

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VILLE DI FIEMME



# PRG

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE PUNTUALE

Prima adozione: delibera consiglio comunale  
Conferenza di pianificazione: verbale  
Seconda adozione: decreto commissario straordinario

n°            del  
n°            del  
n°            del

**NORME DI ATTUAZIONE  
EX COMUNE VARENA**

**Stato RAFFRONTATO**

**Progettista:**

**Ing. Marco SONTACCHI**

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
— ● —  
dott. ing. MARCO SONTACCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

**equipeFiemme**

studio tecnico associato

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)

Tel.- Fax 0462/342988

### **Art. 33 – C – Area residenziale di nuova espansione**

1. Le zone di completamento limitrofe agli insediamenti esistenti sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione; pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è prevalentemente subordinato alla realizzazione, ove mancanti, delle opere di urbanizzazione a carico dei concessionari mediante la stipula di una convenzione che preveda lo scorporo dagli oneri di urbanizzazione dei costi sostenuti.

I nuovi edifici sono soggetti a quanto previsto dall'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

2. In tutte le aree C devono essere previsti il rispetto dei seguenti indici:

|                                     |    |      |       |
|-------------------------------------|----|------|-------|
| - lotto minimo                      |    | 600  | mq    |
| - numero dei piani fuori terra      | Hp | 3    |       |
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0.36 | mq/mq |
| - S.u.n. max per edificio           |    | 540  | mq    |
| - altezza max fabbricato            | H  | 8.50 | m     |
| - altezza del fronte                | Hf | 8.50 | m     |

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, è possibile costruire abbaini di forma e tipo tradizionale della misura max di m 1,20 x 1,50 (al colmo), nel nr. 2 max per falda.

3. In queste aree possono essere insediate attività alberghiere in forma di RTA.
4. Tutti i nuovi edifici devono essere conformi alle caratteristiche tipologiche e formali di cui ai Criteri per l'esercizio della tutela ambientale allegati alle presenti norme di attuazione.
5. È ammessa l'edificazione di un fabbricato di carattere accessorio quali legnaie o depositi attrezzi di pertinenza di ogni singolo edificio, come definito dall'art. 29 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
6. Per ogni edificio è ammessa la realizzazione di un gazebo ai sensi dell'art. 78 della L.P. della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 8-60/Leg. del 19 maggio 2017, art. 26, comma 2, lett. c).
7. Tutti gli interventi che si affacciano su strade devono rispettare le norme relative alle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 62 delle presenti norme di attuazione.
8. Per ogni edificio esistente alla data dell'entrata in vigore del PRG è ammessa la realizzazione di una tettoia per il ricovero delle autovetture, avente una superficie coperta massima tale da consentire il ricavo di un numero di posti macchina di dimensione m 5,00 x 2,50 pari allo standard minimo di parcheggio (o comunque per almeno due posti macchina) di cui sono pertinenza, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle presenti Norme di Attuazione. La tettoia deve essere limitata alla copertura e agli elementi di sostegno e conformarsi a criteri di assoluta semplicità costruttiva, contenendo al massimo i tamponamenti laterali e utilizzando coperture ad un'unica falda.

9. Per le aree indicate in cartografia con specifico riferimento normativo a detto comma sono

ammessi i seguenti interventi:

a) nel caso di demolizione dell'edificio esistente, tutti gli interventi di cui ai commi precedenti ad eccezione del comma 3); è altresì ammesso l'insediamento di attività alberghiere tradizionali nel rispetto degli indici edificatori espressi dallo specifico art. 39 - D3 - Aree alberghiere delle presenti NTA mentre sono vietate le forme in RTA;

b) nel caso di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 10% della SUN esistente, nel rispetto dell'altezza massima attuale. In questo caso non valgono gli indici del comma 2) e sono comunque sempre ammesse attività alberghiere tradizionali ad esclusione delle RTA.

c) nel caso in cui l'area mantenga la sua destinazione residenziale, sono ammessi solamente interventi col vincolo di prima casa ai sensi dell'art. 87, comma 4 lettera a) della L.P. 15/2015.

#### **Art. 39 - D3 - Aree alberghiere**

1. Tali zone sono destinate ad ospitare esercizi alberghieri, come individuati dalla L.P. n. 7 del 15 maggio 2002 e successive modificazioni e integrazioni, nonché tutte le funzioni di tipo commerciale o terziario legate all'attività turistica. La Residenza Turistica Alberghiera non è ammessa.
2. Le previsioni di piano si attuano attraverso l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

|                                     |            |       |       |
|-------------------------------------|------------|-------|-------|
| - lotto minimo                      | sf         | 1500  | mq    |
| - numero dei piani fuori terra      | Hp         | 4     |       |
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf         | 0.63  | mq/mq |
| - altezza massima                   | H max      | 12,50 | m     |
| - altezza del fronte                | Hf         | 12,50 | m     |
| - S.u.n. max per edificio           | S.u.n. max | 3170  | mq    |
3. All'interno del singolo esercizio alberghiero almeno il 30% della superficie non occupata dagli edifici deve essere sistemato a verde
4. Le zone alberghiere di nuova formazione sono soggette a piano di lottizzazione con la prescrizione degli indici riportati nel comma 2, ad esclusione del lotto minimo. Qualora all'interno dell'area di nuova formazione siano compresi edifici esistenti destinati a pubblici esercizi è ammesso l'ampliamento con mantenimento della destinazione d'uso originaria.
5. All'interno di ogni edificio alberghiero può essere realizzato un alloggio per il titolare o per il gestore di superficie utile netta non superiore a 120 m<sup>2</sup> ai sensi dell'art. 119 della L.P. 15/2015 e dell'art. 96 del regolamento urbanistico – edilizio provinciale. Inoltre, possono essere realizzati gli alloggi per gli addetti nei limiti strettamente necessari per garantire una gestione efficiente dell'esercizio alberghiero.
6. Per ogni edificio alberghiero è ammessa la realizzazione di un gazebo ai sensi dell'art. 78 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 18-50/Leg del 13 luglio 2010, art. 22, comma 2, lettera c).

7. Nelle aree alberghiere esistenti e/o di progetto, nonché negli alberghi esistenti e attivi al di fuori di queste, sono ammesse le attività commerciali disciplinate dal Titolo VIII delle presenti Norme.
8. Per le aree indicate in cartografia con specifico riferimento normativo a detto comma è possibile derogare al parametro del lotto minimo di cui al comma 2) e alle indicazioni del comma 4) del presente articolo.