 7;
  - b) m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i 7 e i 15 m.;
  - c) m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.

- 18.02. Da strade esistenti sono ammesse distanze inferiori nel caso di zone soggette a piani esecutivi di grado subordinato per comprovati motivi tecnici di organizzazione urbanistica.
- 18.03. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti è possibile derogare alla distanza minima dalle strade purché l'ampliamento non si avvicini al ciglio della strada più dell'edificio esistente. Per ciglio della strada si intende il limite della sede carreggiabile.
- 18.04. Nel caso di nuova costruzione da realizzarsi in un lotto libero, compreso tra edifici esistenti e latitanti, è possibile derogare alla distanza minima dalle strade purché il nuovo edificio non si avvicini al ciglio della strada oltre l'allineamento individuabile dalla retta di collegamento tra i due edifici esistente e comunque non oltre la distanza minima dei due edifici dalla strada.
- 18.05. La distanza delle costruzioni da osservare dalle strade di progetto, e da potenziare sono generalmente indicate graficamente in cartografia, in mancanza di questa indicazione per le strade di categoria compresa tra la 1<sup>a</sup> e la 4<sup>a</sup> valgono le larghezze come fissate nella tabella "C" del Delibera di Giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, così come da ultimo modificata con Delibera di Giunta provinciale n. 2088 dd. 4 ottobre 2013; per il potenziamento delle altre strade valgono le distanze come previste dall'art. 18.01 ed è fissata in ml. 10 dal limite della strada per le strade di progetto.

## ART. 19

### TIPOLOGIE EDILIZIE E CARTIGLI

Il Piano Regolatore Generale di Fai della Paganella distingue nelle **zone residenziali** tre tipi di tipologie edilizie

**a) mono o bifamiliare**: si tratta di costruzioni isolate, costituite da una o due unità abitative aggregate.

**b) in linea o a schiera**: si intendono edifici a struttura seriale contenenti più di due abitazioni, nei quali ogni alloggio può comunicare direttamente con l'esterno o attraverso anditi comuni (case a corte aperta, chiusa o a "L");

**c) a blocco**: si intendono tutte le altre costruzioni plurifamiliari nelle quali gli alloggi comunicano direttamente con l'esterno mediante anditi comuni (condomini, case a grappolo ecc.).

Il Piano Regolatore Generale distingue altresì, nelle **zone produttive o commerciali**, due tipi di tipologie edilizie:

**a) tradizionale**: si tratta di edifici compatti con coperture a più falde dove viene integrata la residenza dell'imprenditore con la sede produttiva dell'azienda.

**b) a capannone**: si tratta di edifici realizzati normalmente in prefabbricato con elementi seriali in c.l.s. o precompresso, caratterizzati dalla aggregazione di elementi di semplice geometria.

Le cartografie di Piano Regolatore Generale riportano, nelle **zone residenziali di completamento**, i seguenti cartigli:

## **CARTIGLIO** 1

N° piani fuori terra / h fronte edificio  
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
Tipologia esclusa  
Manto di copertura

3 piani / 9,50 metri  
0,69 mq/mq  
in linea o a schiera  
tegole in cotto, tegole in cemento  
lamiera metallica color grigio antracite o  
testa di moro

## **CARTIGLIO** 2

N° piani fuori terra / h fronte edificio  
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
Tipologia esclusa  
Manto di copertura

3 piani / 9,50 metri  
0,63 mq/mq  
a blocco  
tegole in cotto, tegole in cemento  
lamiera metallica color grigio antracite o  
testa di moro

## **CARTIGLIO** 3

N° piani fuori terra / h fronte edificio  
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
Tipologia esclusa  
Manto di copertura

3 piani / 9,50 metri  
0,56 mq/mq  
a blocco  
tegole in cotto, tegole in cemento  
lamiera metallica color grigio antracite o  
testa di moro

## **CARTIGLIO** 4

N° piani fuori terra / h fronte edificio  
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
Tipologia proposta  
Manto di copertura

3 piani / 9,50 metri  
0,47 mq/mq  
mono o bi-familiare  
tegole in cotto, tegole in cemento  
lamiera metallica color grigio antracite o  
testa di moro

## **CARTIGLIO** 5

N° piani fuori terra / h fronte edificio  
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
Tipologia esclusa  
Manto di copertura

3 piani / 9,50 metri  
0,69 mq/mq  
a blocco  
tegole in cotto, tegole in cemento  
lamiera metallica color grigio antracite o  
testa di moro

## CARTIGLIO 6

|  |   |
|--|---|
| N° piani fuori terra / h fronte edificio | 3 piani / 9,50 metri  |
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)   | 0,47 mq/mq  |
| Tipologia proposta                       | mono o bi-familiare   |
| Manto di copertura                       | tegole in cotto, tegole in cemento<br>lamiera metallica color grigio antracite o<br>testa di moro |

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante 2024 è consentita la realizzazione di un terzo alloggio vincolato a residenza ordinaria ai sensi dell'art. 57 - Disciplina degli alloggi destinati a residenza della l.p. n. 1/2008, mediante il recupero totale del volume esistente o ammesso dal PRG, oppure mediante sdoppiamento degli alloggi esistenti.

### ART. 20

#### EDIFICIO SOGGETTO A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

- 20.01. Sono considerati edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione quelli così definiti dall'art.77 della L.P.15/2015.
- 20.02. In sintonia con il comma 3 dell'art.111 della L.P. 15/2015, tramite specifico accordo urbanistico, può essere eventualmente prevista la rilocalizzazione del volume soggetto a demolizione.

### ART. 21

#### SERRE

- 21.00. I titoli abilitativi necessari per l'installazione delle serre sono disciplinati dalla L.P. 15/2015 alla quale si rinvia.
- 21.01. Le serre sono distinte in tre diverse tipologie secondo le loro rispettive caratteristiche costruttive. Dette costruzioni sono realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce, possono essere stabilmente infisse al suolo oppure facilmente rimosse, di tipo prefabbricato o eseguite in opera e sono destinate esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente. In sintonia con l'art. 70 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, al quale si rimanda per le specifiche definizioni, occorre distinguere tra serra propriamente detta, tunnel permanente e tunnel temporaneo stagionale.
- 21.02. L'edificazione delle **serre propriamente dette** è consentita solo nelle aree agricole di cui ai successivi articoli 59 e 60. L'altezza massima di queste costruzioni non deve superare i 3 ml. in gronda ed i 6 ml. al culmine. Trattandosi di pertinenza all'attività agricola non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Esse sono soggette alle norme sulla distanza dai confini e dalle costruzioni che non dovranno essere inferiori a:  
ml. 10 dai fabbricati esistenti sul fondo;

ml. 10 da tutti gli altri fabbricati;  
ml. 5 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7;  
ml. 7,5 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i 7 e i 10.50 ml.;  
ml. 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a 10.50 ml.  
Non è stabilita una distanza minima fra serra e serra.

- 21.03. L'edificazione dei **tunnel permanenti** è consentita nelle aree agricole di cui ai successivi articoli 59 e 60 e nelle zone a verde privato previste dal PRG. Essi debbono osservare le norme sulle distanze dai confini e dalle costruzioni prescritte dal Codice Civile per le coltivazioni agricole. L'altezza massima consentita non deve superare i 4 ml.. Trattandosi di manufatti accessori all'attività agricola non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Per questa tipologia di serre il Comune può dare delle prescrizioni o escludere determinate zone alla loro collocazione.
- 21.04. L'edificazione dei **tunnel temporanei stagionali** è consentita in qualunque parte del territorio ove ammessa la normale coltivazione dei fondi: è quindi consentita la loro realizzazione anche nei centri abitati e negli spazi di pertinenza degli edifici, salvo che non vi ostino prevalenti ragioni igienico-sanitarie. Tali strutture sono soggette alle norme sulla distanza dai confini e dalle costruzioni, così come prescritto dal codice civile per le coltivazioni agricole delle quali sono coperture. Esse devono garantire un minimo decoro urbano e quindi il Comune potrà dettare apposite norme in tal senso ovvero fissare l'esclusione dall'utilizzo per zone di particolare pregio paesaggistico, ambientale e storico nell'ambito dello strumento urbanistico generale o attuativo.

## ART. 21 BIS

### VOLUMI LEGNAIE (COSTRUZIONI ACCESSORIE) E TETTOIE

- 21.01. Le costruzioni accessorie (l'art. 4 bis del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale) come descritte dalle **Tavole D1, D2, D3, D4, D5, D6**, in allegato, possono essere realizzate solo in presenza o dopo l'ultimazione di edifici destinati a residenza di cui sono pertinenza ed adibite a legnaia o deposito attrezzi, nella misura di 1 accessorio per ogni fabbricato residenziale. Il volume di questi accessori non potrà superare il 20% del volume dell'edificio principale. In presenza di due o più unità abitative possono essere realizzati fino a due costruzioni accessorie anche eventualmente abbinata, subordinatamente al parere della Commissione Edilizia Comunale. Tali costruzioni accessorie possono essere collocate anche nelle aree pertinenziali di quegli edifici residenziali che hanno le pertinenze in area agricola o in area a verde privato, purchè situate al massimo entro il raggio di 100 metri dall'edificio principale. Esse possono altresì essere realizzate nelle aree pertinenziali di edifici residenziali pre-esistenti e localizzati al di fuori delle zone residenziali, indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza, salvo che in zona a bosco, in area di rispetto storico, ambientale e paesistico del PRG-IS e in aree sottoposte ad elevato rischio geologico. Questi manufatti, realizzati come esemplificato negli schemi grafici allegati, devono essere costruiti nel rispetto delle distanze dai confini e dalle costruzioni secondo le Norme stabilite dalle Disposizioni Provinciali in materia di distanze di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale dd. 03 settembre 2010, n.2023 e non

possono essere adibiti ad altra funzione che non sia quella di accessorio non abitativo (garages e autorimesse esclusi).

Essi possono essere realizzati subordinatamente al parere della Commissione Edilizia Comunale e il titolo abilitativo dovrà essere acquisito tramite SCIA.

In centro storico il manto di copertura di questi manufatti dovrà essere realizzato in cotto o in lamiera di rame, fuori centro storico potrà essere di tegole color cotto o lamiera di rame. Il tamponamento in assito in legno dovrà essere posato con alternanza di vuoti e pieni (come rappresentato graficamente). Previa valutazione della Commissione Edilizia Comunale, sulle falde di copertura delle costruzioni accessorie è ammessa la posa di eventuali pannelli solari o fotovoltaici.

Ferma restando la tipologia di riferimento e subordinatamente al parere della Commissione Edilizia Comunale, questi manufatti possono essere anche realizzati con dimensioni proporzionalmente più piccole rispetto alle massime consentite.

Le costruzioni accessorie esistenti e legittimamente realizzate alla data di entrata in vigore della Variante 2018, che necessitano di essere sistemati o ristrutturati, dovranno adeguarsi alle tipologie come descritte dalle **Tavole D1, D2, D3, D4, D5, D6**, in allegato.

- 21.02. Le tettoie possono essere realizzate in aderenza all'edificio ed essere aperte sui restanti lati o essere aperte su tutti i lati se realizzate non in aderenza e devono essere costruite con materiali tradizionali, di superficie coperta, includendo eventuali aggetti, non superiore a 15 mq. Ai sensi dell'art.3, lettera b) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, dette costruzioni, se proposte nei suddetti limiti dimensionali, sono prive di volume urbanistico (Vt) e di superficie utile netta (SUN) e rientrano tra gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).
- 21.03. La ristrutturazione, la ricostruzione e la nuova costruzione di costruzioni accessorie sono ammesse, con le specifiche limitazioni indicate per ciascuna zona, nel rispetto dei relativi indici edificatori, e con quelle riportate nei commi seguenti:
- gli interventi non sono consentiti nei lotti di pertinenza degli edifici vincolati a restauro;
  - nei lotti di pertinenza degli edifici vincolati a risanamento conservativo sono ammessi solo se è dimostrata l'impossibilità di disporre le relative funzioni all'interno dei fabbricati principali;
  - nelle fasce di rispetto sono ammesse solo strutture precarie che non comportano un'alterazione permanente dello stato dei luoghi e assolvono finalità specifiche e cronologicamente delimitate (per esempio baracche o box di cantiere). I relativi titoli abilitativi devono far menzione della precarietà dei manufatti e stabilire la reversibilità degli interventi;
  - la ristrutturazione e la nuova costruzione di garages al di sotto del livello naturale del terreno sono consentite solo laddove è possibile assicurare un accesso agevole mediante la viabilità veicolare ordinaria e purché gli imbocchi delle rampe di discesa risultino distanti almeno m 4,5 dal confine verso strada. Se gli interventi avvengono nel verde privato è obbligatorio risistemare perfettamente il terreno soprastante, ripristinare le configurazioni preesistenti della vegetazione,

delle pavimentazioni, delle recinzioni, dei sostegni. Negli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti tali interventi devono conservare la vegetazione arborea esistente.

Delle costruzioni accessorie esistenti regolarmente accatastate ma non conformi alle condizioni e ai caratteri edilizi e tipologici di cui ai commi precedenti è consentito solo il mantenimento con piccole opere di manutenzione ordinaria.

## **TITOLO SECONDO**

### **NORMATIVA PER L'UTILIZZO DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)**

#### **CAPITOLO I**

##### **ART. 22.**

##### **CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'**

Per ciò che attiene il tema della sicurezza del territorio, le Norme di attuazione del PRG di Fai della Paganella rimandano direttamente alla specifica vigente **Carta di sintesi della pericolosità** (CSP), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1317 dd. 04 settembre 2020 e alle corrispondenti disposizioni dettate dal Capo IV delle Norme di attuazione del PUP, che prevalgono sulle indicazioni sia cartografiche che normative contenute nelle Tavole del sistema ambientale e nelle Tavole del sistema insediativo e produttivo.

##### **ART. 23.**

##### ~~**AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANGHIVA - TUTELA ASSOLUTA DI POZZI E SORGENTI**~~

*(abrogato)*

##### **ART. 24**

##### ~~**AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO**~~

*(abrogato)*

##### **ART. 25**

##### ~~**AREA A CONTROLLO SISMICO**~~

*(abrogato)*

##### **ART. 26**

##### ~~**AREE SENZA PENALITÀ GEOLOGICHE**~~

*(abrogato)*

**ART. 27**

**~~INTERVENTI ESENTI DA PERIZIA GEOLOGICO-GEOTECNICA~~**

*(abrogato)*

**ART. 27 BIS**

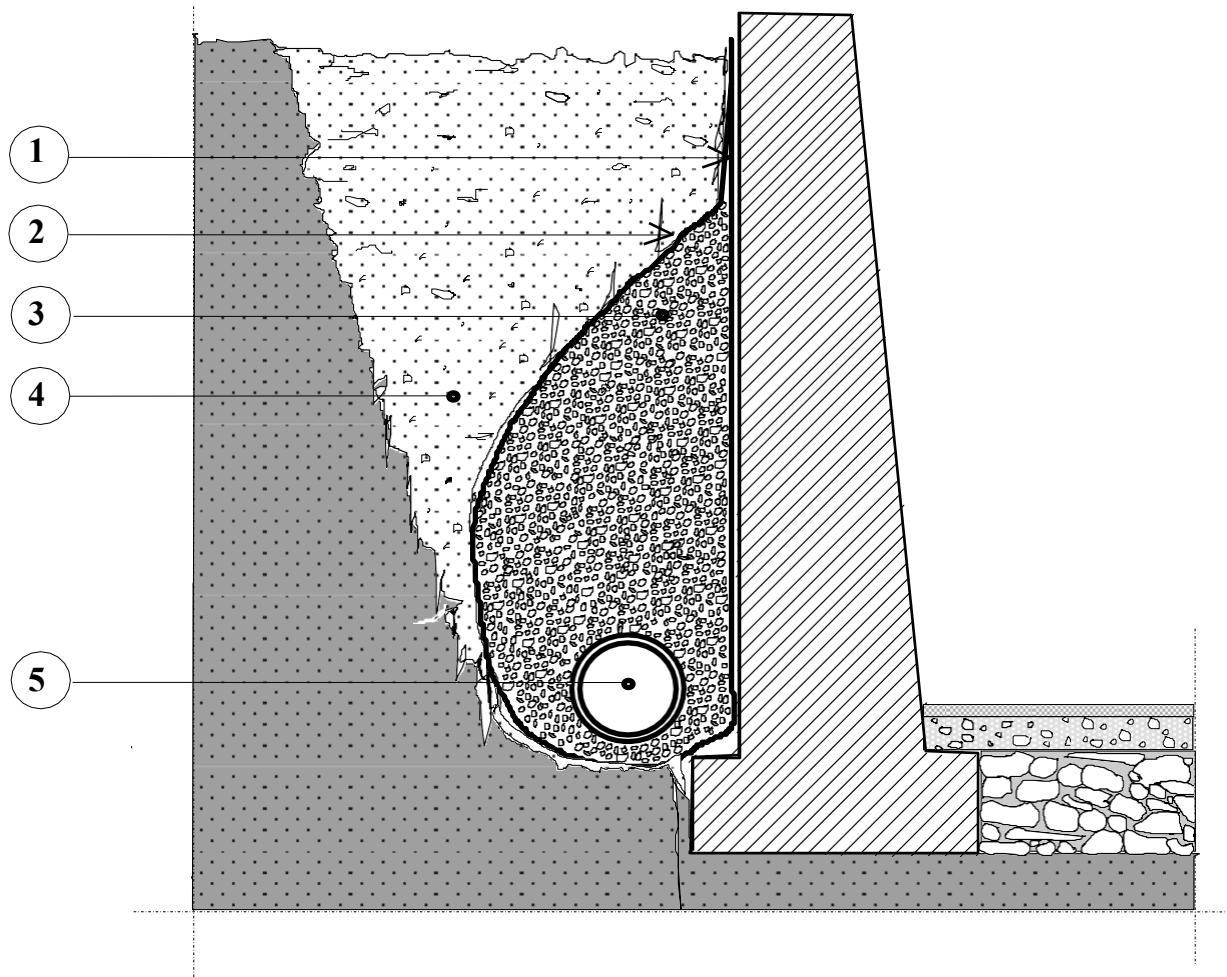
**RECUPERO DEI MURI A SECCO PER TERRAZZAMENTO AGRICOLO**

Sul territorio comunale può essere presente la pratica del terrazzamento del versante per lo sfruttamento agricolo. Tale usanza si sviluppa 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, unita alla scarsa attenzione prestata al drenaggio a tergo dell'opera ed alla diminuita manutenzione legata alla minore importanza economica assunta dall'agricoltura, ha causato in questi tempi il crollo di porzioni delle murettature.

Ove la breccia non superi 2.5 m di altezza e 6 m di lunghezza, oppure 2.0 di altezza e 10 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 prive di penalità non si ritiene necessaria la stesura di una relazione geologico-geotecnica da parte del geologo, ma si reputa sufficiente il controllo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale in fase di realizzazione dell'opera.

La ricostruzione della parte di muro crollata dovrà essere effettuata secondo il metodo originario o, se si volesse usare il calcestruzzo (opportunamente rivestito con paramento esterno in pietra locale), sarà necessario l'adeguamento della struttura ai criteri di sicurezza attualmente in vigore, con la disposizione di un sistema drenante a tergo del muro ricostruito come dallo schema sotto riportato e la realizzazione di luci di scarico disposte a diverse altezze.



- 1) Impermeabilizzazioni
- 2) Tessuto non tessuto
- 3) Materiale drenante
- 4) Terreno di riempimento costipato
- 5) Tubo di drenaggio collegato alla rete di smaltimento delle acque bianche

## **TITOLO TERZO**

### **SISTEMA AMBIENTALE: DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **CAPITOLO I**

##### **AREE DI CONTROLLO TECNICO AMMINISTRATIVO**

###### **ART. 28**

###### **AREA DI TUTELA AMBIENTALE**

- 28.01. Nelle tavole del sistema ambientale sono indicate, con apposita simbologia, le aree dove la Tutela ambientale è esercitata dalla P.A.T. a norma della legislazione vigente in materia. Si tratta di aree naturali o trasformate dall'opera dell'uomo caratterizzate da singolarità geologica, florifaunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio e per il loro significato formale e colturale o per il loro valore di civiltà.
- 28.02. Nelle aree predette la tutela si attua oltre che secondo gli usi del suolo e parametri urbanistici ed edilizi contenuti nei tre sistemi del piano e nelle presenti norme, secondo quanto previsto dalla legislazione provinciale da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nel Nuovo Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 5/2008) e Titolo III° della L.P. n.15/2015.

###### **ART. 29**

###### **AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE**

- 29.01. 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.
- Le aree di rilevanza ambientale si suddividono in:
- a) aree soggette a progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale;
  - b) aree con obbligo di Piano Attuativo.
- 29.02. Nelle aree di cui alla lettera a) la tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti descritti negli allegati e nel rispetto dei criteri appresso definiti.
- Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale.

Criteri per la progettazione nelle aree di rilevanza ambientale:

- 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 particolare modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco a raso e la monocoltura potranno essere recuperate ad uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate ed 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 dei 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.
- 29.03. I progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale dovranno assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle aree non coltivate.
- 29.04. Fino a quando non saranno redatti i progetti di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale valgono le disposizioni urbanistiche di piano, con la sola limitazione dell'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti.
- 29.05. Nelle aree di cui alla lettera b) la salvaguardia e la valorizzazione ambientale si attua tenendo conto delle previsioni, delle direttive e dei criteri previsti dal P.R.G.

## **ART. 30**

### **AREA DI RECUPERO AMBIENTALE**

- 30.01. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia del sistema ambientale le aree 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.
- 30.02. 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.
- 30.03. Le aree riportate nel Piano sono puramente indicative e il progetto di recupero ambientale può discostarsene estendendo o restringendo l'area a secondo delle necessità progettuali, sempre e comunque nel limite delle tematiche affrontate nel progetto di recupero ambientale.

- 30.04. Laddove il degrado è in corso a seguito di attività in esercizio (cave, depositi, discariche, ecc.) l'azione di recupero consiste nel realizzare le opere di mitigazione degli impatti negativi che esse provocano.
- 30.05. Qualora un'area di recupero ambientale sia situata all'interno di un'area progetto o soggetta a piano generale di zona, potrà essere progettata e realizzata anche in stralcio alla pianificazione subordinata.

## **CAPITOLO II**

### **AREE CON VALENZA STORICO CULTURALE-ARCHITETTONICA**

#### **ART. 30 BIS**

##### **INVARIANTI P.U.P.**

- 30.01 Le invarianti del PUP, definite ed elencate dall'art.8 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale stesso, sono normalmente disciplinate da normativa specifica di settore e/o vincolate allo stato di fatto. L'edificazione nelle aree agricole di pregio è normata dall'art. 38 delle Norme di Attuazione del PUP, dal Titolo IV° - Capo I° del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale *“Disposizioni in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio”*, e dal successivo art.59 delle presenti Norme.

#### **ART. 31**

##### **AREA DI PROTEZIONE CULTURALE**

- 31.01. Il P.R.G. riporta l'apposita simbologia nelle tavole del sistema ambientale le aree di rilevanza storico culturale:
- a) aree di rispetto storico ambientale e paesistico relative agli insediamenti storici.
- 31.02. Sulle aree di rilevanza culturale individuati dal P.R.G. valgono le indicazioni di dettaglio così specificate:
- a) aree di rispetto storico ambientale e paesistico del P.G.R.-I.S.: art. 105 Norme di Attuazione;

#### **ART. 32**

##### **AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

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

##### Aree di proprietà pubblica

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

(verifica preventiva dell'interesse archeologico) come recepito dal comma 3 bis dell'art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm.

#### Aree a tutela 01

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

#### Aree a tutela 02

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti di terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla SBC-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio.

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

#### Scoperte fortuite

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

## ART. 32 BIS

### MANUFATTI ISOLATI, SITI E ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA STORICO-ARTISTICA, SOCIOCULTURALE, DOCUMENTARIA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- 32.01 Le tavole del Sistema Ambientale di PRG individuano i manufatti isolati di rilevanza storico-artistica, socioculturale e documentaria, nonché i siti di pari interesse, le singolarità naturalistiche, i monumenti naturali di particolare interesse ambientale e paesaggistico, che sono meritevoli di tutela. Ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", sono soggetti a tutela gli immobili di proprietà privata che hanno intavolata sul foglio C della corrispondente partita l'annotazione dell'aggravio nonché, anche a prescindere dalla intavolazione del vincolo, gli immobili di proprietà di Enti (cioè di proprietà pubblica) la cui esecuzione risalga a più di settant'anni, questi ultimi fino a quando non siano effettuate le verifiche della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico; in questo caso ai fini istruttori si richiede la compilazione della scheda di verifica fornita dalla Soprintendenza e da ritrasmettere alla stessa. Inoltre, a prescindere dalla intavolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale anche le cose immobili di età superiore a 70 anni di istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro. A questa fattispecie appartengono, se di proprietà pubblica, anche le fontane, i pozzi, i lavatoi, i capitelli votivi, ecc., di cui al successivo art.93 delle presenti norme. Ai sensi dell'art. 10 comma 4) lettere f) e g) del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", sono altresì considerati Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela anche le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico.
- 32.02 I **manufatti** tutelati vanno sempre rigorosamente conservati in sito e se ne consente solo il restauro o il risanamento conservativo con eventuale ripristino delle parti distrutte o lesionate, a cura e a carico degli enti o dei privati che ne sono proprietari o giuridicamente responsabili. Sono fatte salve comprovate esigenze di pubblico interesse. Qualora fosse indispensabile apportarvi delle modificazioni per consentirne anche il riuso, queste devono sempre uniformarsi ai caratteri storico-ambientali tradizionali dei manufatti tutelati e dei luoghi, e le opere vanno eseguite con le tecniche originarie. La redazione di un progetto di restauro di un immobile soggetto a tutela, sia pubblico che privato, è di esclusiva competenza di un architetto abilitato.
- 32.03 I **siti**, le **singolarità naturalistiche** e i **monumenti naturali** tutelati vanno mantenuti nella loro condizione attuale col divieto di alterazioni di sorta, salvo l'esecuzione di interventi rivolti a ripristinare condizioni naturali originarie oggi eventualmente perdute. La nuova edificazione di qualunque genere è vietata nel raggio di m 50 nelle aree esterne all'abitato soggette alla tutela paesaggistico ambientale.
- 32.04 L'esatta delimitazione degli elementi tutelati già vincolati ai sensi del d.lg. n. 42/2004 e ss.mm. "Codice dei Beni culturali", è quella indicata nei

provvedimenti di vincolo, che ne descrivono pure la natura, i contenuti e gli effetti, e ai quali si rimanda.

- 32.05 Per la delimitazione degli elementi non vincolati, se l'elenco riportato in Relazione non fornisce sufficienti riscontri catastali si intende che qualora fossero richiesti dei permessi di costruire o dovessero essere eseguite delle opere infrastrutturali anche provvisorie la Commissione Edilizia provvederà a verificare l'estensione catastale effettiva dei vincoli che assicurano la protezione, dopo aver fatto eseguire i necessari riscontri tecnici sul campo.
- 32.06 Ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", sono altresì considerati Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, anche gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, le meridiane, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista. Per gli interventi su tali Beni culturali è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Architettonici e archeologici.

## **ART. 33**

### **VERDE PRIVATO**

- 33.01. Nelle tavole 1:2.000 e 1:5.000 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 sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione edilizia, con ampliamento per una sola volta, nella misura massima del 20% della superficie utile netta (SUN) nel rispetto del numero di piani esistenti; in alternativa è ammesso l'ampliamento per sopraelevazione fino al raggiungimento dei 3 piani fuori terra e un'altezza massima 9,50 m. L'ampliamento nel limite sopra descritto può essere realizzato in più fasi successive.
- 33.02. 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.
- 33.03. 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 è ammessa l'installazione o la costruzione di attrezzature sportive non coperte di uso privato.
- 33.04. Nelle aree pertinenziali agli edifici esistenti sono ammesse costruzioni completamente interrata da adibirsi a garage o deposito attrezzi. Tali volumi interrati dovranno essere completamente ricoperti da un adeguato spessore di terreno vegetale con un minimo di cm 30, ripristinando l'attuale superficie a verde (orto, giardino). Sono ammessi minimi livellamenti rispetto all'attuale profilo del terreno contenuti in cm 50.

## **ART. 34**

### **VIABILITÀ' STORICA**

- 34.01. E' costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo antico (impianto catasto austroungarico) esterna agli insediamenti storici.
- 34.02. 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. In particolare, la viabilità storica, le linee di difesa, le trincee e gli immobili legati alla Prima Guerra Mondiale, sono tutelati ai sensi della L. 7 marzo 2001, n.78 "Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale", che ne promuove la ricognizione, la catalogazione, la manutenzione, il restauro, la gestione e la valorizzazione e ne vieta gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche.
- 34.03. Il presente articolo si applica su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone soggette al P.R.G. relativo all'Insediamento Storico.

## **CAPITOLO III**

### **AREE CON VALENZA PAESISTICO AMBIENTALE**

#### **~~ART. 34 BIS~~**

#### **~~AREA DI DIFESA PAESAGGISTICA~~**

#### **ART. 34 BIS**

##### **AREA DI PROTEZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

1. Con la finalità di assicurare la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche naturali e ambientali, di particolari ambiti del territorio comunale, il Piano Regolatore individua aree ad alta valenza paesaggistico-ambientale, caratterizzate da colture estensive, vocate ad arativo o prateria, con una limitata presenza di frutteti storici, da sottoporre a particolari azioni di valorizzazione culturale, e tutela paesaggistica.
2. Tali aree si distinguono in
  - a) “Area di protezione paesaggistico-ambientale tipo A”
  - b) “Area di protezione paesaggistico-ambientale tipo B.
3. In queste aree sono vietati:
  - a) la posa di reti antigrandine e teli anti pioggia e qualsiasi altro tipo di copertura;
  - b) la realizzazione di serre e tunnel permanenti come definiti all'art. 70 DPP 19 maggio 2017, n. 8/61Leg.;
  - c) la realizzazione di scogliere e terre armate;
  - d) le bonifiche che comportino modifiche sostanziali delle livellette naturali del terreno;
  - e) l'apertura di nuove strade di interesse privato. Rimane la possibilità di realizzare brevi tratti carrabili al fine di garantire l'accessibilità ai singoli manufatti rurali esistenti e/o terreni. Tali tracciati dovranno seguire il più possibile l'andamento naturale del terreno. Sono ammesse pavimentazioni in conglomerato drenante solo per superare brevi tratti in pendenza ed al fine di limitare al massimo il formarsi di ruscellamento superficiale e trasporto solido durante le piogge;
  - f) le cave, discariche, depositi di terre provenienti da scavo.
4. Sono ammessi minimi interventi di modifica dei profili dei terreni, realizzando anche brevi tratti di muratura o scogliere di ridotta dimensione, esclusivamente per garantire l'accessibilità ai singoli campi tramite tratturi collegati con la viabilità agricola esistente.

5. Il cambio di coltura da bosco a seminativo o prativo è sempre ammesso per le parti di territorio ove il recente abbandono della pratica agraria ha provocato una forestazione spontanea che altera e danneggia la qualità paesaggistica dei siti.
6. Sono ammesse limitate opere di contenimento delle scarpate, realizzate con muri in sassi a vista, possibilmente a secco, purché ricadenti nelle strette pertinenze dei manufatti rurali esistenti e/o per garantire la manutenzione anche straordinaria della viabilità esistente.
7. La viabilità esistente di interesse privato potrà essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovrà garantire al massimo il rispetto dei caratteri originari della viabilità con fondo sterrato e muri di contenimento in sassi a vista.
8. È consentito il mantenimento delle colture intensive ed impianti esistenti e l'eventuale rinnovo, mantenendo la medesima tipologia colturale esistente, potendo sostituire solo la varietà. Per tali colture esistenti è inoltre ammesso l'ampliamento nei limiti massimi del 50% della superficie già coltivata.
9. All'interno delle aree sono comunque ammessi gli interventi di infrastrutturazione del territorio promosse dall'ente pubblico o da soggetti terzi portatori di interessi collettivi riconosciuti (cooperative agricole, consorzi di miglioramento fondiario).

## **ART. 34 TER**

### **AREA DI PROTEZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – TIPO A**

1. Nelle aree di protezione paesaggistico-ambientale tipo A, la tutela delle forme agricole tradizionali risulta una priorità al fine di garantire l'integrità del paesaggio e la continuità produttiva delle aziende zootecniche esistenti all'interno della Comunità della Paganella.
2. La tutela si pone come obiettivo primario quello di garantire la conservazione dei caratteri storici e paesaggistici della zona agricola, vietando la possibilità di attivare tipi di colture agricole intensive che possano da un lato sottrarre aree necessarie al sostentamento del comparto zootecnico e dall'altro snaturare i caratteri paesaggistici. Sono ammesse colture orticole tradizionali e quelle connesse con la rotazione colturale.
3. Nelle aree di protezione paesaggistico-ambientale tipo A sono disapplicate rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 59 - zona agricola di pregio e 60 - zona agricola della disciplina urbanistica del PRG salvo il recupero di eventuali edifici esistenti i quali possono essere ristrutturati senza aumento di volume e senza cambio di destinazione d'uso.
4. In tali aree valgono le disposizioni dell'art. 34 bis e sono inoltre vietati:
  - a) la realizzazione di palificate di qualsiasi tipo e materiale;
  - b) la realizzazione di impianti di frutticoltura intensiva sia in suolo che fuori suolo.

## ART. 34 QUATER

### AREA DI PROTEZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – TIPO B

1. Nelle aree di protezione paesaggistico-ambientale tipo B, valgono le disposizioni dell'art. 34 bis e sono inoltre prescritte le seguenti disposizioni:
  - a. Eventuali palificazioni di qualsiasi coltura devono essere realizzate esclusivamente in legno e di altezza non superiore a ml 2,00 dal terreno coltivato.
  - b. In caso di cambio di coltura da bosco ad agricola, in queste aree di tipo B, la nuova coltura potrà essere realizzata nel rispetto delle colture ammesse in tale area alle medesime condizioni di cui alla lett. a).
  - c. All'interno di queste aree, per la disciplina dell'attività edificatoria, valgono rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 59 - zona agricola di pregio e 60 - zona agricola della disciplina urbanistica del PRG purché non in contrasto con il presente articolo.
  - d. Sono ammesse recinzioni anti-fauna di altezza non superiore a ml 2,50 a condizione che per i sostegni siano utilizzati pali esclusivamente in legno e reti non plastificate di colore scelto nella gamma del grigio - grigio scuro.

## ART. 35

### SUPERFICI LIQUIDE

- 35.01. Il P.R.G. riporta con apposita simbologia la delimitazione dei laghi e dei corsi d'acqua. Eventuali torrenti non indicati in cartografia sono comunque assoggettati alla presente normativa.
- 35.02. Le rive dei laghi e dei corsi d'acqua sono di interesse pubblico e all'interno di tali zone sono possibili tutti gli interventi atti alla fruizione e al recupero del godimento da parte del pubblico secondo il disposto della legge provinciale 18/76 se autorizzato dal Servizio dei Bacini Montani. Si segnala che in data 8 giugno 2006 è entrato in vigore il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche e che i P.R.G. devono adeguarsi alla **Carta delle risorse idriche** redatta in attuazione dell'art.21 delle Norme di attuazione del PUP, il cui III° aggiornamento è stato approvato con DGP n.1941 di data 12/10/2018, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.
- 35.03. Le opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, sbarramento e simili, sono sempre ammesse ma devono essere costruite per le parti a vista con tecniche e materiali tradizionali, mirando a conseguire la minima alterazione dello stato di fatto e il massimo inserimento ambientale e sempre nel rispetto dei criteri ambientali contenuti nella relazione illustrativa al P.U.P. "Appendice 2".
- 35.04. Gli interventi in tali aree sono regolamentati dalla L.P. 8 luglio 1976 n. 18 "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e successive modifiche ed integrazioni e dal D.P.G.P. 26/01/1987 n.1-41/Legisl. e dalla **Carta delle risorse idriche**.

## ART. 35 BIS

### AREA DI RISPETTO DELLE ACQUE

- 36.01. Nelle aree di rispetto delle acque gli interventi saranno diretti alla tutela e all'integrità del quadro naturalistico esistente.
- 36.02. Nelle suddette aree, non evidenziate nelle tavole di piano, è vietata qualsiasi nuova costruzione lungo il corso dei fiumi e dei torrenti per una profondità di m. 10 dal confine esterno dell'area golenale, alluvionale e dagli argini. E' ammessa la deroga a tale distanza fino a ml. 4,00 previa autorizzazione della Giunta Provinciale come previsto dalla L.P. 18/76 e s.m..
- 36.03. Gli edifici ricadenti nelle aree di rispetto delle acque, possono essere ampliati, secondo le indicazioni contenute nei rispettivi articoli di destinazione urbanistica e dovranno rispettare gli appositi criteri contenuti nel Piano Urbanistico Provinciale L.P. 5/2008.
- 36.04. Quanto precisato al punto 03, vale per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi dal P.R.G. ricadenti nelle aree di rispetto delle acque.
- 36.05. Gli interventi in fregio ai corsi d'acqua devono rispettare inoltre i contenuti dell'art. 9 della L.P. 11/2007 "Governo del territorio forestale montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" e degli artt. 28 e 29 del Capo V delle N.d.A. del PGUAP.
- 36.06. Tutti gli interventi che ricadono in ambito fluviale di interesse idraulico, individuato dalla cartografia del PGUAP, devono essere preventivamente autorizzati dal Servizio Bacini Montani come previsto dall'art. 32 delle N.d.A. dello stesso piano.
- 36.07. Si ricorda inoltre che gli eventuali interventi saranno autorizzati o concessi dal Servizio Bacini Montani solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentano.

## ART. 35 TER

### AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI

- 36.01. I pozzi e le sorgenti selezionati, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque destinabili al consumo umano, individuate ai sensi delle disposizioni in materia, sono riportati a titolo ricognitivo nelle tavole dell'inquadramento strutturale del PUP e delle reti ecologiche e ambientali.
- 36.02. Per le aree di protezione di pozzi e sorgenti si rinvia ai contenuti della **Carta delle Risorse Idriche** redatta in attuazione dell'art.21 delle Norme di attuazione del PUP, il cui III° aggiornamento è stato approvato con DGP n.1941 di data 12/10/2018.
- 36.03. Per le sorgenti non disciplinate dall'art.21 delle Norme di attuazione del PUP, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal D.Lgs. 152/06 e s.m.

## **ART. 36**

### **AREE AD ELEVATA NATURALITA'**

- 36.01 Le aree ad elevata naturalità sono costituite dai siti e dalle zone della rete "Natura 2000", dai ghiacciai, dalle rocce e dalle rupi boscate. Nelle aree "Natura 2000" si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 409/79/CEE, nonché al DPR.357/97.
- 36.02 Il SIC indicato sul Sistema Ambientale di P.R.G. è individuato nella Tavola delle Reti Ecologiche e Ambientali del P.U.P. come "IT3120138" - "Grotta Cesare Battisti". Essa si apre a m 1880 slm. in una formazione di calcari grigi. E' un complesso ramificato, con sette ingressi posti ad altezze diverse, che provocano una circolazione d'aria particolare, con abbassamento dell'umidità e delle temperature.

## **ART. 36 BIS**

### **PROCEDURE PER INTERVENTI IN AMBITO S.I.C.**

- 36.01 Qualsiasi piano subordinato al P.R.G. e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa su Siti della Rete Natura 2000, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a Valutazione di incidenza secondo le procedure previste dalla normativa provinciale vigente.
- 36.02 Nei siti della rete Natura 2000 si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43CEE e 409/79/CEE, nonché al DPR 357/97.
- 36.03 Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che si presume che possano avere un'incidenza significativa sui siti della rete Natura 2000, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza secondo quanto previsto dalla normativa provinciale vigente. Qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'art. 15 del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto P.P. n. 50-157/Leg. d.d. 03/11/2008, vale quanto precisato con Deliberazione della Giunta provinciale n.1660 dd. 03/08.2012 e s.m..

## **TITOLO QUARTO**

### **SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO: DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANIZZATO, URBANIZZABILE ED EXTRAURBANO**

#### **CAPITOLO I**

#### **PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

##### **ART. 37**

##### **PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI**

- 37.01. Il P.R.G.-I.S., originariamente redatto ai sensi degli artt. 24 e 139 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22, forma parte integrante del P.R.G. e viene attuato secondo quanto previsto dall'art. 6 delle presenti norme e secondo la specifica normativa di attuazione, riportata nel Titolo Quinto.
- 37.02. 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. in scala 1:2.000 e 1:5.000 sono indicati i perimetri e le aree di rispetto dei singoli centri storici.

1. La vigente pianificazione degli insediamenti storici è adeguata al PUP ed ha recepito i criteri contenuti nella D.G. n. 2016 dd. 30.12.1992 come stabilito a suo tempo dall'art. 139 della L.P. 22/91.

##### **ART. 37 BIS**

##### **NUCLEI DI EDILIZIA TRADIZIONALE**

Sono aree totalmente o parzialmente edificate, interessate da case isolate o nuclei di edilizia rurale aventi pregio paesaggistico ambientale o costituenti memoria della tradizione insediativa locale che non sono state censite e inserite nel P.R.G.-I.S.. Tali nuclei di edilizia tradizionale potranno essere presi in considerazione e inseriti nel P.R.G.-I.S. nelle future varianti e modificazioni dello stesso. In tali aree finché non si verifichino i presupposti del comma precedente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui agli articoli 80, 81, 82, 83 e 84 delle presenti norme.

## **ART. 38**

### **INSEDIAMENTI ABITATIVI**

- 38.01. I tessuti urbani di recente o nuova formazione sono ricompresi nelle aree residenziali di completamento.
- 38.02. Le tavole del sistema insediativo e produttivo in scala 1:2.000 individuano con apposito cartiglio la tipologia edilizia di riferimento per ciascuna area residenziale.
- 38.03. Nelle aree per insediamenti residenziali, salvo prescrizioni particolari contenute negli articoli specifici di zona, oltre alla residenza sono ammesse costruzioni destinate in parte a servizi della residenza, servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche, sociali, culturali e amministrative, negozi, bar, ristoranti, alberghi, uffici pubblici, privati, studi professionali ecc.
- 38.04. *abrogato*
- 38.05. Sono ammesse attività produttive, artigianali con piccoli laboratori, purché non nocive né moleste, e attività commerciali secondo quanto disposto al successivo Titolo VI delle presenti Norme.
- 38.06. 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.
- 38.07. Per lotto residuo e irregolare si intende un lotto non modificabile, circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, rogge, ovvero da lotti già edificati e saturati.

## **ART. 38 bis**

### **PRESTAZIONI DI SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di zona, viene disciplinata la valutazione di tutte le edificazioni concepite secondo criteri e modelli conformi ai principi di sostenibilità ambientale la cui applicazione implica l'attuazione di processi produttivi e di vita dell'edificio rispettosi dell'ambiente, del contesto sociale in cui si applicano, ed infine ad impronta limitata sull'ecosistema.

A tal fine è prevista l'introduzione di un regolamento apposito applicabile alle nuove edificazioni, agli ampliamenti e agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lettere c), d), e), f) e g) del comma 1 dell'art. della L.P. n.15/2015.

## **ART. 39**

### **AREA DI COMPLETAMENTO**

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

- 39.02. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento riguardano (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria):
- a) la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
  - b) il completamento dell'edificio, secondo le prescrizioni specifiche in cartiglio;
  - c) nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.
- 39.03. Gli interventi di nuova costruzione, ammessi nelle aree residenziali di completamento, dovranno avere un lotto edificatorio minimo di mq. 400.
- 39.04. In tutti gli interventi edilizi deve essere rispettata la dotazione minima di parcheggio determinata dalla Provincia Autonoma di Trento, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e del relativo allegato Tabella A.
- 39.05. Nelle aree residenziali di completamento evidenziate in cartografia con il simbolo grafico dell'asterisco, qualsiasi intervento edificatorio è subordinato ai risultati di una specifica analisi geologica e al rispetto delle condizioni espresse per la difesa dai crolli rocciosi.
- 39.06. Nelle due aree residenziali di completamento evidenziate in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma, ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rispetto delle condizioni per la difesa dai crolli rocciosi, contenute nello studio geologico allegato al P.R.G. di cui all'art. 2.01. In particolare l'edificazione è subordinata agli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi sulle opere di protezione (barriere paramassi) collocate a monte delle aree in oggetto, ai fini della messa in sicurezza della zona. La manutenzione periodica delle barriere dovrà essere garantita nel tempo dalla Amministrazione comunale.
- 39.07. Nelle aree residenziali di completamento, evidenziate in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma, la realizzazione dell'eventuale incremento di volume è vincolata al mantenimento della tipologia a blocco dell'edificio esistente.

## **ART. 40**

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- 40.01. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli stabiliti dall'art. 77 della L.P.15/2015.
- 1) l'ampliamento della superficie utile netta esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 41;
  - 2) la sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015 o nei limiti stabiliti dal P.R.G.;
  - 3) l'ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal P.R.G. e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta (SUN) o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta stessa, se è rispettato il volume urbanistico esistente;
  - 4) la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento, nell'ambito della medesima

destinazione di zona, nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;

5) l'aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio o, nelle aree non specificamente destinate all'insediamento, di fabbricati pertinenziali a quello oggetto d'intervento.

- 40.02. Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le innovazioni necessarie per l'adeguamento degli edifici alla normativa antisismica.
- 40.03. Nella ristrutturazione edilizia si dovranno rispettare gli allineamenti planimetrici, le distanze nei confronti del limite delle strade, le distanze minime fra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà come previsto dalla d.G.P. 2023 e s.m.
- 40.05. In tutti gli interventi edilizi deve essere rispettata la dotazione minima di parcheggio determinata dalla Provincia Autonoma di Trento, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e del relativo allegato Tabella A.

## ART. 41

### RIQUALIFICAZIONE DI SINGOLI EDIFICI RESIDENZIALI E RICETTIVI ESISTENTI IN AREE INSEDIATE

Per la riqualificazione di singoli edifici residenziali e ricettivi esistenti in aree insediate, vale quanto previsto dall'art.109 della L.P. 15/2015.

## ART. 41BIS

### DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo valgono le seguenti definizioni:

**a) edificio residenziale:** si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi ed i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici, ecc.) con l'esclusione dei locali destinati alle altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.).

**b) alloggi per il tempo libero e vacanza – alloggi destinati a residenza ordinaria:** per i fini di cui alla L.P. 01/2008, art. 57, comma 2, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

A. Alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;

B. Alloggi destinati a residenza ordinaria, cioè alloggi diversi da quelli previsti alla lettera a).

Tali categorie sono definite dalla legge sopraccitata. La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non ai titoli di possesso.

**c) edificio residenziale esistente:** per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data del 16 novembre 2005, aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero o vacanze, compresi gli spazi accessori alla

residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

**d) volume:** per volume s'intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai, ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

2. Gli alloggi destinati a residenza ordinaria possono essere comunque utilizzati quali alloggi per tempo libero e vacanze nei seguenti casi:
  - a) alloggi compresi nel medesimo edificio o in edifici contigui, nel limite di tre per ciascun proprietario o usufruttuario, ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale e con una capacità ricettiva complessiva non superiore a dodici posti letto, a condizione che i proprietari risiedano nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui; il proprietario o l'usufruttuario comunicano al comune l'utilizzo di tali alloggi per tempo libero e vacanze; il comune tiene un elenco di tali alloggi, che ne specifica la destinazione;
  - b) alloggi di proprietà di emigrati trentini all'estero ai sensi dell'articolo 2 della legge provinciale 3 novembre 2000, n. 12 (Interventi a favore dei trentini emigrati all'estero e dei loro discendenti); alloggi di proprietà di persone che abbiano risieduto nel comune interessato per un periodo non inferiore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in un altro comune, o di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado.
3. Il permesso di costruire o la SCIA per la realizzazione di nuovi alloggi residenziali, anche mediante cambio d'uso con o senza opere, precisa la destinazione a residenza ordinaria o ad alloggio per il tempo libero e vacanze delle unità immobiliari.

Nell'oggetto della stessa dovrà sempre essere specificata la dizione "le unità immobiliari di progetto sono destinate a residenza ordinaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 57, della L.P. 1/2008; conseguentemente il presente titolo edilizio costituisce anche titolo per l'annotazione del relativo vincolo nel libro fondiario.

Il Comune provvede alla tenuta di un elenco dei titoli abilitativi edilizi che specificano la destinazione degli alloggi e all'annotazione di tale destinazione nel libro fondiario a spese del titolare del permesso di costruire ovvero della SCIA; a tal fine il titolo edilizio costituisce anche titolo per l'annotazione. L'annotazione del vincolo per residenza ordinaria al libro fondiario dovrà essere richiesto dal Comune subito dopo il rilascio del permesso di costruire ovvero o della presentazione della SCIA.

Con riferimento ai cambi di destinazione, il cambio d'uso da alloggio per il tempo libero e vacanze a residenza ordinaria è sempre ammesso.

4. Ai sensi del D.P.P. 13 luglio 2010, n.18-50/Leg., sono stabiliti i seguenti casi in cui il comune può autorizzare temporaneamente l'utilizzazione di un alloggio destinato a residenza ordinaria come alloggio per il tempo libero e vacanze da parte del

proprietario dell'alloggio o di suoi parenti entro il secondo grado e affini entro il primo grado:

- a) in caso di acquisto, a titolo oneroso o gratuito, qualora il proprietario si impegni ad utilizzarlo come residenza ordinaria entro il termine massimo di tre anni;
- b) in caso di trasferimento del domicilio del proprietario per motivi di lavoro o di studio, provati in maniera adeguata, per un periodo massimo di tre anni;
- c) in caso di acquisto per successione mortis causa, per un periodo massimo di tre anni;
- d) in caso di mancato utilizzo da parte del proprietario per motivi di salute, debitamente certificati, per il periodo di cura o ricovero presso istituti di cura e assistenza.

I termini possono essere prorogati una sola volta dal comune, per un periodo massimo di tre anni, in presenza di situazioni particolari adeguatamente motivate.

L'autorizzazione del comune stabilisce le condizioni dell'utilizzo dell'alloggio destinato a residenza ordinaria come alloggio per il tempo libero e vacanze, nonché i termini, eventualmente prorogabili, dello stesso e sono trasmesse alla Provincia, ai fini dell'esercizio dei poteri di vigilanza ad essa spettanti previsti dall'articolo 139 della legge urbanistica provinciale.

5. Restano esclusi dall'applicazione del presente articolo:

- a) gli edifici che avevano destinazione residenziale alla data di entrata in vigore della L.P.16/2005 (16 novembre 2005). Per destinazione residenziale si intende sia residenza ordinaria che alloggi per vacanza, compresi gli spazi accessori alla residenza (garage, cantine, avvolti, sottotetti, parte adibita a piccola stalla al pianterreno, fienile nel sottotetto);
- b) gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti finalizzati al recupero dei sottotetti, qualora l'ampliamento sia contenuto nel limite determinato dal PRG e in misura comunque non superiore al 15% del volume residenziale dell'edificio esistente.

Salvo quanto previsto dal precedente comma alla lettera b):

- a) l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti al 16 novembre 2005 è consentito nell'ipotesi in cui lo stesso non determini aumento del numero di unità immobiliari già esistenti. Le eventuali unità in più dovranno essere annotate come "residenza ordinaria".
- b) la suddivisione di unità immobiliari ampliate dopo l'entrata in vigore della L.P.16/05 è ammessa, se urbanisticamente compatibile, purché le unità immobiliari in più vengano annotate come "residenza ordinaria".

Il proprietario dell'alloggio, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, è responsabile nei confronti del Comune per il mantenimento della destinazione a residenza ordinaria degli edifici assentiti a questi fini. Egli potrà anche affittare o vendere l'immobile, purché venga mantenuta la destinazione dichiarata.

Il Comune vigila sul mantenimento della destinazione degli alloggi e sul loro utilizzo. Le modalità di accertamento e l'erogazione delle eventuali sanzioni sono stabilite per legge.

6. A seguito dell'approvazione della L.P. 11 dicembre 2005, n°16, il Comune di **Fai della Paganella** ha provveduto alla determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli

destinati a residenza ordinaria. La volumetria complessiva (volume lordo fuori terra) per **residenza ordinaria** stabilita al **2024** è di **6.600 mc.**. La volumetria complessiva (volume lordo fuori terra) per **alloggi per vacanze** è di **1.320 mc.**, corrispondenti al **20% di 6.600 mc.** La volumetria (volume lordo fuori terra) totale (residenza ordinaria + alloggi per vacanze) stabilita per **Fai della Paganella** al **2024**, risulta quindi di **7.920 mc.**

La quantità di residenza destinata al tempo libero e vacanze nel Comune di Fai della Paganella viene concentrata **su tutte le aree residenziali libere di proprietà comunale localizzate all'interno del Piano attuativo Ori-Paion, nel rispetto delle quantità massime definite dal dimensionamento residenziale**, fino ad esaurimento del contingente prestabilito dal Piano regolatore.

7. Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali:
  - a) Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre consentite nel rispetto del PRG.
  - b) Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali con o senza opere, in alloggi per li tempo libero e vacanza sono soggette alle seguenti prescrizioni:
    - a. il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria. Tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, quanto specificato nelle eccezioni di cui al successivo punto c.
    - b. in caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito al punto precedente, il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune come stabilito al precedente punto.
    - c. in ragione di limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione degli edifici esistenti individuati in cartografia, in caso di cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta provinciale con provvedimento 2336, di data 26 ottobre 2007.
8. A seguito dell'approvazione della L.P. 6 agosto 2020, n. 6 "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020 - 2022", il Comune di Fai della Paganella, in sintonia con l'art. 55 della legge medesima intitolato "Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanza", ha definito il dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti da riqualificare (che non ricadono in aree destinate al fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 18 della L.P.n.15/2015) entro il contingente pari al 10 per cento del dimensionamento per residenza ordinaria così come individuato al precedente comma 6. e quindi corrispondente a **660 mc.** con le modalità e con le finalità stabilite dall'art.55 stesso. Il cambio d'uso è ammesso solo se parte di un intervento di recupero dell'edificio ai sensi dell'articolo 77, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio 2015, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, prevista dall'articolo 77, comma 1, lettere a) e b), della legge provinciale per il governo del territorio 2015, che comporti il miglioramento della classe energetica

fino al raggiungimento della classe superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico. Quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, la riqualificazione è soggetta a parere obbligatorio e vincolante della commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC).

## **ART. 42**

### **PRESCRIZIONE SPECIFICA IN CARTIGLIO PER LE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

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.

- a) n° piani fuori terra / h fronte edificio: 3 piani / 9,50 metri
- b) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,47 mq/mq
- a) tipologia: mono o bi-familiare;
- b) manto di copertura: secondo il materiale e il colore prevalente nella zona;
- c) lunghezza max dei fronti: nessuna limitazione;
- d) direzione del colmo: secondo l'orientamento prevalente della zona.

## **ART. 43**

### **~~AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE~~**

*(abrogato)*

## **ART. 43bis**

### **AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.45 COMMA 4 DELLA L.P.15/2015**

Le tavole del PRG del Comune di Fai della Paganella individuano con apposita grafia le aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4, della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le ha introdotte.

## **ART. 44**

### **AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA**

- 44.01. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere esistenti o da realizzare tramite ampliamenti o nuove costruzioni.
- 44.02. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla L.P. 15 maggio 2002, n.7 sulla ricettività turistica, e s.m. ed integrazioni, ad eccezione delle residenze turistico

- alberghiere e dei villaggi alberghieri, che non sono ammessi a Fai della Paganella.
- 44.03. Nelle aree per attività alberghiere l'edificazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio di zona.
- 44.04. Nelle aree destinate ad attività alberghiere prive di cartiglio l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:  
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): non superiore a 0,94 mq./mq.;  
Rapporto di copertura max 40%;  
n° piani fuori terra / h edificio: 4 piani / 12,50 metri.  
In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti planimetrici, le distanze dal limite della strada, le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà, salvo eventuali deroghe concesse ai sensi dell'art. 53 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.  
In tutti gli interventi edilizi deve essere rispettata la dotazione minima di parcheggio determinata dalla Provincia Autonoma di Trento, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e del relativo allegato Tabella A.
- 44.05. Nelle strutture alberghiere esistenti e di nuova costruzione è ammessa la destinazione ad uso commerciale, purchè compatibile con l'attività turistica e con il piano commerciale comunale, nel limite del 20% del volume utile e comunque fino ad un massimo di 400 mq. di superficie. Tali locali ad uso commerciale potranno avere un accesso diretto dall'esterno ma dovranno comunque garantire l'accesso diretto dalla struttura alberghiera.
- 44.06. Nel rispetto delle distanze tra edifici, dai confini e dalle strade stabilite dalle presenti norme, gli edifici di destinazione diversa esistenti nelle aree alberghiere, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti. Inoltre sono ammessi spostamenti di sedime al fine di allontanare l'edificio da infrastrutture viarie, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona. Per tali edifici è consentito, per una sola volta, il loro ampliamento nella misura massima del 10% superficie utile netta (SUN) o anche ampliamenti superiori della SUN se rispettato il volume urbanistico esistente; in caso di ampliamento per sopraelevazione non possono essere superati i 3 piani fuori terra.
- 44.07. Nell'area alberghiera evidenziata in cartografia con specifico riferimento normativo al presente comma, il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione è subordinato all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto a carico dei richiedenti, ai quali spetta altresì il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.
- 44.08. Per la realizzazione di alloggi e camere per il personale nelle strutture alberghiere, valgono le disposizioni di cui all'art.119 della della LP 15/2015 e all'art.96 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 44.09. Per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti alla data di entrata in vigore della Variante 2018 è ammessa, per una sola volta, la ristrutturazione con eventuale demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto delle distanze, con recupero del volume urbanistico esistente ed aumento dello stesso del 10% dell'esistente, da destinarsi:

- a volumi emergenti di parte interrata sul tipo delle autorimesse interrate;
- ad innalzamento delle coperture, anche con formazione di abbaini, al fine del raggiungimento delle altezze minime per l'abitabilità o agibilità dei sottotetti, comunque per un numero di piani fuori terra non superiore a 4.

## **ART. 45**

### **ATTREZZATURA EXTRA-ALBERGHIERA DI INTERESSE COLLETTIVO: COLONIA**

- 45.01. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico in scala 1:2.000 e 1:5.000.
- 45.02. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno superare il 20% della superficie utile netta (SUN) o anche ampliamenti superiori della stessa SUN se rispettato il volume urbanistico esistente e potranno essere attuati attraverso intervento edilizio diretto.
- 45.03. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

## **CAPITOLO II**

### **SERVIZI E INTERVENTI PUNTUALI**

#### **ART. 46**

#### **EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE**

- 46.01. 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.
- 46.02. 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;  
R - religiose;  
CB - centro Croce Bianca Paganella;  
vvff - caserma dei vigili del fuoco;  
H - piazzola elisoccorso;  
P - parcheggio;  
SC - area sosta camper.
- 46.03. 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.
- 46.04. Nelle zone per attrezzature pubbliche da confermare sono consentiti ampliamenti di volume per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, purché la costruzione complessiva non superi quella possibile dall'applicazione degli indici e prescrizioni per le aree per nuovi servizi pubblici di cui all'articolo successivo.

#### **ART. 47**

#### **AREA PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI**

- 47.01. Il piano 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.
- 47.02. Le tavole del sistema urbanistico individuano con apposita simbologia diverse classi di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale di nuova formazione, 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.
  - deposito materiali;
  - area sosta camper.
- 47.03. In mancanza di specifica classificazione, nelle aree per nuovi servizi pubblici l'utilizzazione è consentita, purché compresa fra quelle citate nel precedente comma.
- 47.04. In tali aree il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con i seguenti indici e prescrizioni, salvo diversa indicazione del cartiglio:
- rapporto di copertura (Rc) non maggiore del 50%;
  - altezza dei fabbricati: ml. 10,50;
  - n° piani fuori terra: 3
  - spazi di parcheggio come disposto dall'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dal relativo allegato Tabella A.
  - lunghezza max dei fronti ml. 30.
- 47.05. Una percentuale del 20% di area non edificata sarà sistemata a verde.
- 47.06. Le aree per nuovi servizi pubblici di cui al presente articolo, sono da considerare di pubblica utilità e soggette pertanto alle leggi in materia.

## **ART. 48**

### **AREE PER IMPIANTI SPORTIVI**

- 48.01. Il piano 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.
- 48.02. 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.
- 48.03. 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 i 140 metri quadrati di SUN con un'altezza max di ml. 4.00. (1 piano fuori terra).
- 48.04. 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.
- 48.05. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 15.
- 48.06. La zona sportiva dismessa di proprietà comunale situata in località Ori, ad ovest del Piano attuativo Ori-Paion ed evidenziata in cartografia con specifico

riferimento normativo al presente comma, può essere convertita, interamente o parzialmente, in area attrezzata per la sosta dei camper in sintonia con l'art.8 della L.P. n.19/2012, Legge provinciale sui campeggi - disciplina della ricezione turistica all'aperto. L'utilizzo dell'area non deve interessare la fascia marginale superiore della scarpata e la testata dell'impiuvio.

## **ART. 48bis**

### **AREE PER SERVIZI INFRASTRUTTURALI CON SPECIFICA FUNZIONE DI DEPOSITO**

- 48b.01. Il piano individua in modo puntuale sulle tavole del sistema urbanistico l'area per servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito materiali, localizzata in corrispondenza di una porzione della p.f. 2146/1 di proprietà comunale posta in fregio alla viabilità locale esistente.
- 48b.02 Il progetto di infrastrutturazione ed apprestamento della zona, dovrà essere corredato da un'analisi sulla pericolosità geologica del sito che ne attesti la relativa sicurezza.
- 48b.03 Sono ammessi solo i manufatti eventualmente necessari alla messa in sicurezza dell'area e quelli per l'attività di deposito nonché le eventuali sistemazioni a verde di mascheramento di carattere paesaggistico.
- 48b.04 Qualora dovesse decadere la specifica funzione di deposito materiali, tale zona dovrà essere sistemata con destinazione a verde.
- 48b.05 L'area è soggetta alla redazione di un piano di gestione della pericolosità da parte del Comune di Fai della Paganella che la utilizza come deposito. In base a tale piano dovrà esserne vietato l'accesso in concomitanza di eventi meteorici significativi.

## **ART. 49**

### **VERDE PUBBLICO**

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

Tali aree sono classificate come VERDE ATTREZZATO.

## **ART. 49.01**

### **VERDE ATTREZZATO**

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 che non superino 60 metri quadrati di SUN e una H max di ml. 4,00. (1 piano fuori terra).

Nelle aree a verde attrezzato evidenziate in cartografia con il simbolo grafico dell'asterisco, qualsiasi intervento edificatorio è subordinato ai risultati di una specifica analisi geologica e al rispetto delle condizioni espresse per la difesa dai crolli rocciosi.

## **ART. 50**

### **INTERVENTI PUNTUALI**

Premesso che ai sensi dell'art. 10 comma 4) lettere f) e g) del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", sono considerati Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela anche le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico, all'interno degli abitati, centri storici compresi, e delle loro previste espansioni, il P.R.G., oltre alle aree per nuovi servizi pubblici, indica con apposita simbologia una serie di interventi puntuali comprendenti opere di interesse pubblico incidenti su aree, atte ad elevare il tono dell'ambiente fisico circostante e/o ad incrementare il livello di vita associata.

Detti interventi puntuali riguardano:

### **ART. 50.01**

#### **A) PIAZZA DA SISTEMARE E VALORIZZARE**

Si tratta della sistemazione e valorizzazione di piazze esistenti da attrezzare mediante la creazione di aree di sosta e di ricreazione, con fontane e panchine, pavimentazione stradali, riordino della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile) e delle aree di parcheggio, illuminazione, piantumazioni arboree ecc.

### **ART. 50.02**

#### **B) PIAZZA DI PROGETTO**

Si tratta della formazione di una nuova piazza da creare nei modi e nei metodi stabiliti nei precedenti articoli 50 e 50.01 e secondo le seguenti indicazioni:

- a) costruzione di eventuali manufatti di servizio con una SUN complessiva non superiore a 25 mq. e una H max di ml. 3,20;
- b) realizzazione di parcheggi in superficie o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza da creare;
- c) introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;
- d) operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare.

In considerazione della sua localizzazione limitrofa alla chiesa di S. Nicolò Vescovo e al contermini cimitero, sottoposti a vincolo diretto con Determinazione del Dirigente n. 812

dd. 18/09/2006, la progettazione della piazza dovrà essere opportunamente valutata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e archeologici.

## **ART. 50.03**

### **C) CINTURAZIONE ARBOREA**

Si tratta della realizzazione di filari alberati all'interno o all'esterno degli abitati a fini paesaggistici, in modo da creare una quinta verde. La cinturazione arborea dovrà essere realizzata utilizzando essenze indigene di tradizione locale o naturalizzate da lungo tempo, nel nostro paesaggio e secondo la caratteristica climatica, pedologica e di utilizzazione delle varie aree.

## **ART. 51**

### **AREA CIMITERIALE**

- 51.01. Le aree cimiteriali indicate con apposita simbologia, nel sistema insediativo e produttivo, sono adibite a cimitero, crematorio e servizi connessi con la sepoltura.
- 51.02. L'attuazione delle aree cimiteriali avviene tramite l'osservanza del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.7.1934 n. 1265, D.P.R. 10.9.1990 n. 235 e L.P. 3.2.1983 n. 2.
- 51.03. L'ampliamento delle aree cimiteriali, ove non indicato nelle tavole di piano, può sempre avvenire all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, sempreché queste ultime vengano ampliate contestualmente.

## **ART. 52**

### **FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

- 52.01. Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano graficamente l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale che risulta essere di ml. 50,00.
- 52.02. Valgono le indicazioni dell'art. 62 della L.P. 15/2015 e dell'art. 9 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

## **CAPITOLO III**

### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

#### **ART. 53**

##### **AREA PRODUTTIVA**

- 53.01. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:2.000 e 1:5.000 le zone produttive del settore secondario di interesse locale destinate alle attività elencate dall'art.33 delle Norme di attuazione del PUP;
- 53.02. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme del Titolo VI° delle presenti NA.
- 53.03. Può essere ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale per il custode o il titolare dell'azienda, per ciascun impianto o laboratorio, non eccedente i 400 mc stabiliti dal PUP, che non potrà superare il 30% del volume urbanistico complessivo. La realizzazione di alloggi, nei limiti fissati dall'art.33 delle Norme di attuazione del PUP, deve comunque rispettare quanto stabilito dalle *Disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario* di cui al Titolo IV, Capo II del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 53.04. 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 (D.P.G.P. 26/1/1987, n. 1-41/Legisl.) e L.P. 6/91 sull'inquinamento acustico.
- 53.05. All'interno delle aree produttive del settore secondario deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dall'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dal relativo allegato Tabella A.
- 53.06. La realizzazione di volumi edilizi a servizio delle aziende produttive per soddisfare le esigenze abitative di dipendenti privi di propria abitazione autonoma è regolata da quanto stabilito dalle *Disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario* di cui al Titolo IV, Capo II del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 53.07. Nell'ambito delle aree produttive possono essere individuate apposite zone per servizi e impianti d'interesse collettivo e servizi alle attività produttive, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi, per la vendita di autoveicoli, purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di quest'ultima attività.

#### **ART. 54**

##### **AREA PRODUTTIVA DI LIVELLO LOCALE**

- 54.01. Il P.R.G. individua con un'unica simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale, in tali aree il P.R.G. si attua attraverso piani

Attuativi di grado subordinato come espressamente previsto dal PRG, secondo le prescrizioni specifiche in cartiglio.

- 54.02. **abrogato**
- 54.03. Le aree produttive del settore secondario di livello locale sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art.53 nonché al deposito, immagazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti.
- 54.04. In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:
- a) lotto minimo: 1000 mq.;
  - b) altezza max. del fabbricato: 9,50 ml. (n°3 piani fuori terra);
  - c) rapporto max. di copertura (Rc): 40%;
  - d) tipologia: tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
  - e) attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.
- 54.05. La realizzazione di nuovi volumi edificati nell'area potrà avvenire solo mantenendo l'allineamento e orientamento dei fabbricati esistenti.
- 54.06. Nell'ambito delle aree produttive di livello locale possono essere riservate specifiche zone per le seguenti attività:
- a) lavorazione e trasformazione di prodotti minerali, qualora non siano collocabili nelle aree estrattive ai sensi della disciplina provinciale in materia di cave e purchè la localizzazione e le modalità di gestione dell'attività siano compatibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico e con le altre attività ammesse nell'area produttiva;
  - b) allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale;
  - c) impianti e depositi per l'autotrasporto;
  - d) attività commerciali secondo le indicazioni del Titolo VI delle presenti NA.

## **ART. 55**

### **PRESCRIZIONE SPECIFICA IN CARTIGLIO PER LE AREE PRODUTTIVE**

Le aree produttive di cui ai precedenti articoli, contengono, riportate nel cartiglio, specifiche prescrizioni edilizie:

- a) lotto minimo;
- b) altezza massima del fabbricato;
- c) rapporto massimo di copertura;
- d) tipologia: tradizionale;
- e) attività nocive e vietate: se il simbolo è presente in tale aree sono vietate attività nocive o moleste, per la presenza in prossimità di edifici o funzioni residenziali. Si intendono vietate le seguenti attività:
  - lavorazione della pietra;

- lavorazioni chimiche;
- le attività classificate “a rischio” dal Servizio Protezione Ambiente provinciale.

**~~ART. 55 BIS~~**

**~~AREA COMMERCIALE~~**

*(abrogato)*

**ART. 55 TER**

**AREA DI SERVIZIO**

**(IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE)**

Il P.R.G. individua con apposita simbologia l'area di servizio destinata alla realizzazione di impianti di distribuzione carburante, alle seguenti condizioni:

- a) gli impianti devono essere prospicienti la viabilità del P.R.G.;
- c) l'altezza massima dei manufatti è di metri 5 (1 piano fuori terra);
- d) la SUN non potrà essere superiore a 60 metri quadrati.

In quanto funzionali all'impianto di distribuzione di carburante e per soddisfare le esigenze degli utenti della strada è ammessa, in sintonia con il successivo art.119.04, l'insediabilità di attività di commercio al dettaglio come disciplinata dalla tabella TS1 - allegato 1 del regolamento esecutivo della legge provinciale 4/2000, di bar e di ristoranti limitatamente alla tipologia A2-pasti veloci.

Nell'area di servizio evidenziata in cartografia con il simbolo grafico dell'asterisco, qualsiasi intervento edificatorio è subordinato ai risultati di una specifica analisi geologica e al rispetto delle condizioni espresse per la difesa dai crolli rocciosi.

## **CAPITOLO IV**

### **PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO**

#### **ART. 56**

##### **AREA A BOSCO**

- 56.01. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale ed alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno ed degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.
- 56.02. Il Piano Forestale Montano articola la superficie boscata in relazione alle diverse vocazioni che essa assume sotto il profilo della protezione idrogeologica, della produzione, dell'interesse scientifico, naturalistico e paesaggistico-ambientale e alla sua evoluzione, e individuano i boschi di pregio che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8 del PUP e normate nell'articolo 30 bis delle presenti norme.
- 56.03. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere 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 dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 delle Norme di attuazione del PUP, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti del PUP.  
Sono altresì ammesse le opere di infrastrutturazione del territorio di carattere generale ed i capanni di caccia (da realizzarsi secondo la Tabella in allegato). Sono quindi esclusi interventi che non siano direttamente ed esclusivamente connessi a tali attività.
- 56.04. Sono vietati nuovi insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.
- 56.05. Gli edifici esistenti alla data di approvazione del PUP 1987 potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione previo accertamento della consistenza da parte dell'UTC. Tali edifici possono essere utilizzati per residenza se a ciò già destinati, e magazzinaggio e per funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali, con il turismo, l'agriturismo e pubblici esercizi.
- 56.06. Ai fini di quanto stabilito dai commi precedenti, per edificio si intende quanto stabilito dall'art.3, comma 1, lettera t), della L.P. 15/2015.
- 56.07. Le aree a bosco, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani e che costituiscono invarianti del Piano urbanistico provinciale, possono inoltre formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'art. 38 delle Norme di attuazione del P.U.P. In tal caso si applicano le norme relative alle aree agricole di pregio contenute nell'art. 59 delle presenti norme.

## ART. 57

### AREE A PASCOLO

- 57.01. Sono aree a pascolo quelle caratterizzate da prevalente e permanente vegetazione di flora erbacea spontanea, secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali in materia, da destinare o riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.
- 57.02. Nell'ambito delle aree a pascolo possono essere ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano, nonché interventi edilizi e urbanistici miranti prioritariamente alla ristrutturazione o alla realizzazione di manufatti destinati ad attività zootecniche e all'alloggio degli addetti, o di strutture e infrastrutture finalizzate alla prima trasformazione dei prodotti della zootecnia. Nell'ambito del recupero dei manufatti esistenti è consentita la destinazione d'uso agrituristica, anche affiancata dall'attività di maneggio.
- 57.03. E' altresì consentita la destinazione d'uso agrituristica.
- 57.04. Il P.R.G. si attua tramite intervento diretto nel rispetto dei seguenti vincoli e prescrizioni:  
max 350 metri quadrati di SUN;  
distanze fabbricati destinati ad uso produttivo 10 ml;  
distanza fabbricati ad uso non produttivo ad esclusione dell'edificio degli addetti 100 ml;  
H max 9,50 ml. / 3 piani fuori terra  
indice di utilizzazione fondiaria 0,1 mc/mq;  
lotto minimo interessato dall'intervento edilizio mq 10.000;  
la superficie aziendale in accorpamento non sia inferiore a complessivi 20.000 mq ubicati nel territorio di unico comune amministrativo.
- 57.05. In tali zone oltre a quanto previsto precedentemente sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, nel rispetto delle norme e delle regolamentazioni vigenti:
- a) miglioramento e risistemazione delle strade di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad esse connesse con sezione stradale non superiore a ml 3,00;
  - b) opere di disboscamento delle superficie utilizzabili a pascolo, di bonifica fondiaria, di approvvigionamento idrico, previo parere favorevole dei Servizi Forestali;
  - c) opere di miglioria e risanamento degli edifici esistenti e loro ampliamento in ragione del 20% della SUN esistente, solo nel caso che questi siano destinati a scopi produttivi e agrituristici, alla residenza temporanea degli addetti. Nell'ambito del recupero dei manufatti esistenti è consentita la destinazione d'uso agrituristica, anche affiancata dall'attività di maneggio.
- 57.06. Per l'unica malga esistente - **Malga di Fai** - è ammessa la ristrutturazione con possibili ampliamenti fino al 20% della SUN esistente, purché:

- la SUN degli alloggi stagionali degli addetti e degli ambienti dedicati a eventuali usi agrituristici non superi il 20% della SUN totale della malga stessa;
- la stalla disti almeno 10 m dai locali abitativi;
- le nuove eventuali connessioni elettriche e telefoniche siano interrato.

Le attività commerciali insediabili nella Malga di Fai, secondo i disposti provinciali vigenti in materia, sono regolamentate dagli articoli del Titolo VI°, delle presenti norme.

## **ART. 58**

### **AREA AD ELEVATA INTEGRITA'**

- 58.01. Sono aree ad elevata integrità quelle caratterizzate dalla presenza di ghiacciai e 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.
- 58.02. 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.
- 58.03. Nell'ambito dei ghiacciai sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:
- a) la realizzazione di manufatti speciali aventi l'esclusiva funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio;
  - b) la manutenzione e la razionalizzazione degli impianti e delle strutture esistenti, legati alla pratica dello sci, nei limiti anche temporali e alle condizioni definite dal programma previsto dal successivo comma 04;
  - c) interventi di valorizzazione ambientale e culturale, anche a fini turistici.
- 58.04. La Giunta provinciale approva, per i ghiacciai interessati, un programma volto a definire gli interventi ammissibili ai fini delle lettere b) e c) del comma 3, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) deve essere garantita l'integrità strutturale del ghiacciaio, anche con riguardo alla pratica dello sci;
  - b) le misure di razionalizzazione e gli interventi di valorizzazione devono garantire un miglioramento ambientale e paesaggistico.

## **ART. 59**

### **AREE AGRICOLE DI PREGIO**

- 59.01. Sono aree agricole di pregio quelle individuate cartograficamente dal PUP 2008 e normate dagli articoli 37 e 38 delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale stesso. Esse sono riportate e precisate sulle tavole urbanistiche di P.R.G. con apposita grafia.
- La disciplina dell'attività edificatoria nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio è riferita al Capo I del Titolo IV del Regolamento urbanistico-edilizio

provinciale “*Disposizioni in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio*”.

59.02. Gli edifici esistenti in area agricola di pregio alla data di entrata in vigore del PUP 1987 a destinazione diversa da quella agricola, possono essere ampliati al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:

a) per ciascuno edificio l'ampliamento massimo di SUN non potrà essere superiore a 60 metri quadrati; alternativamente se più favorevole, è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% della SUN esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. di data 09.09.1992. L'ampliamento nel limite sopra descritto può essere realizzato in più fasi successive.

b) la destinazione d'uso degli ampliamenti va ripartita proporzionalmente alle destinazioni d'uso preesistenti.

59.03. Gli edifici rurali e produttivi esistenti, legittimamente dismessi anche parzialmente alla data di entrata in vigore della L.P. 1/2008 (di volume superiore ai 1000 mc.), e non più utilizzati ai fini agricoli quali costruzioni destinate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli su scala industriale, allevamenti industriali e similari, situati in aree agricole di pregio possono essere oggetto degli interventi di recupero previsti dall'articolo 77 della L.P. 15/2015, di realizzazione di manufatti pertinenziali e di limitati ampliamenti pari al 5% del Volume urbanistico per garantirne la funzionalità, o ripristinati al fine della conservazione della memoria storica e del rapporto ambientale spazio aperto-spazio costruito.

In tali immobili, allo scopo di permettere miglioramenti igienici e distributivi, sono ammessi interventi, fino alla ristrutturazione edilizia con conseguenti variazioni alla destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli - produttivi, che non comportino un aumento di volume superiore a quanto sopra citato. Tali interventi sono volti funzionalmente alla riutilizzazione abitativa degli immobili. La riutilizzazione edilizia può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore ad una unità a quelle esistenti originariamente. La ristrutturazione degli annessi agricoli produttivi può portare alla realizzazione di due unità abitative per costruzione ristrutturata. Gli interventi dovranno rispettare la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto.

Diversamente non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo.

59.04. stralciato

59.05. stralciato

59.06. stralciato

59.07. Con specifico riferimento ai precedenti commi 02, 03, la definizione di edificio è stabilita dall'art.3, comma 1, lettera t), della L.P.15/2015.

All'interno della stessa azienda agricola nuovi volumi edilizi a carattere produttivo, saranno autorizzati solo previo recupero dei volumi esistenti, non è ammessa la costruzione di nuovi volumi a qualsiasi destinazione qualora sia

stato utilizzato il disposto dell'art. 59.03 per la trasformazione di edifici esistenti o parti di essi da produttivi in residenziali.

- 59.08. In queste aree sono ammesse esclusivamente attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:
- a) ricoveri per animali, stalle con relativi fienili e concimaie;
  - b) silos, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, manufatti per l'apicoltura e laboratori per la trasformazione di prodotti agricoli;
  - c) abitazioni per il conduttore;
  - d) attività agrituristiche;
  - e) serre come specificato all'art. 21.
  - f) vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli (iscritti in sezione prima o seconda dell'APIA), secondo quanto disposto dal successivo art.121.
- 59.09 I richiedenti la concessione edilizia per nuove costruzioni destinate all'attività di cui alle lettere a), b), e), devono risultare iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli - sezione prima o seconda; per le lettere c) e d), iscritti nella sezione prima. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al rilascio di apposita autorizzazione secondo criteri e modalità stabiliti nel Capo I del Titolo IV del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale *“Disposizioni in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio”*.  
L'attività agriturbistica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agriturbistici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dall'art.81 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Il PRG di Fai della Paganella stabilisce tuttavia che il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni, da un periodo non inferiore a **sei anni**, salvo il caso di giovani imprenditori agricoli, alle condizioni stabilite dalla specifica deliberazione della Giunta provinciale.
- 1) In ordine all'edificazione di nuovi fabbricati ad uso agriturbistico, la SUN massima realizzabile per singola impresa e per una sola volta, non può superare i 350 mq.
- 59.10. Qualora l'imprenditore agricolo intenda costruire nuovi volumi edilizi a carattere agricolo nelle aree specificatamente destinate all'agricoltura dal P.R.G. con esclusione delle aree boschive, aree a prati e pascoli e delle aree improduttive, la densità fondiaria può essere calcolata utilizzando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzati o utilizzabili, purchè ricadenti in ambito comunale o di comuni confinanti. Qualora siano utilizzate anche aree ricadenti in un comune confinante interessato, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è calcolato in base all'indice edilizio stabilito dal rispettivo piano regolatore generale ed il sindaco competente, prima di rilasciare il permesso di costruire, deve acquisire il nulla osta dei comuni confinanti.  
Il Comune tiene ed aggiorna un registro delle aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria con allegati i relativi estratti tavolari e i fogli di possesso prodotti dagli interessati alla costruzione.

Agli immobili realizzati ai sensi del primo comma dell'art. 59.09. non può essere mutata la destinazione d'uso. Il vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del Comune e a spese del concessionario.

- 59.11 L'imprenditore agricolo che intenda costruire nuovi volumi edilizi a carattere agricolo come previsto dal comma precedente, in riferimento alle superfici aziendali accorpate, l'indice fondiario massimo consentito è pari a 0,13 mc/mq. così ripartito:
- 0,10 mc/mq. per le parti legate alle attività produttive;
  - 0,03 mc./mq. per le parti destinate ad abitazione.
- 59.12. Dimensione minima del lotto facente corpo unico: mq. 1.500;
- 59.13. La SUN massima consentita per attività produttive, compreso l'interrato, è di 350 mq.. L'abitazione è ammessa nei limiti dei 400 mc. stabiliti dal PUP. Il volume urbanistico destinato ad uso abitativo non può in ogni caso essere superiore al 60% di quello destinato ad attività produttive.
- Nel caso in cui l'attività produttiva dell'azienda sia di indirizzo zootecnico (solo per allevamenti di bovini, ovini e caprini) e l'intervento edilizio sia chiaramente finalizzato a questo utilizzo, la SUN massima viene elevata a 900 mq. e l'indice fondiario per le attività produttive è elevato a 0,20 mc/mq.
- 59.14. L'altezza massima consentita è di m.8.5. Rapporto di copertura massimo 30%.
- 59.15 La sussistenza delle condizioni richieste dal presente comma per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi è accertata dall'organo della Provincia di cui alla lettera d) del comma 5 dell'articolo 37 delle Norme di Attuazione del PUP, secondo quanto stabilito dalla Legge urbanistica provinciale e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 59.16. E' ammessa la costruzione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, secondo le indicazioni dell'art.84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 59.17. Per 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, ai sensi degli articoli 37, comma 4, lettera b), e 38, comma 4, delle norme di attuazione del PUP e dell'articolo 112, comma 6, della legge urbanistica provinciale, valgono le indicazioni dell'art. 84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.
- 59.18. Nell'area agricola di pregio evidenziata in cartografia con il simbolo grafico dell'asterisco, qualsiasi intervento edificatorio è subordinato ai risultati di una specifica analisi geologica e al rispetto delle condizioni espresse per la difesa dai crolli rocciosi.
- 59.19. Nell'area in località Cavezzai contrassegnata da asterisco è ammesso il solo deposito del legname in tronchi da taglio o lavorazione della vicina segheria.

## ART. 60

### AREE AGRICOLE

- 60.01. Le aree agricole corrispondono a quelle non di pregio del PUP, come individuate cartograficamente dal PUP 2008 stesso e normate dagli articoli 37 e 38 delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale, e come individuate dal PRG quali aree agricole di interesse locale. Queste aree agricole presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree agricole di pregio del PUP. Le aree agricole (non di pregio) del PUP e le aree agricole di interesse locale stabilite dal PRG, sono graficamente distinte in cartografia.
- 60.02. Nelle zone agricole non sono ammessi insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, né sono consentite nuove edificazioni per qualsiasi altro uso, ad esclusione di quanto successivamente specificato.
- 60.03. In queste aree agricole possono collocarsi solo le seguenti attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture:
- a) ricoveri per animali, stalle con relativi fienili e concimaie, ricoveri per macchine agricole, magazzini per i prodotti agricoli, silos, essiccatoi, manufatti per l'apicoltura e laboratori per la trasformazione di prodotti agricoli, con un Vu in nessun caso superiore a 200 mc realizzati con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
  - b) tettoie in legno pertinenziali degli edifici esistenti, di superficie coperta massima di 25 mq e altezza massima di 3,5 ml, realizzate con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
  - c) serbatoi e impianti tecnologici, legati all'agricoltura;
  - d) serre come previsto e normato dall'art. 21;
  - e) fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 mc, in coerenza con la Carta del Paesaggio e nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia;
  - f) vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli, (iscritti in sezione prima o seconda dell'APIA), secondo quanto disposto dal successivo art.121.

Previo parere favorevole dell'organo della Provincia (SCUP) di cui alla lettera d) del comma 5 dell'articolo 37 delle Norme di Attuazione del PUP, sono ammessi, inoltre la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purchè tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili. Per gli impianti di biogas devono essere rispettati i criteri urbanistici e paesaggistici definiti dall'art.3 dell'allegato 1 della d.G.P. n.870 del 10 maggio 2013. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia di impatto ambientale.

I richiedenti la concessione edilizia per nuove costruzioni destinate all'attività di cui alle lettere a) e b) nel caso siano iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli sezione I<sup>^</sup> o II<sup>^</sup> dovranno avere un lotto minimo accorpato su cui realizzare le opere, di 1.500 mq.

I richiedenti la concessione edilizia per nuove costruzioni destinate all'attività di cui alla lettera c), devono risultare iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli sezione I<sup>^</sup> o II<sup>^</sup>.

60.04. Gli edifici esistenti, a destinazione diversa da quella agricola, alla data di approvazione del PUP 1987, possono essere ampliati nei seguenti limiti:

a) per ciascuno edificio è ammesso l'ampliamento massimo di 60 mq. di SUN;

b) alternativamente, se più favorevole, è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% della SUN esistente.

L'ampliamento nel limite sopra descritto può essere realizzato in più fasi successive;

Altezza (H) massima del fabbricato:

- ml. 7,5 complessiva;

- laterale in aderenza uguale alla presistenza.

La destinazione d'uso degli ampliamenti va ripartita proporzionalmente alle destinazioni d'uso preesistenti.

60.05. Gli edifici rurali e produttivi esistenti (di volume superiore ai 1000 mc o parte di essi), dimessi all'entrata in vigore della L.P. n. 1/2008 non più utilizzati ai fini agricoli situati in area agricola possono essere ripristinati al fine della conservazione della memoria storica e del rapporto ambientale spazio aperto-spazio costruito.

In tali immobili, allo scopo di permettere miglioramenti igienici e distributivi, sono ammessi interventi, fino alla ristrutturazione edilizia con conseguenti variazioni alla destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli-produttivi, che non comportino aumento di volume. Tali interventi non possono comunque comportare aumento di volumi e sono volti funzionalmente alla riutilizzazione degli immobili. La riutilizzazione edilizia può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore ad una unità a quelle esistenti originariamente. La ristrutturazione degli annessi agricoli produttivi può portare alla realizzazione di due unità abitative per costruzione ristrutturata. Gli interventi dovranno rispettare la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto.

Gli edifici esistenti all'entrata in vigore della L.P. 1/2008, aventi destinazione diversa da quella agricola o legittimamente dimessi anche parzialmente dall'attività agricola, nonché quelli destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto di interventi di recupero anche riguardanti una pluralità di edifici, di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di ampliamenti limitati al 20% del volume urbanistico.

60.06. L'attività agrituristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento, secondo i criteri fissati dall'art.81 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Il PRG di Fai della Paganella stabilisce tuttavia che il richiedente deve svolgere l'attività agricola a

titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni, da un periodo non inferiore a **sei anni**, salvo il caso di giovani imprenditori agricoli, alle condizioni stabilite dalla specifica deliberazione della Giunta provinciale.

In ordine all'edificazione di nuovi fabbricati ad uso agrituristico, il volume massimo realizzabile fuori terra per singola impresa e per una sola volta, non può superare una SUN massima di 350 mq., fatto salvo quanto previsto dal comma 8 dell'art.81 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

- 60.07. Sulla tavola urbanistica B in scala 1:2000 del sistema insediativo, è evidenziata con apposita grafia l'ex discarica di inerti sita in località Dossi, oramai esaurita e ripristinata a zona agricola. Tale area è inedificabile e per la sua eventuale coltivazione valgono le norme stabilite dal successivo art. 64 ter.

## **ART. 60 bis**

### **TUTELA DELLE COLTURE AGRICOLE LOCALI**

In sintonia con l'art.29, comma 3, lettera h bis della legge urbanistica provinciale, il Comune si riserva di tutelare, con specifica variante al PRG, le aree agricole che si caratterizzano in maniera rilevante sotto il profilo delle colture agricole locali.

## ~~**ART. 61**~~

### ~~**AREE COMPRESSE NEL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERARIE**~~

~~*(abrogato)*~~

## **ART. 62**

### **AREA SCIABILE E SISTEMI PISTE E IMPIANTI**

- 62.01. Il P.R.G. di Fai della Paganella individua con apposita simbologia le aree sciabili e gli impianti di risalita e di arroccamento distinguendo quelle esistenti e quelle di progetto.
- 62.02. All'interno delle aree sciabili esistenti sono consentiti con intervento edilizio diretto e nel rispetto del Capo IV del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale "Disposizioni in materia di edificazione nelle aree sciabili", i seguenti interventi:
- a) adeguamento tecnico degli attuali impianti di risalita;
  - b) l'ampliamento degli edifici destinati all'arrivo e alla partenza delle cabine, dei ganci o delle seggiovie, o comunque di servizio all'attività sciatoria;
  - c) ***abrogato***
  - d) adeguamento e ampliamento degli impianti di trasporto a fune e delle piste da sci, secondo le disposizioni contenute nella L.P. 21 aprile 1987, n. 7 "Disciplina delle linee funiviarie in servizio pubblico e delle piste da sci";

- e) interventi previsti dal comma 2) dell'articolo 2, dell'allegato 7 della deliberazione n. 2023 di data 23 settembre 2010 (realizzazione /ampliamento/adeguamento di bar, chioschi, sky bar e locali per ristorazione in area sciabile) secondo le formule previste dagli allegati A e B della deliberazione provinciale 3047/2010 che individua le attrezzature e infrastrutture connesse allo svolgimento degli sport invernali, nonché di altre attrezzature ammissibili nelle aree sciabili (art.35, commi 2 e 3 dell'allegato B della L.P. 5 dd. 27 maggio 2008;
- 62.03. E' ammessa, allo scopo di razionalizzare e ottimizzare l'organizzazione del sistema delle piste sciabili esistenti e la loro interconnessione, la possibilità di effettuare limitati interventi di trasformazione del territorio anche all'esterno delle aree specificatamente destinate a tali tipi di interventi purchè limitrofe. Le trasformazioni effettuate non possono comunque determinare modificazioni sostanziali al disegno complessivo esistente.
- 62.04. All'interno delle aree sciabili di progetto sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti su progetti unitari relativi all'intera area comprendente eventualmente anche le aree sciabili esistenti adiacenti alla stessa:
- a) **abrogato**;
  - b) parcheggi, come disposto dalla D.G.P. n. 1559 dd. 17.02.1992, ove non altrimenti indicato nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:2.880 del PRG di Fai della Paganella;
  - c) formazione di nuove piste sciabili, all'interno dell'area delimitata nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:2.880 del PRG di Fai della Paganella nel rispetto dei requisiti tecnici della L.P. 21 aprile 1987, n. 7;
  - d) **abrogato**.

## ART. 63

### AREA PER IMPIANTI TECNOLOGICI

- 63.01. Sono aree destinate ad attrezzature ed impianti del tipo tecnologico e sono suddivise in: energia (centrali idroelettriche, trasporto energia elettrica, ecc.) impianti di igiene ambientale quali depuratori, discariche controllate, discariche di inerti, centri di rottamazione, centri di smaltimento e trattamento di rifiuti solidi urbani, serbatoi e corpi idrici, impianti per telecomunicazioni.
- 63.02. Le distanze dalle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione devono essere conformi a quanto riportato nel "*testo coordinato criteri di delimitazione zone di rispetto depuratori*" allegato alla Deliberazione della Giunta provinciale n. 850 del 28 aprile 2006. Le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione si dividono in due categorie a diverso grado di vincolo:

**Zona "A"**: è quella adiacente al depuratore.

**Zona "B"**: è quella adiacente alla zona "A".

Nelle zone "A" e "B" è esclusa ogni edificazione a scopo residenziale e/o ricettivo, produttivo, commerciale o di servizio. Nella fasce A e B deve ritenersi

esclusa anche la realizzazione di stazioni di distribuzioni di carburante e i relativi accessori.

Nelle zone “A” e “B” è consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore, la sola realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, purché non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell’impianto di depurazione. A tal fine, in sede autorizzatoria o concessoria ovvero in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche deve essere preventivamente acquisito il parere del servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie.

Fra le opere di infrastrutturazione del territorio sono ricompresi, ai sensi dell’art. 67, comma 2, del Testo unico, anche gli impianti di gestione dei rifiuti pubblici o privati.

In tal caso, gli impianti di gestione dei rifiuti possono essere realizzati nelle zone “A” e “B” alle seguenti condizioni:

- non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell’impianto di depurazione;
- siano garantiti criteri di protezione igienico-sanitaria degli operatori, mediante l’applicazione della normativa in materia di sicurezza dei lavoratori (decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e s.m.): il soggetto che intende svolgere le attività sopra indicate deve produrre all’Autorità competente al rilascio di provvedimenti autorizzatori o concessori un valutazione del rischio igienico-sanitario dei propri dipendenti correlata al decreto legislativo n. 626 del 1994, in relazione alla propria attività e ai rischi indiretti derivanti dall’impianto di depurazione. La valutazione del rischio dovrà descrivere in modo chiaro ed esauriente quali possano essere gli elementi interferenti con la salute degli operatori, i fattori correttivi da adottare, le indagini clinico-laboratoristiche a cui sottoporre gli operatori ed i tempi di controllo.

A tal fine, nell’ambito dei procedimenti autorizzatori devono essere preventivamente acquisiti i pareri del servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie e dell’Azienda provinciale per i servizi sanitari.

Nella zona “B” è altresì consentita la realizzazione di manufatti rurali a servizio delle conduzioni del fondo o per la zootecnia, con esclusione comunque delle abitazioni.

Gli edifici esistenti in zona “B”, destinati ad uso residenziale e/o ricettivo, produttivo, commerciale o di servizio possono essere ampliati, al solo fine di garantire la funzionalità e sempre nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore, per un massimo del 20% del volume esistente alla data di approvazione della fascia di rispetto da parte dell’organo competente.

Nelle zone “A” e “B” è altresì consentito, nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore, lo svolgimento di attività che non comportino edificazione, alle seguenti condizioni:

- non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell’impianto di depurazione;
- siano garantiti criteri di protezione igienico-sanitaria degli operatori, mediante l’applicazione della normativa in materia di sicurezza dei lavoratori

(decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e s.m.): il soggetto che intende svolgere le attività sopra indicate deve produrre all’Autorità competente al rilascio di provvedimenti autorizzatori o concessori una valutazione del rischio igienico-sanitario dei propri dipendenti correlata al decreto legislativo n. 626 del 1994, in relazione alla propria attività e ai rischi indiretti derivanti dall’impianto di depurazione. La valutazione del rischio dovrà descrivere in modo chiaro ed esauriente quali possano essere gli elementi interferenti con la salute degli operatori, i fattori correttivi da adottare, le indagini clinico-laboratoristiche a cui sottoporre gli operatori ed i tempi di controllo.

A titolo esemplificativo si elencano le seguenti attività:

- attività di deposito e lavorazione di materiali (es. mediante impianti mobili) che non comportino la realizzazione di opere edificatorie;
- parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri automezzi (es. camion, camper, roulotte), con esclusione della sosta con personale a bordo e purché lo svolgimento di tali attività non preveda la realizzazione di opere edificatorie.

## **ART. 64**

### **ELETTRODOTTO - GASDOTTO**

- 64.01. 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.
- 64.02. Le servitù da elettrodotti e gasdotti sono, di regola, riportate negli atti di vincolo intavolati.
- 64.03. La costruzione di nuovi elettrodotti facenti capo al D.P.G.P. 22 novembre 1989 n.13-11 Leg. “Regolamento di esecuzione della L.P. 29 agosto 1988, n.28 “Disciplina della valutazione dell’impatto ambientale e ulteriori norme a tutela dell’ambiente” e s.m., è assoggettata alle procedure di valutazione di impatto ambientale ed è comunque vietata nelle aree riservate a servizi e attrezzature e in quelle prevalentemente residenziali. Le nuove linee elettriche e quelle realizzate come modifica delle reti esistenti di tensione inferiore a 20.000 volt di norma vanno collocate in condotti sotterranei.
- 64.04. Le zone o fasce di rispetto non edificabili attorno agli elettrodotti (proiezione in pianta della fascia e volume tridimensionale entro il quale sono racchiusi i valori di induzione magnetica che superano la soglia di attenzione<sup>4</sup>) e le loro possibilità di utilizzo variano in funzione del tipo di impianto e di esercizio che le genera. La loro ampiezza è fornita dalla società (proprietario/gestore della linea) titolare dell’esercizio e sono calcolate in applicazione delle disposizioni normative introdotte dal D.Dirett. del 29 maggio 2008, pubblicato nella Gazz.Uff. 5 luglio 2008 n.156, S.O. “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”.

---

<sup>4</sup> Con riferimento al d.P.C.M. 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.

**ART. 64 bis****SITI BONIFICATI DI EX DISCARICA RSU**

Sulla tavola C in scala 1:2000 è evidenziato con apposita grafia il **sito bonificato SIB081004** denominato **Ex discarica RSU in Loc. Santel**, appartenente all'anagrafe delle discariche SOIS bonificate, predisposto dalla Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente:

| <b>Siti inquinati</b> |  |                                   |                              |
|-----------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Codice</b>         | <b>Denominazione</b>                   | <b>Gruppo</b>                     | <b>Comune Amministrativo</b> |
| <b>SIB081004</b>      | <b>Ex discarica RSU in Loc. Santel</b> | <b>Discariche SOIS bonificate</b> | <b>Fai della Paganella</b>   |

Qualunque intervento o utilizzazione permanente o temporanea del suolo che, in qualunque modo, modifichi la destinazione urbanistica del sito e lo stato dei luoghi rispetto allo stato attuale, comporta la necessità di valutare la compatibilità con lo stato ambientale esistente. In corrispondenza del sito bonificato va evitato, dopo la chiusura della discarica, qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti o comunque tutte quelle utilizzazioni del suolo che, in qualunque modo, possono ostacolare o interferire con eventuali azioni di bonifica determinate da successive esigenze di tutela ambientale.

**ART. 64 ter****EX DISCARICA INERTI IN LOCALITA' DOSSI**

Sulla tavola urbanistica B in scala 1:2000 del sistema insediativo, è evidenziata con apposita grafia l'ex discarica di inerti sita in località Dossi denominata "Valle dei Carpini", oramai esaurita e ripristinata a zona agricola di interesse locale. Tale area è inedificabile. In sintonia con l'art. 102-quater del T.U.L.P. comma 11, nell'ambito della realizzazione della copertura superficiale finale, l'eventuale ricostituzione della copertura vegetale può prevedere anche la piantumazione di specie vegetali e colturali destinate a produzioni alimentari, umane e zootecniche, purchè:

- a) sia garantita l'integrità della struttura multistrato di copertura finale;
- b) sia costituito un idoneo strato edafico sotto l'aspetto quantitativo e qualitativo, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche delle specie vegetali coltivate nonché della coltura effettuata.

## **CAPITOLO V**

### **INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO**

#### **ART. 65**

##### **VIABILITA'**

- 65.01. Il P.R.G. individua la viabilità in categorie determinate in funzione dei flussi di traffico nonché della situazione orogeografica ed ambientale dei territori attraversati.
- 65.02. La cartografia di piano oltre alla categoria di appartenenza definisce se si tratta di strade esistenti, da potenziare o di progetto.
- 65.03. A ciascun tipo di strada è assegnata, una apposita numerazione secondo la categoria attribuita dal P.U.P, che in riferimento al Delibera di Giunta Provinciale d.d 3.2.1995 n. 909 che ne determina la larghezza totale della piattaforma stradale ed altre caratteristiche geometriche.
- 65.04. Il P.R.G. individua anche, con apposita simbologia, la viabilità locale esistente, 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 del Delibera di Giunta Provinciale d.d. 3.2.1995 n. 909.
- 65.05. Per le strade non individuate nella cartografia di Piano si applicano le disposizioni "altre strade" contenute nel citato decreto provinciale.

#### **ART. 66**

##### **FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

- 66.01. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le fasce di rispetto stradali.
- 66.02. Le fasce di rispetto stradali non possono essere utilizzate per l'edificazione compresa l'edificazione interrata; in tali fasce, nel rispetto di tali norme, sono ammesse le seguenti realizzazioni con le modalità consentite dall'art. 6 dell'allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n° 909 dd. 03.02.1995 come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n° 890 dd. 05.05.2006 e successivamente modificato con le deliberazioni n° 1427 dd. 01.07.2011 e n° 2088 dd. 04.10.2013:
- a) **abrogato**;
  - a bis) fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purchè sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
  - b) cabine di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) reti tecniche di interesse pubblico (fognature, canalizzazioni, pozzi, metanodotti);
  - d) parcheggi come stabilito dalle vigenti disposizioni;

- 66.03 Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradali è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento, nei limiti e con le modalità consentite dall'art. 6, sempre nel rispetto della destinazione urbanistica di zona.
- 66.04. Le zone indicate nelle fasce di rispetto possono essere computate ai fini della determinazione della volumetria edificabile e della superficie fondiaria sf, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona.
- 66.05. La distanza delle costruzioni da osservare dalle strade di progetto e da potenziare, sono generalmente indicate graficamente in cartografia, in mancanza di questa indicazione per le strade di categoria compresa tra la 1<sup>a</sup> e la 4<sup>a</sup> valgono le larghezze come fissate nelle tabelle "B" e "C" del D.G.P. n. 890 dd. 05.05.2006 e s.m., per le altre strade, situate all'interno delle zone insediative, per il potenziamento valgono le distanze come previste dall'art. 18.01, ed è fissata in ml. 10 dall'asse della strada per le strade di progetto.
- 66.06. All'interno delle fasce di rispetto stradale come previste nelle cartografie o come derivanti dalle norme di attuazione, potranno essere realizzati piccoli potenziamenti delle strade stesse e tutte quelle opere e servizi pubblici ad esse attinenti, quali marciapiedi, piccole piazzole RSU e di sosta dei mezzi pubblici, piste ciclabili, aree di sosta e ristoro, canalizzazioni e quanto di pubblica utilità.

## **ART. 67**

### **GALLERIE, PONTI, VIADOTTI, RACCORDI E SVINCOLI STRADALI**

Il P.R.G. individua cartograficamente oltre alla rete stradale anche gallerie, ponti, viadotti, raccordi e svincoli stradali. Tali strutture sono vincolanti nei limiti delle rispettive fasce di rispetto in cui si collocano. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva nella quale potranno essere previste particolari soluzioni di dettaglio.

## **ART. 68**

### **PARCHEGGI**

- 68.01. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti e di progetto, in adiacenza a zone nelle quali le destinazioni d'uso previste richiedono spazi a ciò destinati. I parcheggi possono essere realizzati a livelli diversi da quelli del suolo anche seminterrati o fuori terra o multipiano. In quest'ultimo caso apposito cartiglio riporta l'altezza massima per gli edifici destinati a parcheggio fuori terra; l'assenza del cartiglio indica il divieto a realizzare parcheggi fuori terra.  
Nel caso di parcheggi multipiano interrati o seminterrati potranno essere stipulate apposite convenzioni per l'utilizzo parziale del parcheggio da parte di privati.
- 68.02. 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.
- 68.03. Fatto salvo quanto specificato nelle singole norme di zona si richiama l'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dal relativo allegato Tabella A.
- 68.04. Le superfici a parcheggio da prevedere per le destinazioni commerciali sono definite nel Titolo VI delle presenti NA.

## **ART. 69**

### **PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI**

- 69.01. I tracciati delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali individuati dal P.R.G. 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 della L.P. n.12/2010.
- 69.02. I percorsi pedonali e ciclopeditoni 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.
- 69.03. Anche se non specificamente indicati in cartografia sulle tavole del piano, dovranno essere valorizzati su tutto il territorio comunale 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.
- 69.04. Le specificazioni di cui sopra sono di competenza degli Enti Locali, in accordo con gli organi comprensoriali e faranno parte dei programmi di sviluppo turistico, quale parte integrante dei programmi pluriennali di attuazione.

## **TITOLO QUINTO**

### **INSEDIAMENTI STORICI**

## **NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI**

### **CAPITOLO I**

#### **GENERALITA'**

#### **ART. 70**

##### **FINALITÀ DEL P.R.G.-I.S.**

- 70.01 Il P.R.G. relativo all'Insediamento Storico di Fai della Paganella è tale per effetto dell'art. 136 della L.P. 22/91 e s.m.i<sup>5</sup>.
- 70.02 La pianificazione dell'insediamento storico risulta a suo tempo adeguata al Piano Urbanistico Provinciale, alla L.P. 26/87, e ai criteri di cui alla L.P. 1/93, per la protezione e la riqualificazione nonché per la salvaguardia, la promozione ed il recupero dell'insediamento storico esistente sul territorio del Comune di Fai della Paganella, inteso sia come aggregato in centri e nuclei, sia come edifici e manufatti isolati sul territorio.
- 70.03 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.
- 70.04 Il P.R.G. fornisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei Piani Attuativi per l'esecuzione degli interventi sul territorio, come previsto dalla normativa urbanistica provinciale.
- 70.05 La presente Variante 2018 si propone, tra l'altro, l'adeguamento delle norme insediamenti storici ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio nonché al Regolamento

---

<sup>5</sup> Il PRG-IS del Comune di Fai della Paganella era stato originariamente approvato dalla G.P. con del. n. 1909/2009 ed è stato successivamente oggetto di variante approvata dalla Giunta Provinciale con del. n. 1895/2012. Un ulteriore aggiornamento delle presenti Norme di attuazione (adeguamento ai provvedimenti attuativi della L.P.1/2008) era stato approvato dalla Giunta Provinciale con del. n. 219/2015. Infine, con Delibera n. 251 dd. 17 febbraio 2017, la Giunta provinciale ha approvato la variante non sostanziale al PRG-IS, per l'applicazione dell'articolo 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, che disciplina il "Recupero degli insediamenti storici" mediante la possibilità di sopraelevazione fino ad un metro a fini abitativi a tutte le categorie di intervento escluso il restauro.

urbanistico-edilizio provinciale emanato in attuazione dell'articolo 74, comma 1, lettera a) della stessa L.P. n.15/2015.

## ART. 71

### CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.R.G. –I.S.

- 71.01 L'azione del P.R.G. si esplica mediante interventi diretti e indiretti sui seguenti elementi:
- **volumi edificati;**
  - **spazi non edificati.**
- 71.02 Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale, gli interventi non previsti devono essere considerati vietati.

## ART. 71 BIS

### ELEMENTI DEL P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI

- 71b.01 Il P.R.G. insediamenti storici si compone dei seguenti elementi:
- **Relazione Illustrativa** comprensiva della sintesi dei risultati della ricognizione effettuata nel 2016;
  - **Cartografia informatizzata a base catastale:**
    - Tavola n. 1 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: FAI
    - Tavola n. 2 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: CORTALTA
    - Tavola n. 3 in scala 1: 1.000 - Interventi: FAI
    - Tavola n. 4 in scala 1: 1.000 - Interventi: CORTALTA
    - Tavola n. 5 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: FAI
    - Tavola n. 6 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: CORTALTA
  - **Fascicoli delle schede di sintesi informatizzate** degli edifici perimetrati all'interno dei centri antichi di Fai e di Cortalta e dei manufatti vincolati, comprensive sia della documentazione fotografica originaria (scansione della documentazione cartacea oggi disponibile) che della documentazione fotografica digitale effettuata nel 2016, nonché dei risultati della ricognizione riportati, scheda per scheda, nel **quadro 15**:
    - Fascicolo n. 1 - schede da 1 a 50 FAI
    - Fascicolo n. 2 - schede da 51 a 100 FAI
    - Fascicolo n. 3 - schede da 101 a 140 FAI
    - Fascicolo n. 4 - schede da 1 a 50 CORTALTA
    - Fascicolo n. 5 - schede da 51 a 101 CORTALTA

## **ART. 72**

### **RINVIO**

Per quanto non disposto specificatamente nelle presenti Norme di Attuazione, si fa rinvio alle Leggi vigenti e, in subordine, alle Norme di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio Comunale.

## **CAPITOLO II**

### **ARTICOLAZIONE DEL P.R.G. -I.S.**

#### **ART. 73**

##### **LIVELLI OPERATIVI**

L'operatività del P.R.G.-I.S. viene articolata nei seguenti livelli:

**AREE CULTURALI OMOGENEE**

**CENTRI E NUCLEI ANTICHI**

**SINGOLI VOLUMI EDIFICATI**

**AREE AD INTERVENTO UNITARIO (piani di riqualificazione urbana);**

**AREE INEDIFICATE**

**AREE SPECIALI**

#### **ART. 74**

##### **AREA CULTURALE OMOGENEA ZONA DI FAI DELLA PAGANELLA**

Per aree culturali omogenee si intendono quelle porzioni territoriali caratterizzate da situazioni storico-geografiche unitarie, all'interno delle quali le caratteristiche edilizie degli insediamenti storici, per le tipologie ed i materiali tradizionalmente impiegati, possono considerarsi simili.

Per tali aree il Comprensorio Valle dell'Adige aveva a suo tempo provveduto all'elaborazione ed approvazione di una ricerca tipologico - formale per la zona Fai della Paganella, che aveva individuato e precisato ulteriori criteri per il mantenimento la trasformazione o la sostituzione edilizia, per l'uso dei materiali ed elementi edilizi tradizionali.

Detti criteri erano stati fatti propri e quindi adottati con specifica variante al P.R.G. dal Comune di Fai della Paganella, secondo il disposto dell'art. 33 della L.P. 1/2008 e s.m.i.. Questi criteri hanno valore di suggerimento e guida per la progettazione e per l'approvazione degli interventi in centro storico.

#### **ART. 75**

##### **CENTRI E NUCLEI STORICI**

- 75.01 Per centri e nuclei storici si intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storico-culturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di origine antica.
- 75.02 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.

- 75.03 Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei storici, vengono individuati e classificati e a questi vengono attribuite specifiche categorie di intervento. Le categorie di intervento, definite dalle leggi vigenti, stabiliscono, unitamente all'art.109, le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

## **ART. 76**

### **VOLUMI EDIFICATI**

- 76.01 Per volumi edificati si intendono gli elementi costruiti, individuati dal P.R.G. all'interno o all'esterno dei centri e nuclei antichi, per i quali esso detta norme o azioni di comportamento.

Essi sono distinti in:

**unità edilizie**

**volumi accessori**

**volumi precari e superfetazioni**

**ruderi**

**manufatti di interesse storico culturale**

- 76.02 Per essi il P.R.G.-I.S. specifica i criteri di definizione, classificazione ed intervento, rimandando alla cartografia per la loro individuazione.

## **~~ART. 77~~**

### **~~AREA DI INTERVENTO UNITARIO~~**

***(abrogato)***

## **ART. 78**

### **AREA INEDIFICATA**

- 78.01 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.**

- 78.02 Le aree di pertinenza sono quelle aree 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 e/o boscati, eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette e le pertinenze degli edifici storici localizzati fuori perimetrazione.
- 78.03 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.
- 78.04 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.
- 78.05 Il P.R.G.-I.S. 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.
- 78.06 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. 79

### AREA SPECIALE

- 79.01 Vengono definite aree speciali le aree, edificate o meno, che sono utilizzate o destinate dal P.R.G. ad assolvere funzioni particolari o complementari alla residenza.  
Esse sono:
- **Area di rispetto storico, ambientale e paesistico;**
  - **Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici;**
  - **Aree per miglioramenti viari;**
  - **Area per parcheggi.**
- 79.02 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.
- 79.03 Gli **edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici** indicano gli edifici, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi ad uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblico o attrezzature pubbliche.
- 79.04 Le **aree per miglioramenti viari** sono le aree, interne ai perimetri di centro e nucleo storico, 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.

- 79.05 Le **aree per parcheggi** sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, per queste vige la normativa specifica del P.R.G.-I.S..
- 79.06 Tutte le aree speciali sono appositamente individuate dalle cartografie del P.R.G.-I.S. e distinte secondo la destinazione d'uso.

## **ART. 79 BIS**

### **DEFINIZIONI**

Le categorie di intervento sugli edifici (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione) sono definite dall'art.77 della L.P.15/2015.

Le unità edilizie che sulla cartografia del P.R.G.-I.S. sono destinate alla categoria di intervento R5 (demolizione con ricostruzione) vengono assoggettate ad intervento R3 di ristrutturazione edilizia.

### **CAPITOLO III**

#### **DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

##### **~~ART. 80~~**

**~~MANUTENZIONE ORDINARIA~~**

##### **~~ART. 81~~**

**~~MANUTENZIONE STRAORDINARIA~~**

##### **~~ART. 82~~**

**~~RESTAURO~~**

##### **~~ART. 83~~**

**~~RISANAMENTO CONSERVATIVO~~**

##### **~~ART. 84~~**

**~~RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA~~**

##### **~~ART. 85~~**

**~~DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE~~**

*(abrogato)*

##### **~~ART. 86~~**

**~~DEMOLIZIONE~~**

##### **~~ART. 87~~**

**~~ARTICOLO PRECEDENTEMENTE STRALCIATO~~**

*(abrogato)*

## **CAPITOLO IV**

### **INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

#### **ART. 88**

##### **UNITÀ EDILIZIA**

- 88.01 Per unità edilizia si intende quanto stabilito dall'art.3, comma 1, lettera u, della L.P. 15/2015.  
La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiarie.
- 88.02 Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva per i due centri di Fai e di Cortalta nelle cartografie di piano.
- 88.03 Il P.R.G.-I.S. 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.
- 88.04 E' vietata la trasformazione e l'utilizzo dei piani terra a scopo residenziale. Tali parti delle unità edilizie potranno invece essere utilizzate per depositi, cantine, garage, negozi, bar, piccoli laboratori artigianali, ecc. secondo quanto regolamentato dagli articoli del Capitolo IX, delle presenti norme.

#### **ART. 89**

##### **UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI**

- 89.01 Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali. 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 una apposita scheda.
- 89.02 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.
- 89.03 Per le unità edilizie costituenti volumi accessori è prevista la ristrutturazione edilizia; dove questi sono realizzati in aderenza o in appoggio ad altre unità edilizie possono, se tipologicamente compatibili, possono essere ampliati, per adeguarne le caratteristiche tipologiche all'edilizia tradizionale, nella misura massima del 10% della SUN esistente.
- 89.04 Le unità edilizie attualmente costituenti volumi accessori, non possono essere trasformate in residenza, tale destinazione d'uso è ammessa solo per gli interventi di ampliamento in sopraelevazione se previsto nella scheda.

- 89.05 Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione.

## **ART. 90**

### **VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI**

- 90.01 Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.
- 90.02 Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una unità edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicitate all'interno della stessa.
- 90.03 L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.
- 90.04 Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione senza ricostruzione.
- 90.05 I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie.
- 90.06 Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

## **ART. 91**

### **RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

- 91.01 Trattasi di parti residue di un volume edificato di antica origine che abbia avuto funzioni residenziali rappresentative, o di culto, o militari, quali: castelli, chiese, torri, opere fortificate.
- 91.02 Il significato storico-culturale di tali ruderi, e la consistenza attuale del loro volume fanno sì che per essi non sia proponibile un recupero funzionale ma una attenta conservazione della testimonianza.
- 91.03 Per tali ruderi sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro di eventuali elementi superstiti di pregio.

## **~~ART. 92~~**

### **~~ARTICOLO PRECEDENTEMENTE STRALCIATO~~**

*(abrogato)*

## ART. 93

### MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE

- 93.01 Trattasi di elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono.  
Essi sono:  
**fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;**  
**capitelli votivi, edicole, crocifissi, tabernacoli;**  
**archi, porticati;**  
**stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, meridiane;**  
**croci, cippi;**  
**elementi vari ed ornamenti di edifici di importanza storico-tradizionale, esposti o no alla pubblica via.**
- 93.02 Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendo laddove necessario, il recupero funzionale.
- 93.03 Per i manufatti di interesse storico culturale è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 93.04 Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario.
- 93.05 Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.
- 93.06 Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.
- 93.07 Ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", i manufatti di interesse storico culturale di proprietà pubblica di età superiore a 70 anni, ma anche di istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale.
- 93.08 Per qualsiasi intervento su tali Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Architettonici e archeologici.

## ART. 94

### 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 edilizia, ma con fronte vincolato, l'intervento su questo dovrà tendere ad intonarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi.

3. 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 una unità edilizia.

4. 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 ineditati, 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'insieme estesa ad 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 di 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'insieme potranno essere eseguiti fronte per fronte.

## **ART. 95**

### **ALLINEAMENTI OBBLIGATORI**

- 95.01 In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, sia nel caso di nuova edificazione intesa come intervento edilizio diretto e/o di ampliamento di un'unità edilizia esistente, che di edificazione soggetta a piano attuativo, è previsto oltre al rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art.109, delle indicazioni del piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G.
- 95.02 Il rispetto degli allineamenti è sempre obbligatorio, peraltro i corpi di fabbrica dei singoli edifici potranno presentare arretramenti per motivazioni di ordine architettonico o per soddisfare esigenze in relazione alla Legge 13/89.

## **ART. 96**

### **DESTINAZIONI D'USO**

- 96.01 Nuove destinazioni d'uso sono consentite solo se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono consentite.
- 96.02 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 edilizia 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 urbanistico dell'unità edilizia;
  - b) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G.-I.S. ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.
- 96.03 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 ed ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
- 96.04 Fermo restando l'obbligo della richiesta del permesso di costruire o di presentazione della SCIA per gli interventi comprendenti opere edilizie, le modifiche di destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette alla presentazione della SCIA. Nel caso di richiesta del cambio di destinazione d'uso, l'interessato dovrà comunque fornire tutta la documentazione necessaria a valutare in termini edilizi ed urbanistici le trasformazioni che si propongono: in particolare la documentazione relativa agli spazi liberi di pertinenza dell'unità edilizia, alla viabilità di accesso, ai parcheggi e ai garages, alle destinazioni d'uso in atto e previste.

## **CAPITOLO V**

### **STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.-I.S.**

#### **ART. 97**

##### **GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI UNITARI**

- 97.00 L'individuazione di eventuali strumenti attuativi della pianificazione dell'insediamento storico, deve essere attivata in sintonia con quanto previsto dal Capo III della L.P. 15/2015.

#### **ART. 98**

##### **TIPOLOGIE E CONTENUTI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE**

- 98.01 Valgono le disposizioni dell'art.50 della L.P. 15/2015.

#### **~~ART. 99~~**

##### **~~ARTICOLO PRECEDENTEMENTE STRALCIATO~~** *(abrogato)*

#### **~~ART. 100~~**

##### **~~AREA SOGGETTA A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA~~** *(abrogato)*

#### **ART. 101**

##### **COMPARTI EDIFICATORI**

- 101.01 Valgono le specifiche indicazioni dell'art. 53 della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio.

## **CAPITOLO VI**

### **INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE**

#### **ART. 102**

##### **AREA DI PERTINENZA**

- 102.01 Le aree di pertinenza sono distinte secondo l'uso del suolo in:
- \* **orti e giardini;**
  - \* **cortili privati;**
  - \* **coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.)**
- 102.02 Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati, coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia, se e come previsto dalla scheda dell'unità edilizia che è parte integrante della presente normativa.  
E' ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie secondo le indicazioni del precedente art.21bis e con le limitazioni del successivo comma 06 del presente articolo.
- 102.03 Sulle aree di pertinenza destinate dal piano ad 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.
- 102.04 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.
- 102.05 comma stralciato
- 102.06 L'edificazione di costruzioni accessorie, come prevista al secondo comma, sulle aree di pertinenza, 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 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 ml., 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 all'art. 109;
  - 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.
- 102.08 I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti ad 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 di 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. 103**

### **AREA STORICO ARTISTICA**

- 103.01 Sulle aree significative, 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.
- 103.02 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.- 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. 5.000 di superficie libera o resa libera;

- d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 10% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore ai 100 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume.  
Elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 15% e a 150 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;
- altezza massima contenuta entro i 7,50 ml.;
  - copertura con tetto a una o più falde secondo l'orientamento prevalente nella zona;
  - edificazione con materiali edilizi come previsto dall'art. 109;
  - esclusione di qualsiasi utilizzo produttivo o commerciale del nuovo volume;
  - quanto altro previsto al comma dell'art. 102.08.
- 103.03 Non è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno se non per la realizzazione di percorsi lastricati e la pavimentazione di piazzali.

## **ART. 104**

### **VIABILITÀ' LOCALE ESISTENTE**

- 104.01 Sulle aree classificate dal P.R.G. - I.S. 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 di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
- 104.02 Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G. - I.S., 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.
- 104.03 Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## **CAPITOLO VII**

### **INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

#### **ART. 105**

##### **AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO**

- 105.01 Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:
- a) recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione edilizia, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G.-I.S. 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 realizzazione di aree a verde pubblico e piccoli impianti sportivi
  - e) punto stralciato
- 105.02 In dette aree sono vietate:
- le nuove costruzioni;
  - la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista.

#### **ART. 106**

##### **EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

- 106.01 Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature pubbliche ad esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:
- a) per le aree libere si rimanda al disposto dell'art. 47 delle presenti norme di attuazione del P.R.G.-I.S. con il rispetto dell'art. 109.
  - b) aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 47 delle presenti norme di attuazione del P.R.G.-I.S. con il rispetto del 7 comma dell'art. 102, dell'art. 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. 96;
- 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 ml., dal colmo della copertura;
  - copertura con tetto a più falde;
  - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 109;
  - esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
  - parcheggi regolamentati.
- 106.02 Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

## **ART. 107**

### **AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI**

- 107.01 Nelle aree indicate dal P.R.G.-I.S. 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 al primo comma dell'art. 109 della presente normativa.
- 107.02 Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

## **ART. 108**

### **PARCHEGGIO**

- 108.01 Sulle aree destinate dal P.R.G.-I.S. 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 dell'art. 109.

- 108.02 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.
- 108.03 Sulle aree classificate dal P.R.G.-I.S. 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.
- 108.04 Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G.-I.S., 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.
- 108.05 Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## **CAPITOLO VIII**

### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 109**

##### **MODALITÀ' COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- 109.01 Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto;
- 109.02 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.
- 109.03 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 di piano con valore indicativo, 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.
- 109.04 Per gli aspetti cromatici è necessario fare riferimento al Piano Colore del Comune di Fai della Paganella o, in attesa della sua approvazione, alla gamma di colori ad utilizzo libero definiti dalla Deliberazione della Giunta provinciale n.277 dd. 22 febbraio 2018.
- 109.05 Nel caso di interventi che prevedano il rifacimento del manto di copertura degli edifici ricadenti negli insediamenti storici dovrà esser ripresa la tipologia esistente. E' ammessa la sostituzione del manto in lamiera, ove esistente, con tegole o coppi in cotto o cemento color striato.

#### **ART. 110**

##### **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI**

- 110.01 Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo-acustico, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante esterna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
- 110.02 Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad 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.

## **ART. 111**

### **AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO**

- 111.01 L'ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi dove è riportata la dicitura "Risanamento A".
- 111.02 L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e deve attenersi ai seguenti criteri:
- a) preliminare demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - b) misura massima dell'ampliamento non superiore al 10% della superficie utile netta (SUN) dell'intera unità edilizia di riferimento o anche con ampliamenti superiori della SUN se rispettato il volume urbanistico esistente;
  - c) allineamento del nuovo volume con quello preesistente;
  - d) realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
  - e) aumento dell'altezza dell'unità edilizia di riferimento non superiore a m. 0,80;
  - f) utilizzo esclusivamente residenziale;
  - g) uso dei materiali e delle tecniche tradizionali come previsti nell'art. 109 delle presenti norme;
  - h) rispetto delle distanze da confini ed edifici e dei diritti di terzi come previsto dal Codice Civile.

## **ART. 112**

### **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- 112.01 L'ampliamento delle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi dove riportano la dicitura "Ristrutturazione" seguita dalle lettere "A"; "B"; "C", "D", "E"; che individua cinque tipologie diverse di intervento.
- 112.02 L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e/o aggiunta laterale ed attenersi ai seguenti criteri:
- a) preliminare demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - b) realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
  - c) utilizzo esclusivamente residenziale;
  - d) uso dei materiali tradizionali come previsti nell'art. 109 delle presenti norme ;
  - e) rispetto dei diritti di terzi e delle norme in vigore che regolano l'edificazione in aderenza o a distanza dai confini secondo quanto previsto dal C.C.

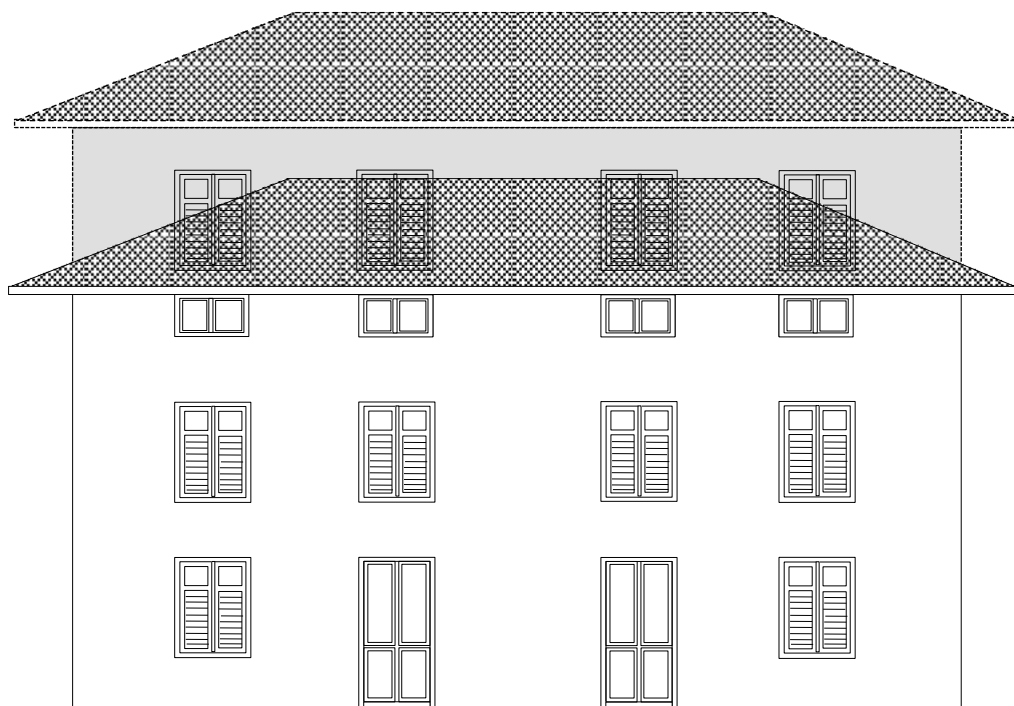


## 1. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO "A"

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella misura massima del 20% della superficie utile netta (SUN) dell'intera unità edilizia di riferimento o anche con ampliamenti superiori della SUN se rispettato il volume urbanistico esistente ed attenersi ai seguenti criteri;
  - a) allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno una fronte;
  - b) il nuovo volume non potrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, delle unità edilizie eventualmente adiacenti.

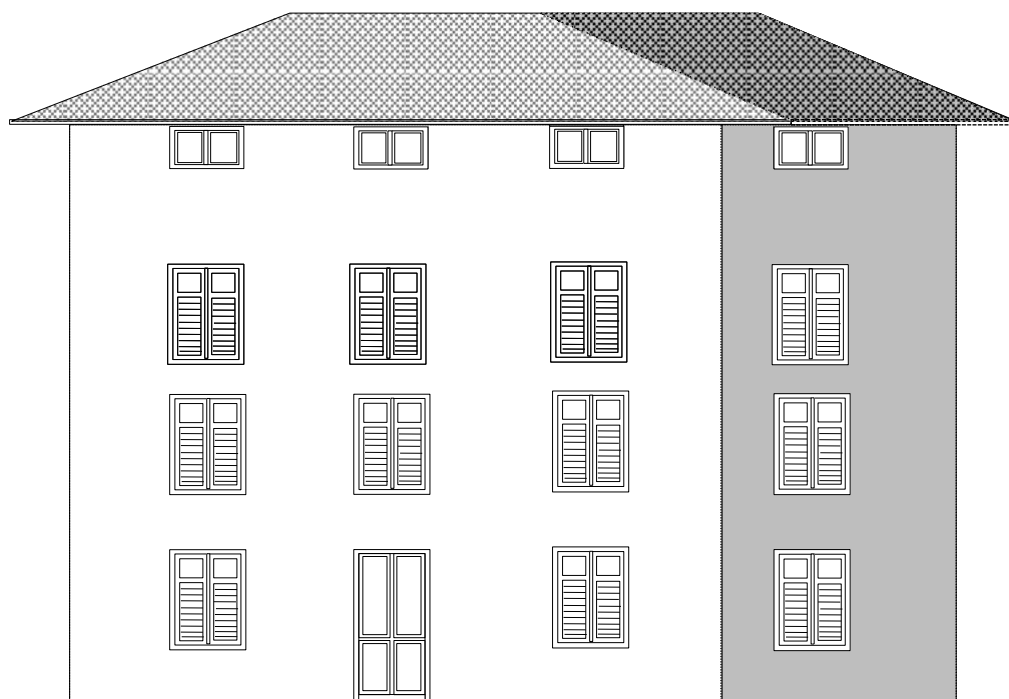
## 2. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO "B"

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella quantità di un modulo, come sottoevidenziato nel disegno e/o fino al raggiungimento rispettivamente della quota di colmo e di gronda dell'edificio adiacente più basso e allineando il nuovo volume con quello preesistente. L'ampliamento non dovrà comunque superare il 20% della SUN esistente.



### 3. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO "C"

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per aggiunta laterale nella misura massima del 20% della superficie utile netta (SUN) dell'intera unità edilizia di riferimento o anche con ampliamenti superiori della SUN se rispettato il volume urbanistico esistente, o per un modulo come evidenziato nel disegno sottostante ed attenersi ai seguenti criteri;
  - a) allineamento del nuovo volume con le fronti delle unità edilizie latitanti, nel caso di edificato a schiera o a blocco;
  - b) allungamento del corpo di fabbrica negli altri casi;



#### **4. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO “D”**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
2. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
3. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri;
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
  - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'unità edilizia eventualmente adiacente;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.
  - L'intervento di ampliamento per sopraelevazione e/o aggiunta in aderenza è equiparato a nuova costruzione.
4. L'ampliamento non dovrà comunque superare il 20% della SUN esistente.

#### **5. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO “E”**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione. A tal fine le opere dovranno essere realizzate esclusivamente per il raggiungimento dell'altezza minima utile.
2. L'intervento di ampliamento per sopraelevazione è equiparato a nuova costruzione.
3. L'ampliamento non dovrà comunque superare il 20% della SUN esistente.

### **ART. 112 BIS**

#### **SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015**

1. La nuova Legge Urbanistica provinciale, la L.P. n.15/2015, prevede all'art.105 il recupero degli insediamenti storici secondo nuove prospettive che ammettono, per una sola volta, la sopraelevazione negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, finalizzata al recupero dei sottotetti a fini abitativi. **Tale sopraelevazione è consentita nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle misure perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.**
2. Gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione di cui al comma precedente, sono specificamente elencati nell'elaborato di sintesi allegato alle presenti

Norme, il quale riporta i risultati complessivi dell'**aggiornamento 2016 della schedatura** delle unità edilizie sparse e di quelle site all'interno del perimetro del centro storico di Fai della Paganella.

3. Le indicazioni sulla possibilità o meno di applicazione dell'art.105 della L.P. n.15/2015, sono riportate anche nelle specifiche schede di ciascuna unità edilizia.

## **ART. 113**

### **NUOVE COSTRUZIONI**

- 113.01 Nuova edificazione può essere prevista per il ripristino del tessuto sia come intervento edilizio diretto, che soggetta a piano attuativo. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, è previsto il rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio che determina le caratteristiche volumetriche della costruzione, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art. 109, delle indicazioni del piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G.-I.S..
- 113.02 Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio.

## **ART. 114**

### **DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI**

- 114.01 Per le unità edilizie soggette a risanamento e ristrutturazione ai sensi degli articoli 83 e 84 della presente normativa, è ammessa la deroga agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Tale deroga è altresì ammessa quanto l'intervento rientra nei casi previsti dal primo comma dell'art. 77 della presente normativa.
- 114.02 La distanza di nuovi volumi dai confini non deve essere inferiore a ml. 3.
- 114.03 **abrogato**
- 114.04 La distanza di nuovi volumi dalle costruzioni non deve essere inferiore a quanto previsto dalla d.G.P. 2023 e s.m.
- 114.05 E' ammessa l'edificazione in aderenza o appoggio ad un fabbricato esistente, nel rispetto del primo comma è ammessa l'edificazione sulla linea di confine previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
- 114.06 Nuovi volumi, prospicienti pubbliche vie, piazze o spazi pubblici devono osservare gli allineamenti, se non specificatamente indicati in cartografia, dei volumi limitrofi.
- 114.07 Ampliamenti di volume per sopraelevazione, su unità edilizie prospicienti pubbliche vie o spazi pubblici, sono ammessi nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile per le distanze tra gli edifici.

**~~ART. 115~~**

**~~MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI~~**

*(abrogato)*

**~~ART. 116~~**

**~~MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI UNITARI~~**

*(abrogato)*

## **TITOLO SESTO**

### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO**

#### **ART. 117**

##### **CONTENUTI**

- 117.01 Il Comune di Fai della Paganella, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica e con riferimento a quanto previsto dalla L.P.30 luglio 2010, n. 17 Legge Provinciale sul Commercio, Disciplina dell'attività commerciale, nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n.1339 del 01 luglio 2013, come da ultimo modificate dalla deliberazione della Giunta provinciale n.678 del 9 maggio 2014, si conforma ai "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" stabiliti dalla Legge.
- 117.02 Qualora le disposizioni normative richiamate dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

#### **ART. 118**

##### **TIPOLOGIE COMMERCIALI E DEFINIZIONI**

- 118.01 Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono riferite ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e s.m.i..  
Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
- a) per "**commercio al dettaglio**" l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
  - b) per "**esercizi di vicinato**" gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a **150** metri quadrati;
  - c) per "**medie strutture di vendita**" gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superfici di vendita superiore a **150** metri quadrati e fino a **800** metri quadrati nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a **1500** metri quadrati negli altri comuni;
  - d) per "**grandi strutture di vendita**" gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai limiti previsti dalla lettera c);
  - e) per "**centro commerciale al dettaglio**" una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti in una struttura, anche fisicamente discontinua, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni o spazi di servizio coperti o scoperti gestiti unitariamente;

rientra in ogni caso nelle infrastrutture comuni la viabilità di accesso diversa da quella pubblica; rientrano in ogni caso negli spazi di servizio gestiti unitariamente tutti i locali e spazi coperti o scoperti destinati alla sosta o al transito del pubblico all'interno o all'esterno della struttura edilizia, compresi i parcheggi pertinenziali; in considerazione delle peculiari caratteristiche del tessuto urbano, con riferimento ai centri storici il regolamento di esecuzione può derogare alla definizione prevista da questa lettera;

f) per "**superficie di vendita**" l'area destinata all'esposizione e alla vendita delle merci al pubblico, compresa quella destinata alla sosta e al transito del pubblico all'interno dell'esercizio.

g) per "**commercio all'ingrosso**" l'attività svolta da chiunque acquista professionalmente merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, a utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

- 118.02 Ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.
- 118.02 Negli insediamenti storici la legge provinciale sul commercio prevede la generale possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, prescindendo dall'obbligo di valutazione strategica delle scelte urbanistiche.
- 118.03 Gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio possono essere insediate, sulla base dei seguenti criteri, in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano urbanistico provinciale.

## ART. 119

### LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI

- 119.01 Sul territorio del Comune di Fai della Paganella, 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**.
- 119.02 Negli insediamenti storici, individuati nella cartografia di piano regolatore, è ammessa la possibilità di insediamento di **esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie**, quindi anche di **grandi strutture di vendita** e di **centri commerciali al dettaglio**. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela dei centri storici e dei parametri edilizi stabiliti dal PRG per il centro storico, nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).
- 119.03 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 ed indotti, sia quelli ambientali che tecnico-realizzativi determinati dall'intervento.
- 119.04 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**.

- 119.05 Non sono compatibili con la destinazione commerciale le seguenti aree:
- aree a bosco di cui all'articolo 56;
  - aree a pascolo di cui all'articolo 57, ad esclusione della Malga di Fai;
  - aree ad elevata naturalità di cui all'articolo 58;
  - aree per impianti tecnologici di cui all'articolo 63;
  - siti bonificati di cui all'articolo 64bis;
  - fasce di rispetto stradale di cui all'articolo 66;
  - aree a verde privato di cui all'articolo 33;
  - area sciabile di cui all'articolo 62;
  - aree di rispetto storico, ambientale e paesistico del centro storico di cui all'articolo 105.

## **ART. 120**

### **ATTIVITA' COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE**

- 120.01 Nelle aree produttive del settore secondario di livello comunale 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.
- 120.02 Nelle aree produttive del settore secondario sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:
- a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
  - b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP.

## **ART. 121**

### **VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI**

- 121.01 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. 122**

### **ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO**

- 122.01 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.
- 122.02 Nelle aree produttive del settore secondario di livello comunale, sono ammessi esercizi al dettaglio e all'ingrosso sia congiuntamente che da soli, 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.
- 122.03 Nelle aree produttive del settore secondario di livello comunale, 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.
- 122.04 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).

## **ART. 123**

### **SPAZI DI PARCHEGGIO**

- 123.01 I parcheggi pertinenziali destinati alle attività commerciali devono possedere le caratteristiche stabilite dal punto 10 dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
- 123.02 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, così come integrato dalla deliberazione della Giunta provinciale n.678 del 9 maggio 2014: *“Qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie”*.
- 123.03 L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio.

- 123.04 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).
- 123.05 L'attività commerciale multiservizio di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.

## **ART. 124**

### **ALTRE DISPOSIZIONI**

- 124.01 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.
- 124.02 All'esterno degli insediamenti storici, il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a **mq 500**, è subordinato al rispetto dei parametri edilizi di cui al primo paragrafo del punto 3.3 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## **ART. 125**

### **CRITERI SPECIFICI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

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

## **ART. 126**

### **AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA**

- 126.01 Per l'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## **ART. 127**

### **AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI**

- 127.01 L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti, 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. 128**

### **CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI ESISTENTI E IN AREE DA BONIFICARE**

- 128.01 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 esistenti o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici esistenti, si applica il punto 6.5, secondo capoverso, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## **ART. 129**

### **VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

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

## **TITOLO SETTIMO**

### **PRESCRIZIONI FINALI**

#### **ART. 130**

##### **DEROGHE**

- 117.01 Alle norme del P.R.G. potrà essere derogato nelle forme di legge, secondo il disposto del Capo VI° della L.P. 15/2015.
- 117.02 I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico. L'elenco delle opere di interesse pubblico è riportato nell'Allegato C al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia dd. 19/05/2017, n.8-61/Leg. Nessuna concessione edilizia in deroga potrà essere concessa nel caso di edifici destinati dal P.R.G. a restauro, se non attinente alla installazione di attrezzature tecnologiche indispensabili alla fruizione del bene.

#### **ART. 131**

##### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

- 118.01 Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici in allegato e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme.
- 118.02 Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle Leggi e dal Regolamento Edilizio Comunale.
- 118.03 Nelle aree sottoposte a "Piani Attuativi", fino all'approvazione di tali strumenti sono ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento, con possibilità di aumento delle volumetrie nelle aree di cui all'art. 39, fino a raggiungere un massimo di 2 mc. per ogni mq. di superficie (se previsto dal cartiglio) nei limiti delle altezze e distanze previste dalla d.G.P. 2023 e s.m.; per gli alberghi esistenti è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento fino al raggiungimento degli indici di zona.
- 118.04 Dopo l'approvazione del presente strumento urbanistico che integra la pianificazione dell'insediamento storico e il suo adeguamento all'obbligo di cui all'art. 5 della L.P. 9 novembre 1987, n. 26, per gli interventi edilizi compresi nel perimetro del centro storico le esigenze di tutela e di valorizzazione paesaggistica sono da ritenersi interamente soddisfatte.

## **ART. 132**

### **VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il piano regolatore generale può essere variato se ragioni sopravvenute lo rendono necessario e opportuno con le modalità previste dagli artt.37, 38 e 39 della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio.

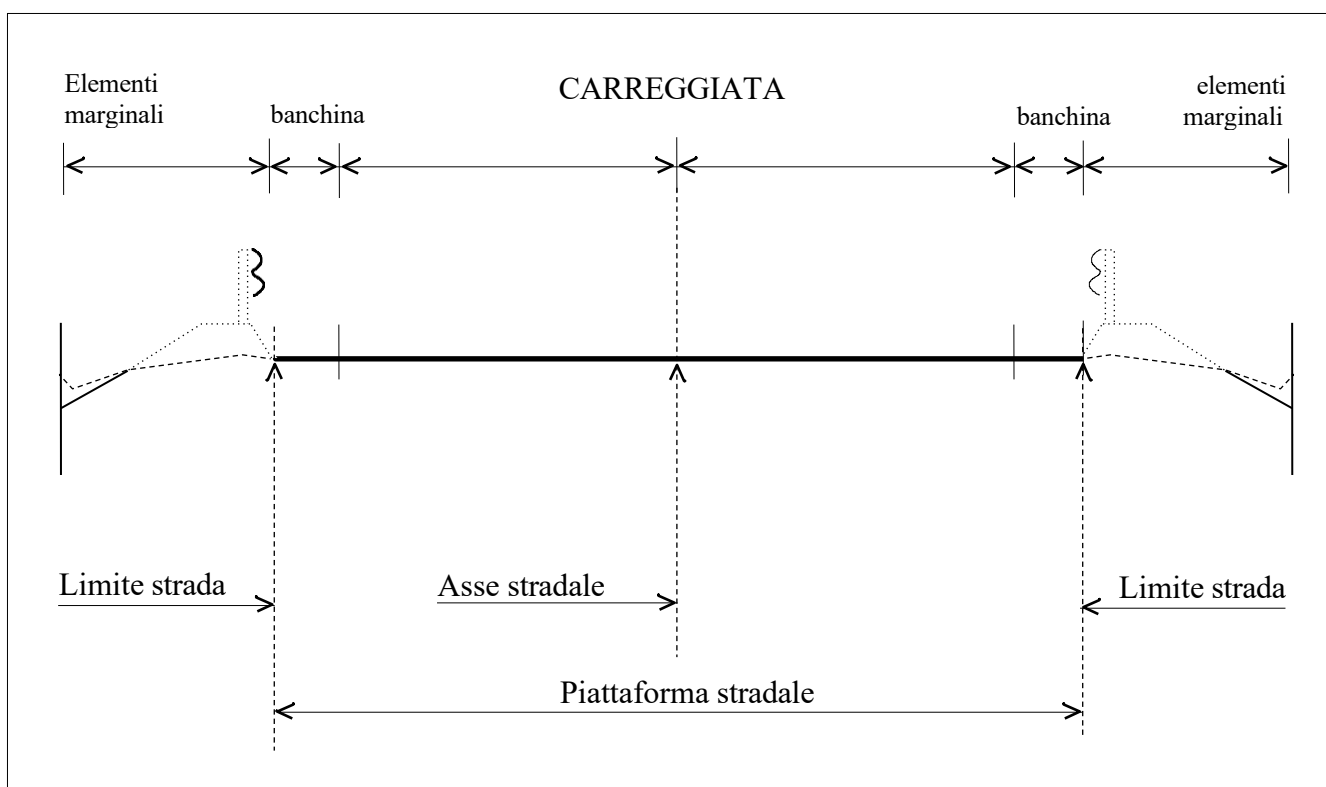
# ALLEGATI

- TABELLE A-B-C, D.G.P. N°890 dd.05/05/2006 e succ. modifiche
- SCHEMA TIPOLOGICO DI COSTRUZIONE ACCESSORIA (LEGNAIA) (art.15.18)
- TABELLA TIPOLOGIE CAPANNI DI CACCIA
- SINTESI SCHEDATURA INSEDIAMENTI STORICI

Allegato alla deliberazione di Giunta Provinciale N°890 dd.05/05/2006  
 successivamente modificata con deliberazioni N°1427 dd.01/07/2011 e N°2088 dd.04/10/2013

## TABELLA A

| DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (ART. 1) |                           |         |
|--|---------------------------|---------|
| CATEGORIA                                    | PIATTAFORMA STRADALE (mt) |         |
|  | 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 <sup>1</sup>         | 7,00    |
| STRADE RURALI E BOSCHIVE                     | -----                     | 3,00    |



<sup>1</sup> Al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni è ammessa una larghezza inferiore a mt.3,00.

Allegato alla deliberazione di Giunta Provinciale N°890 dd.05/05/2006  
 successivamente modificata con deliberazioni N°1427 dd.01/07/2011 e N°2088 dd.04/10/2013

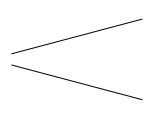
## TABELLA B

### LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)

**Al di fuori** delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dei centri abitati nei comuni sprovvisti di piano

| 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
  - STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER RACCORDI E/O SVINCOLI

Allegato alla deliberazione di Giunta Provinciale N°890 dd.05/05/2006  
 successivamente modificata con deliberazioni N°1427 dd.01/07/2011 e N°2088 dd.04/10/2013

## TABELLA C

| <b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)</b>   |                     |                                      |                       |                             |
|--|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>All'interno dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate all'insediamento<br/>ovvero dei centri abitati nei comuni sprovvisti di piano art. 4</b> |                     |                                      |                       |                             |
| CATEGORIA  | STRADE<br>ESISTENTI | STRADE<br>ESISTENTI DA<br>POTENZIARE | STRADE DI<br>PROGETTO | RACCORDI<br>E/O<br>SVINCOLI |
| AUTOSTRADA   | (*)                 | -----                                | -----                 | 150                         |
| I CATEGORIA  | (**)                | 40                                   | 60                    | 90                          |
| II CATEGORIA   | (**)                | 35                                   | 45                    | 60                          |
| III CATEGORIA  | (**)                | 25                                   | 35                    | (**)                        |
| IV CATEGORIA   | (**)                | 15                                   | 25                    | (**)                        |
| ALTRE STRADE   | (**)                | (**)                                 | (**)                  | (**)                        |

(\*) Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 luglio 1961, n. 729.

(\*\*) Valgono le fasce di rispetto previste dalla cartografia di PRG ( art.18 comma 1 Norme di attuazione).

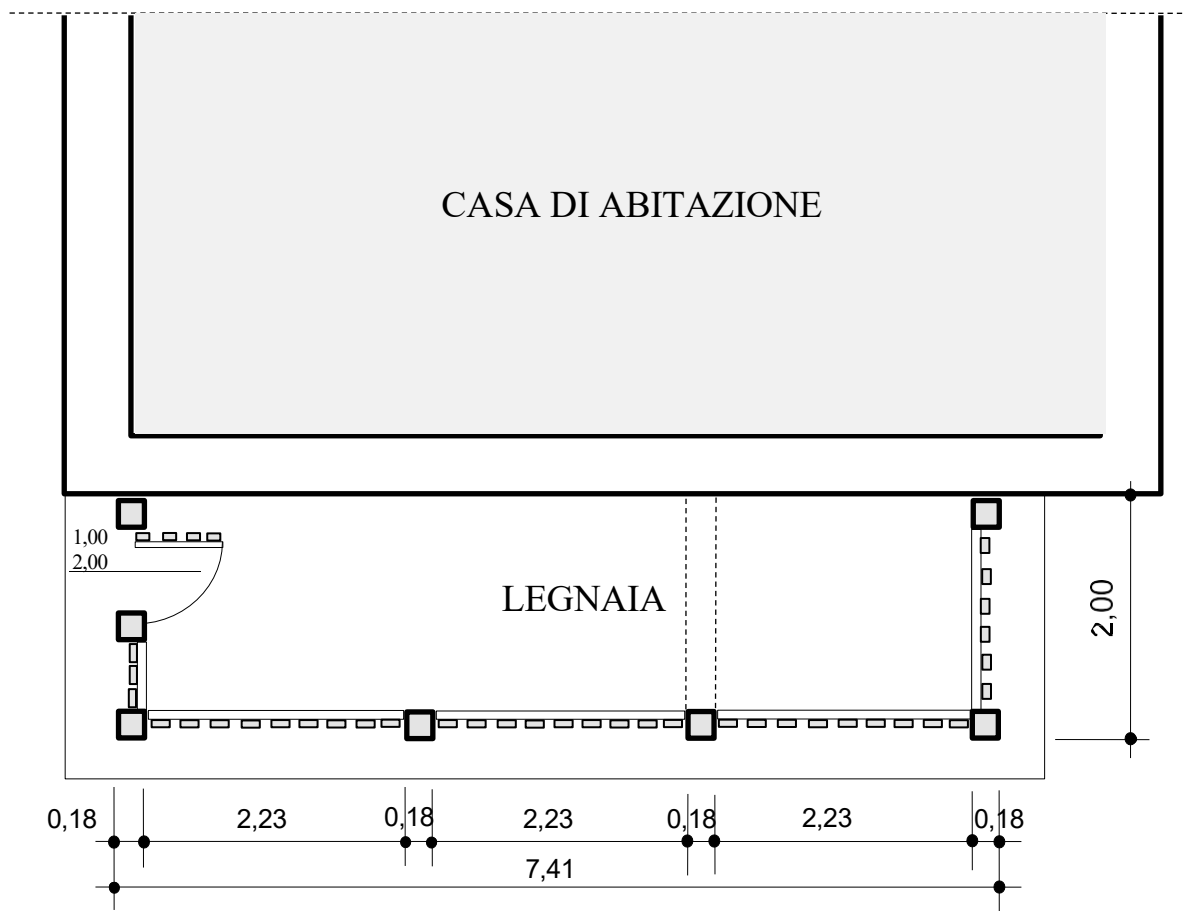
LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :

|                              |   |                                |
|------------------------------|---|--------------------------------|
| - 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          |

**SCHEMA TIPOLOGICO DI COSTRUZIONE ACCESSORIA (LEGNAIA) (art.15.18)**

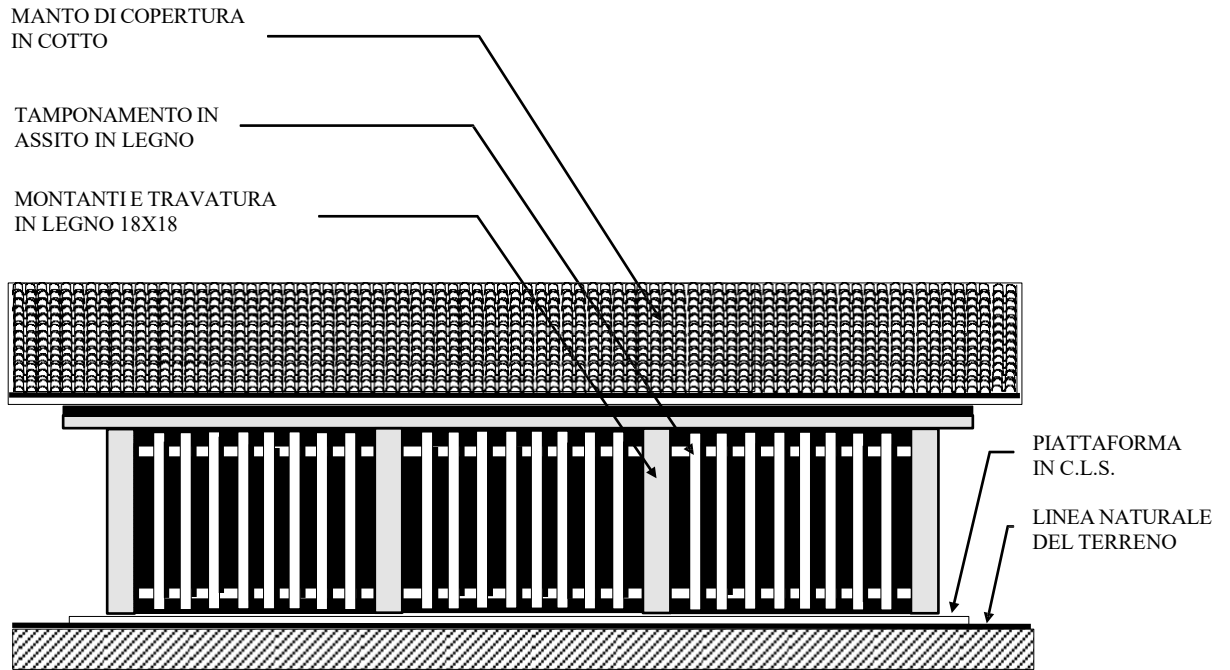
PIANTA

**D1**

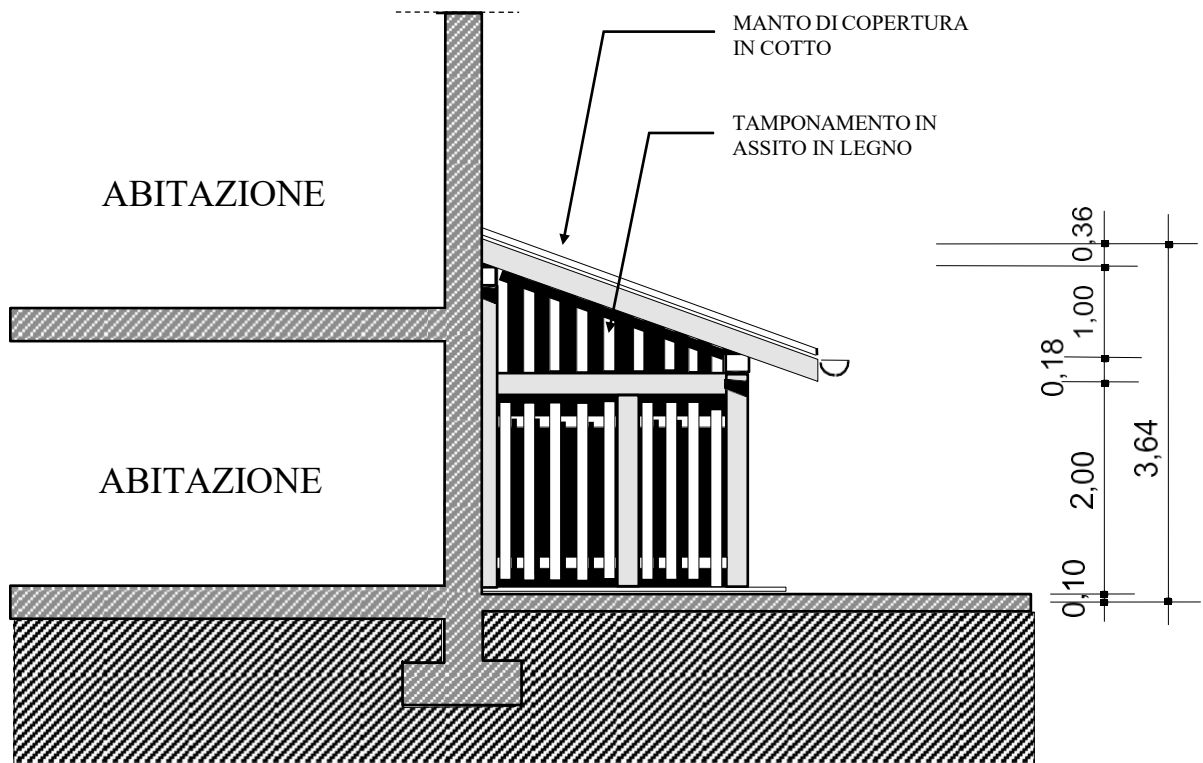


## PROSPETTO LATERALE

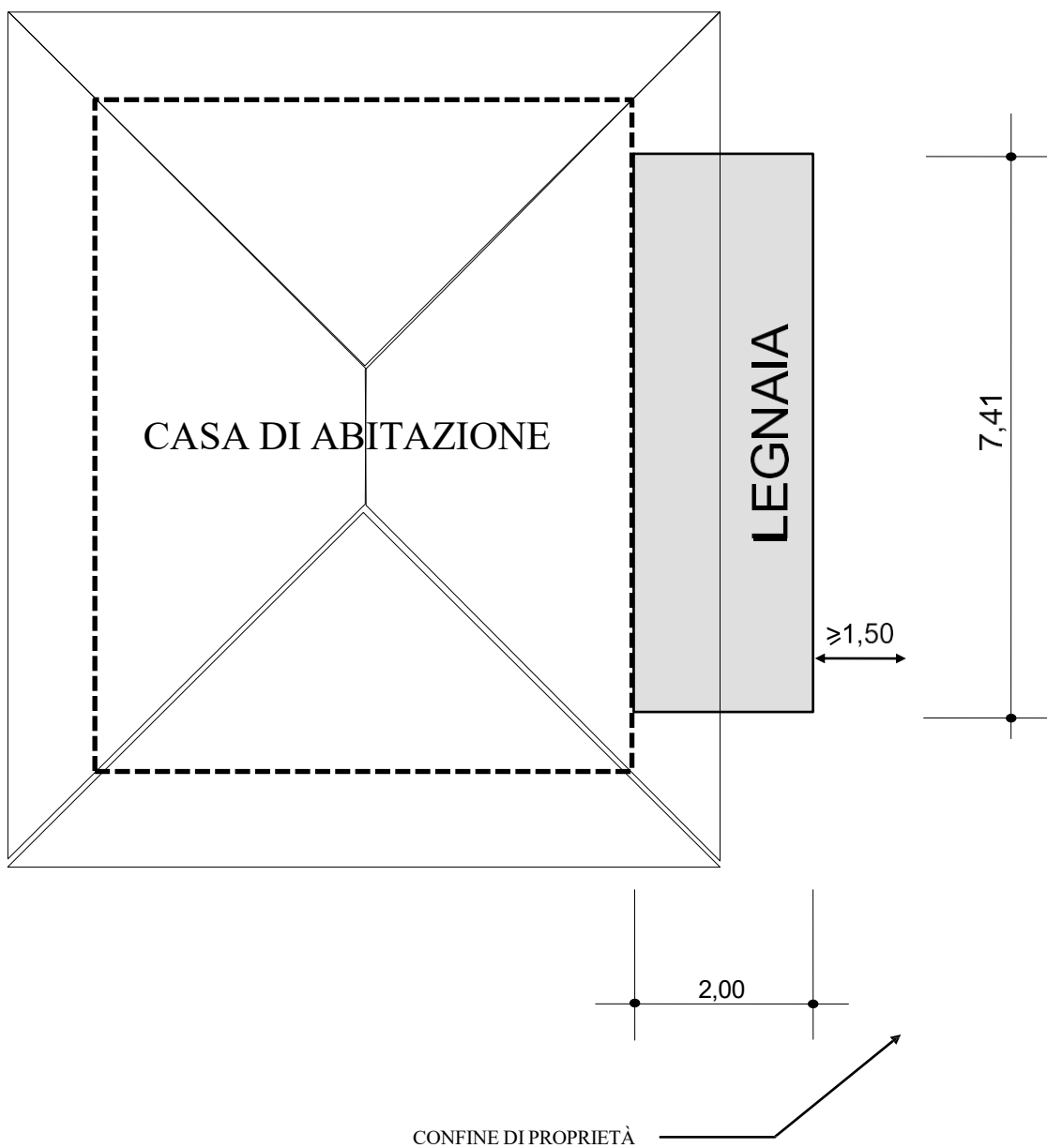
D2



## PROSPETTO PRINCIPALE



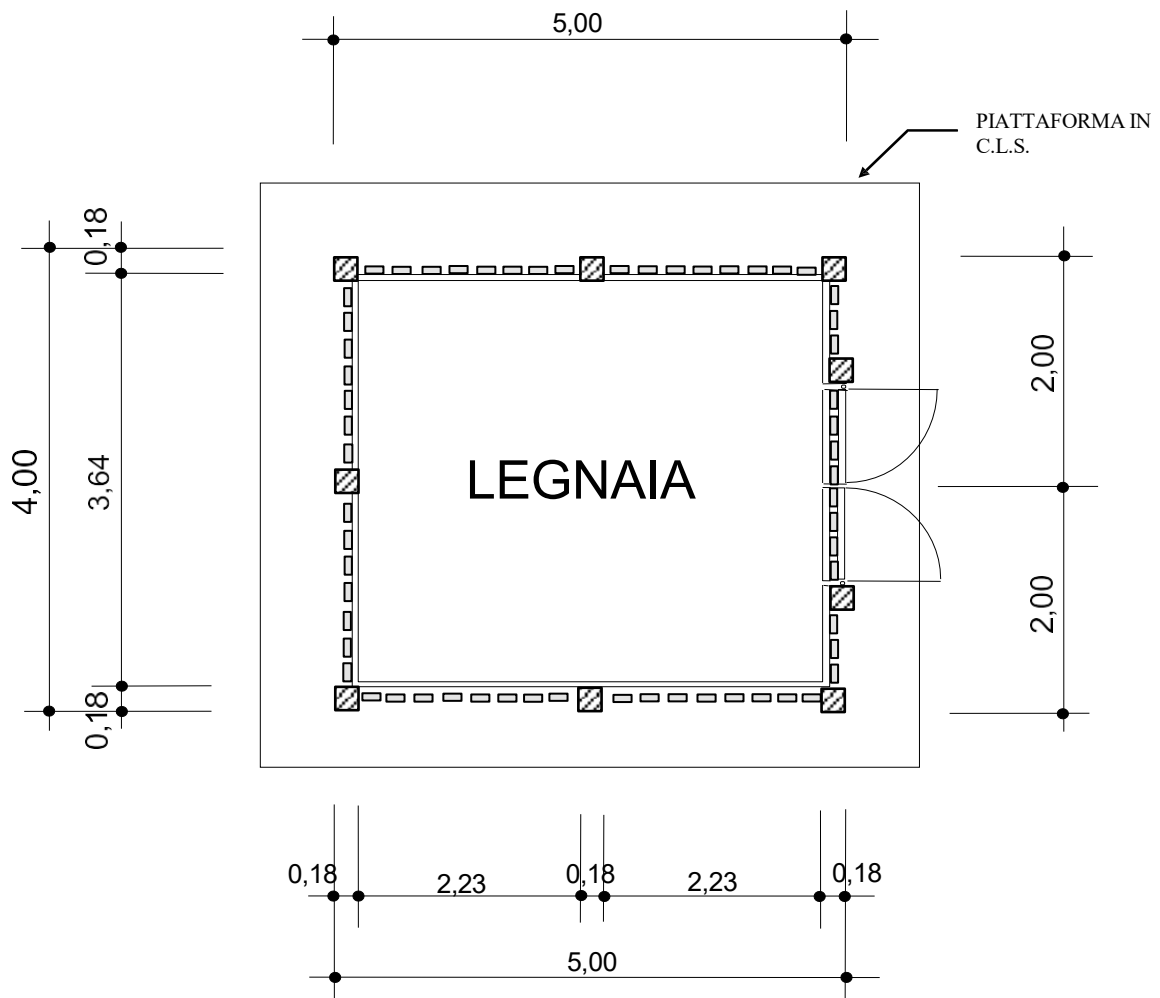
**D3**



**STRADA COMUNALE**

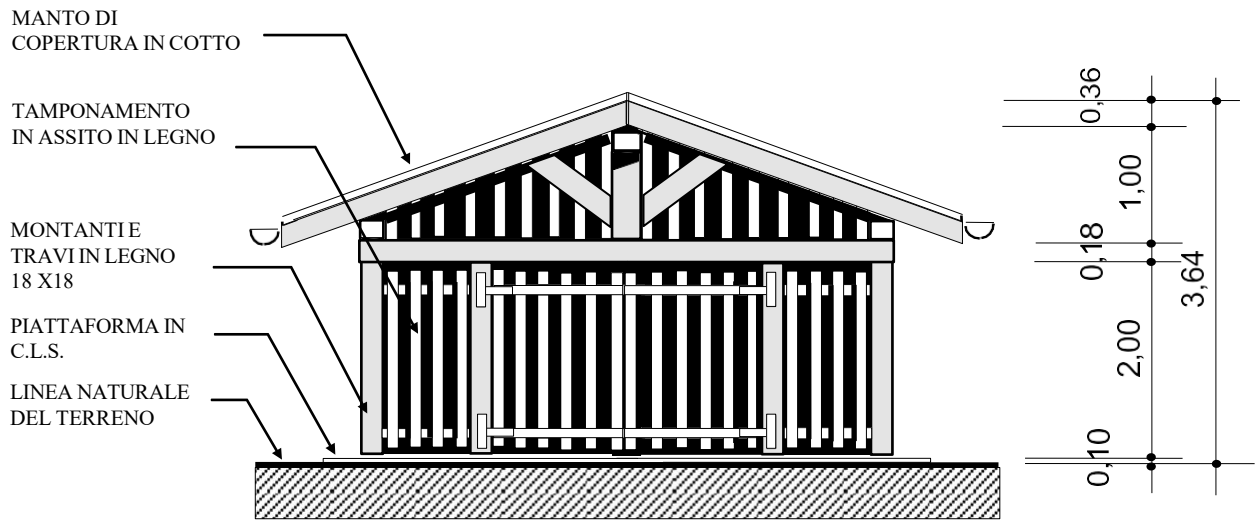
# PIANTA

# D4

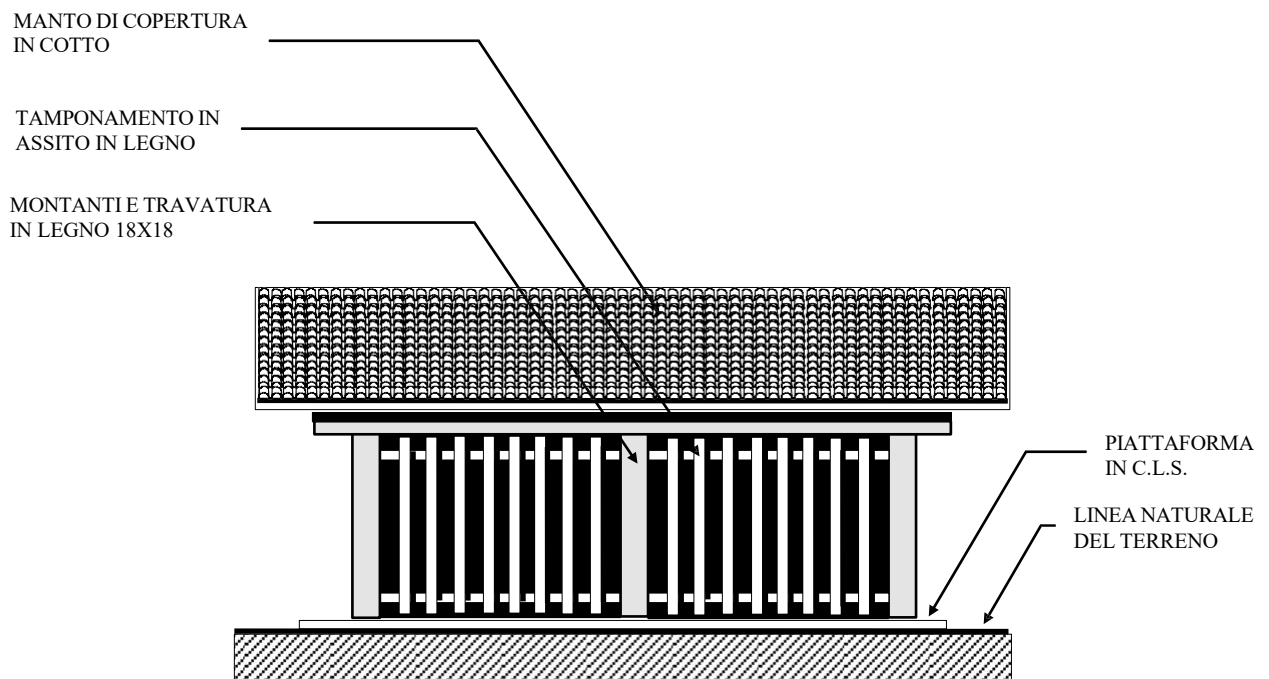


## PROSPETTO PRINCIPALE

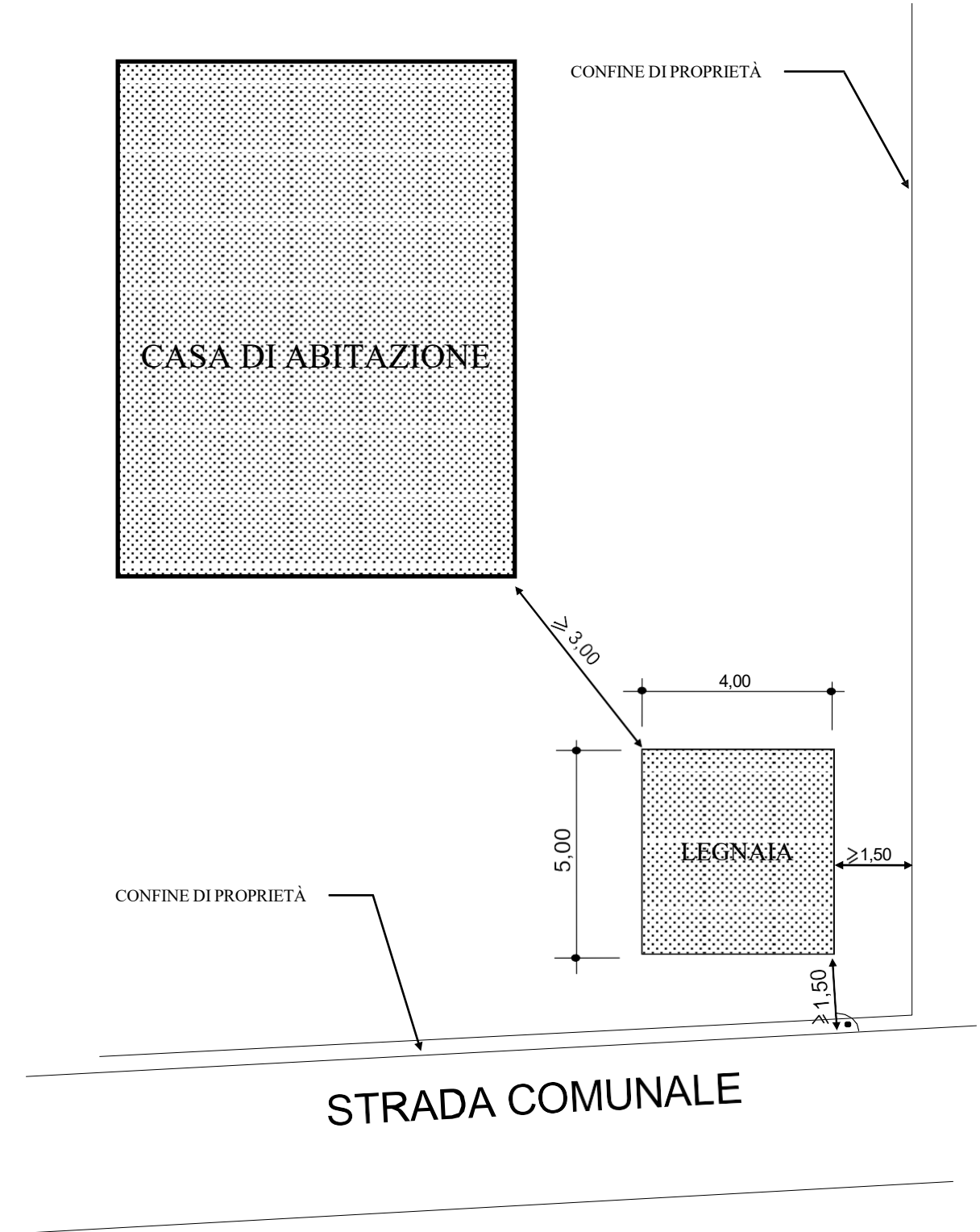
**D5**



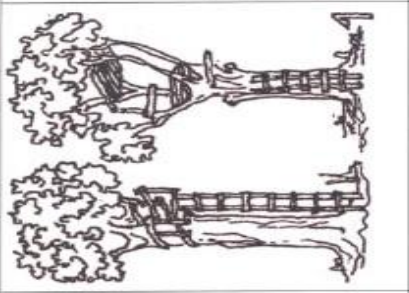



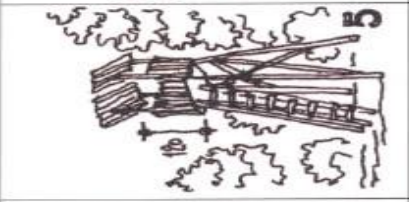

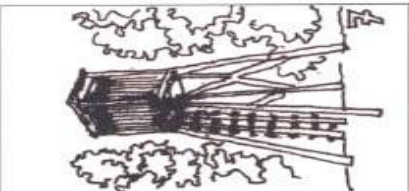
## PROSPETTO LATERALE



D6



**TABELLA TIPOLOGIE CAPANNI DI CACCIA**

|   |   |   |         |          |
|---|---|---|---------|----------|
| TIPOLOGIA   |  | NESSUNA                                       | NESSUNA | in bosco |
| SISTEMA DEI VINCOLI   |  | NESSUNA                                       | NESSUNA |          |
|  | NESSUNA   | NESSUNA                                       |         |          |
|   | AUTORIZZAZIONE<br>TUTELA PAESAGGIO  | AUTORIZZAZIONE<br>DENUNCIA<br>(TETTOIA)       |         |          |
|    | AUTORIZZAZIONE<br>TUTELA PAESAGGIO  | AUTORIZZAZIONE<br>DENUNCIA<br>(TETTOIA)       |         |          |
|    | AUTORIZZAZIONE<br>TUTELA PAESAGGIO  | AUTORIZZAZIONE<br>DENUNCIA<br>(CAPANNO FISSO) |         |          |
|    | AUTORIZZAZIONE<br>TUTELA PAESAGGIO  | AUTORIZZAZIONE<br>DENUNCIA<br>(CAPANNO FISSO) |         |          |
| <b>COMPATIBILE</b>  |   |   |         |          |
| <b>OVE AMMESSE DAI PIANI</b>  |   |   |         |          |
| CONFORMITA' URBANISTICA AI PIANI  | in altre zone   |   |         |          |