



**Comune dell'Altopiano della Vigolana**  
*Provincia di Trento*

## **VARIANTE URBANISTICA**

ai sensi dell'art. 39 LP n.15/2015

al

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE**

### **RAFFRONTO**

IL PROGETTISTA:  
arch. Andrea Miniucchi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 919

Altopiano della Vigolana, ottobre 2016

**Adozione**

Delibera C.C. n. \_\_ dd. \_\_. \_\_. \_\_

**Approvazione**

Delibera G.P. n. \_\_ dd. \_\_. \_\_. \_\_

**Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione TAA**

n. \_\_ dd. \_\_. \_\_. \_\_

## Titolo 5°

### ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

#### Art. 53

##### *Caratteristiche generali delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale*

(1) Sono le parti del territorio di Vigolo Vattaro destinate prevalentemente, ma non esclusivamente alla residenza.

(2) Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse, all'interno delle zone di cui agli artt. 38, 55, 56 e 57 e secondo le prescrizioni in esso contenute, costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, amministrative, bar, ristoranti, alberghi, pensioni, garnì, uffici pubblici, privati e studi professionali, che non comportino disturbo e molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

(3) Sono ammesse attività produttive, artigianali con piccoli laboratori, purché non nocive né moleste, e attività commerciali compatibili con la disciplina di settore.

(4) All'interno delle zone di cui agli artt. 38 e 56, negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia ed ampliamento volumetrico, non è ammessa la realizzazione di più di due unità abitative rispetto al numero di quelle esistenti.

(5) Negli edifici esistenti all'interno delle zone di cui all'art. 38 (Centro storico) al piano terra ed a quelli sottostanti, sono ammesse solo le destinazioni di cui al secondo e terzo comma del presente articolo e la destinazione a locali accessori alle abitazioni ubicate ai piani soprastanti. Sono vietati i cambi di destinazione dei predetti locali ad abitazione.

(6) Nelle zone residenziali situate in prossimità di aree occupate da edifici o infrastrutture che possono indurre disagi di tipo ambientale (quali ad es: odori, insetti molesti, rumori, fumi, ecc.), la progettazione di nuovi interventi edilizi o di interventi che comportano trasformazione della destinazione d'uso dovrà considerare tutte le criticità prevedendo altresì tutti gli accorgimenti e dispositivi (fasce di verde inedificato interposte fra edifici esistenti e nuove costruzioni, barriere vegetali, dune, alberature, siepi, barriere fisiche, ecc.) utili all'eliminazione o al contenimento delle problematiche ambientali riscontrate. Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni previste in Leggi specifiche.

#### Art. 54

##### *Modalità di intervento nelle zone per insediamenti a prevalenza residenziale*

(1) Le zone residenziali indicate nelle tavole in scala 1:1000, 1:2000 e 1:5000, possono essere:

- consolidate di riqualificazione urbana (art. 55);
- di completamento (art. 56);
- di nuova espansione (art. 57);

(2) Queste zone, ad eccezione di quelle interne ai centri storici denominate "consolidate di riqualificazione urbana", sono distinte attraverso un'apposita simbologia (cartiglio) che stabilisce le diverse modalità di intervento ed i parametri volumetrici. Nel cartiglio sono indicate con lettera "C" le zone di completamento e con lettera "E" quelle di nuova espansione.

(3) Sempre sul medesimo cartiglio è indicato per ciascuna zona l'indice di fabbricabilità e l'altezza massima degli edifici, specificando che tale indice di fabbricabilità è fondario nelle zone di completamento, mentre è territoriale per le zone di nuova espansione.

(4) I caratteri di tali zone sono specificati nei successivi artt. 55, 56 e 57 delle presenti norme.

(5) Gli interventi di nuova costruzione dovranno avvenire tenendo conto di quanto stabilito dall'art. 28 (Elementi bioedilizi) e dei criteri per la tutela ambientale, paesaggistica e culturale del Titolo 13°.

#### Norme di attuazione

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

luglio 2011

- 33 -

### Art. 55

#### ***Zone residenziali consolidate di riqualificazione urbana***

(1) Sono le zone, Ru situate all'interno del perimetro del centro storico ed occupate prevalentemente da edilizia residenziale risalente ad inizio novecento e relative pertinenze. Tali aree hanno forti connotazioni storiche e, pur in assenza di particolari valori architettonici di pregio, caratterizzano fortemente il contesto urbanistico del centro storico di Vigolo Vattaro.

(2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono adeguarsi al contesto culturale e storico per il recupero e la conservazione delle caratteristiche tipologiche e formali meritevoli di valorizzazione.

(3) Gli edifici esistenti (art. 11 comma 1 lett. a) e b) in tali zone possono essere sottoposti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ed ampliati, per una sola volta, con un aumento massimo del 30% del volume esistente (VM). Tali ampliamenti devono comportare un miglioramento architettonico dell'edificio e rispettare le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto storico e possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che in sopraelevazione.

(4) L'ampliamento in sopraelevazione di edifici con altezza superiore a ml. 8,00, deve essere limitato al raggiungimento di un'altezza minima interna del piano sottotetto esistente non superiore a ml. 2,20, misurata all'estradosso della struttura portante di copertura.

(5) Gli edifici contrassegnati in cartografia dal simbolo \* possono essere soggetti ad interventi fino alla demolizione con ricostruzione e contestuale ampliamento massimo del 30% del volume preesistente (VM), a condizione che l'intervento comporti un miglioramento, sia dal punto di vista architettonico dell'edificio che del suo inserimento nel contesto urbano.

(6) Sulle aree individuate dalla cartografia con i numeri "1" e "2" è consentita la nuova edificazione secondo gli indici e parametri della seguente tabella:

Lotto	Superficie mq.	Indice	H max	Destinazione
1	588	1,75	8,00	residenziale
2	614	1,75	8,00	residenziale/artigianale

(7) Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno rispettare i criteri di cui all'art. 87.

### Art. 56

#### ***Zone residenziali di completamento***

(1) Sono le zone a prevalenza residenziale parzialmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria e che presentano spazi idonei all'insediamento di nuovi edifici.

(2) In queste zone il P.R.G. si attua sia attraverso intervento edilizio diretto che attraverso Piano di Lottizzazione. L'intervento edilizio diretto può riguardare ogni intervento specificato all'art. 44 comma 2; in ogni caso esso dovrà necessariamente allacciarsi alle opere di urbanizzazione esistenti e sarà quindi limitato alla riqualificazione e saturazione delle aree attualmente infrastrutturate.

(3) In tali zone valgono gli indici indicati negli appositi cartigli, e quelli qui di seguito specificati:

IF (fondiario) = v. cartiglio;

H max = v. cartiglio;

Lotto minimo = 500 mq..

(4) Per le zone prive di cartiglio valgono i seguenti indici:

IF (fondiario) = 1,50 mc./mq.;

H max = 8,50 ml.;

Lotto minimo = 500 mq..

(5) Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di zone prive di cartiglio che sono in continuità a corrispondenti zone omogenee; in questo caso valgono gli indici stabiliti per queste ultime sulla planimetria 1:2000.

(6) Nelle zone residenziali di completamento sono incluse **"le zone con vincolo tipologico"** evidenziate in cartografia da apposita retinatura grafica. Il tessuto di tali zone è costituito prevalentemente da edilizia residenziale di recente costruzione, definita solitamente da edifici mono o bifamiliari di limitata altezza, che caratterizzano il paesaggio urbano per la bassa densità edilizia e la presenza fissa di aree di pertinenza sistemate preesistentemente a giardino. In tali zone si applicano i seguenti indici:

#### **Norme di attuazione**

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

luglio 2011

IF (fondiario)	=	1,20 mc./mq.;
H max	=	8,00 ml.;
Lotto minimo	=	600 mq.;
RC (rapporto di copertura)	=	50%;
VM massimo per ciascun edificio	=	1200 mc..

(7) E' obbligatorio, salvo il rispetto degli indici urbanistici e edilizi (artt. 9 e 10), l'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiario (IF) pari ad almeno il 60% di quello massimo di zona o di cartiglio e dell'altezza del fabbricato (h) pari ad almeno il 60% di quella massima di zona o di cartiglio.

(8) Il tamponamento al piano terra degli edifici di porticati esistenti alla data 06.10.1999 non è computato al fine della verifica dell'indice di fabbricabilità e non comporta incremento del VM.

(9) Negli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia nonché in quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti è ammesso il mantenimento di volumi ed altezze eccedenti i limiti riportati ai commi precedenti.

(10) Sono consentiti ampliamenti di volume per gli edifici esistenti (art. 11 comma 1 lett. a) e b) purché la volumetria complessiva che ne risulta non superi del 5% quella risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità di zona.

(11) Tali ampliamenti possono eccedere fino ad un massimo di cm. 50 l'altezza massima stabilita per la singola zona.

(12) Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima consentita, possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente.

(13) Le zone indicate con apposita simbologia sulle carte di Piano, sono destinate esclusivamente ad ospitare interventi di edilizia residenziale pubblica o agevolata e soggette a compensazione ai sensi dell'art. 38 commi 6 e 7 delle norme di attuazione del P.U.P..

(14) Tutti gli interventi ammessi nel presente articolo dovranno rispettare i criteri di tutela del Titolo 13°.

### **Art. 57** ***Zone residenziali di nuova espansione***

(1) Si tratta di zone in gran parte libere, nelle quali è prevista una nuova edificazione.

(2) In queste zone il P.R.G. si attua a mezzo di piani attuativi di cui al precedente art. 5.

(3) Si applicano i seguenti indici:

IT (territoriale)	=	vedi cartiglio;
H max	=	vedi cartiglio;
Lotto minimo	=	nessuna limitazione.

(4) In queste zone in attesa dell'approvazione dei piani attuativi di cui al precedente 2° comma, per gli edifici esistenti (art. 11 comma 1 lett. a) e b) sono consentiti ampliamenti nei limiti massimi delle volumetrie e delle altezze derivanti dall'applicazione degli indici stabiliti dai cartigli delle singole zone. Detti ampliamenti non potranno comunque eccedere la misura di 400 mc.

(5) I piani attuativi, individuati sulla cartografia di Piano e contraddistinti dalla sigla PA con un numero progressivo, dovranno essere progettati nel rispetto delle norme di zona e degli obiettivi urbanistici e criteri d'intervento esposti qui di seguito:

PL1) Il piano attuativo individuato a monte del centro storico, a ridosso delle viabilità Dossi – Baloti, oltre a disciplinare gli interventi di tipo residenziale, deve prevedere la realizzazione di una serie di infrastrutture di interesse pubblico quali ad esempio parcheggi, zone verdi e viabilità.

Per le infrastrutture valgono le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere realizzata un'area destinata a parcheggio pubblico collocata preferibilmente in prossimità del centro storico;
- b) dovrà essere realizzato un spazio destinato al verde pubblico, attrezzato per la sosta ed il gioco, collocato preferibilmente in prossimità dell'incrocio tra Via Dossi e Via Baloti;
- c) le aree destinate alle infrastrutture di cui alle lettere a) e b) devono avere una superficie complessiva di almeno il 15% della ST;
- d) dovrà essere previsto lo studio della viabilità interna e razionalizzato il collegamento viario tra spazio a parcheggio e centro storico;
- e) parcheggio, area a verde e viabilità dovranno essere realizzati dai lottizzanti e ceduti

#### **Norme di attuazione**

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

luglio 2011

gratuitamente al Comune.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate in coerenza con il contesto ambientale, anche considerato il rapporto con il centro storico, tramite un'attenta analisi dei caratteri compositivi e tipologici dell'architettura tradizionale locale. Devono inoltre integrarsi nel tessuto edilizio circostante per quanto riguarda masse, tipologie ed orientamento e rispettare i seguenti criteri:

- i fabbricati dovranno essere realizzati con tipologia a blocco unico di volume massimo (VM) pari a mc. 1.500;
- i tetti dovranno essere realizzati con coperture a due/quattro falde, con linee di colmo poste in direzione est-ovest e senza inserimento di abbaini ed alterazioni nell'andamento delle falde.

PL2) Il piano attuativo individuato all'interno dell'ambito urbano di Vigolo Vattaro e compreso tra la Via Canaletta ed il torrente Rombonos è finalizzato a disciplinare gli interventi di tipo residenziale e la realizzazione di funzioni di carattere pubblico quali parcheggio, zone verdi e viabilità pedonale. La progettazione delle infrastrutture, degli accessi e dei percorsi, dovrà essere rivolta a garantire elevati standard di sicurezza e fruibilità; analogamente, particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione di percorsi carrabili e degli accessi alle singole unità residenziali al fine di garantire un coerente assetto degli spazi aperti senza spreco di territorio.

Per le infrastrutture valgono le seguenti prescrizioni:

- a) l'accesso ai comparti edificabili ed al parcheggio dovrà essere preferibilmente unico e realizzato lungo Via Canaletta;
- b) il percorso pedonale-ciclabile di collegamento con il centro storico dovrà essere realizzato lungo l'argine del torrente Rombonos ed avere una larghezza minima pari a ml. 2,00.
- c) tutte le opere relative alla realizzazione dei servizi pubblici (parcheggio, percorso ciclopedonale ed aree verdi) dovranno essere realizzate dai lottizzanti e cedute gratuitamente al Comune;

Nell'area a parcheggio pubblico valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per la pavimentazione vanno privilegiati materiali e tecniche costruttive atti a favorire l'evapotraspirazione dei suoli ~~quali grigliato inerbato, oppure utilizzati materiali compatibili della tradizione locale;~~ **Nell'area a parcheggio è ammessa la realizzazione di pavimentazioni in conglomerato bituminoso.**
- b) vanno previste superfici a verde, arbusti ed alberature di alto/medio fusto, costituite da essenze autoctone che si inseriscano armonicamente nel contesto insediativo tradizionale.

In termini quantitativi le aree destinate a parcheggio ed a verde di tutela degli insediamenti storici devono rispettare quanto previsto dalla cartografia di Piano, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 5 comma 3 delle presenti norme.

I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati in coerenza con il contesto urbano di appartenenza tramite un'attenta analisi dei caratteri compositivi e tipologici dell'architettura tradizionale locale. Per gli interventi di nuova costruzione è prevista la suddivisione della zona residenziale in due distinti comparti con i seguenti parametri e criteri:

- indice di fabbricabilità, applicato alle sole superfici individuate come zona residenziale, ed altezza massima indicati nell'apposito cartiglio;
- ogni fabbricato potrà avere una volumetria (VM) massima pari a mc. 1300 ed un numero massimo di 3 alloggi.

**Per l'edificio residenziale esistente corrispondente alla p.ed. 582 C.C. VIGOLO VATTARO, in alternativa ad interventi di ristrutturazione, è consentita anche la demolizione con successiva realizzazione di nuova costruzione. Nel caso di ristrutturazione, è vietato qualsiasi aumento di volume rispetto all'esistente; sono consentiti interventi di riduzione del volume (con un limite massimo rispetto al volume esistente del 45%). Tale possibilità di mantenimento si estende naturalmente anche alle parti interrato esistenti che potranno essere ampliate senza che tali ampliamenti costituiscano volumi in quanto interrati.**

**Per il manufatto esistente corrispondente alla p.ed. 830 è prevista esclusivamente la demolizione.**

PL3) Il piano attuativo individuato all'interno dell'ambito urbano di Vigolo Vattaro, in prossimità della sede dei Vigili del Fuoco è finalizzato a soddisfare le esigenze abitative dei proprietari residenti e nel contempo ampliare l'attigua zona per attrezzature pubbliche, mediante la cessione gratuita al Comune dell'area individuata in cartografia.

L'indice di fabbricabilità, applicato alla sola superficie individuata come residenziale, è riportato nell'apposito cartiglio, come pure l'altezza massima.

#### **Norme di attuazione**

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

luglio 2011

Gli elaborati di progetto del Piano Attuativo dovranno comprendere uno studio che contempli tutte le possibili fonti di inquinamento o disagio ambientale presenti nelle vicinanze e che preveda tutti gli accorgimenti/provvedimenti tecnici (siepi, barriere naturali, barriere artificiali, dune, zone di rispetto, ecc.) atti al contenimento e/o eliminazione dei fattori di criticità valutati nello studio.

- PL4) Il piano attuativo individuato ad ovest dell'abitato di Vigolo Vattaro, a ridosso dell'ex S.S. 349 della Fricca, è finalizzato alla riqualificazione dell'area precedentemente destinata ad attività ricettive-alberghiere ed all'allargamento della viabilità minore esistente sul lato a valle. La convenzione di lottizzazione stabilirà l'entità di tale allargamento ed i modi di cessione gratuita al Comune. L'edificazione può riguardare ogni intervento specificato all'art. 44 comma 2 nel rispetto degli indici di cartiglio o, se più favorevole, con il mantenimento dei volumi e delle altezze preesistenti.

Gli elaborati di progetto del Piano Attuativo dovranno comprendere uno studio che contempli tutte le possibili fonti di inquinamento o disagio ambientale presenti nelle vicinanze e che preveda tutti gli accorgimenti/provvedimenti tecnici (siepi, barriere naturali, barriere artificiali, dune, zone di rispetto, ecc.) atti al contenimento e/o eliminazione dei fattori di criticità valutati nello studio.

- PL5) Il piano attuativo individuato ad est dell'abitato di Vigolo Vattaro è finalizzato a soddisfare le esigenze abitative dei proprietari residenti ed alla realizzazione della viabilità di progetto sul lato ad ovest. La convenzione di lottizzazione stabilirà l'entità dell'opera ed i modi di cessione gratuita al Comune.

L'indice di fabbricabilità, applicato alla sola superficie individuata come residenziale, è riportato nell'apposito cartiglio, come pure l'altezza massima.

Gli elaborati di progetto del Piano Attuativo dovranno comprendere uno studio che contempli tutte le possibili fonti di inquinamento o disagio ambientale presenti nelle vicinanze e che preveda tutti gli accorgimenti/provvedimenti tecnici (siepi, barriere naturali, barriere artificiali, dune, zone di rispetto, ecc.) atti al contenimento e/o eliminazione dei fattori di criticità valutati nello studio.