



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE PER IL RIEQUILIBRIO
DELLE AREE RESIDENZIALI
DI RECENTE INSEDIAMENTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato dei soli articoli interessati alle modifiche
(Elaborato B)

SERVIZIO URBANISTICA

1ª adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 2 luglio 2008

Art. 3 - Indici urbanistico - edilizi e definizioni

St - Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di PRG, nella quale il PRG si attua mediante piano attuativo, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di PRG e/o nelle presenti norme.

Sf - Superficie fondiaria - E' la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale - E' il rapporto Su/St fra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St), entrambe espresse in metri quadrati.

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria - E' il rapporto Su/Sf fra la massima superficie utile (Su) costruibile, e la superficie fondiaria (Sf) entrambe espresse in metri quadrati.

It - Indice di fabbricabilità territoriale - E' il rapporto Vt/St fra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria - E' il rapporto Vt/Sf fra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

Su - Superficie utile lorda - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
- dei balconi e delle terrazze scoperti;
- dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a metri 2,50 misurata dal filo esterno dell'edificio, misurato sul lato più lungo;
- delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenza non superiore a metri 3,00;
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a metri 3,20 nelle zone produttive del settore secondario e a metri 3,00 in tutte le altre zone, ovvero quando facciano parte di edifici pubblici, ovvero quando siano destinati a deposito e lavorazione di vini nell'ambito di aziende operanti nel settore;
- del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a: metri 2,40 al colmo e metri 0,50 all'imposta del tetto.

Sn - Superficie utile netta - E' la superficie utile (Su) diminuita della superficie dei seguenti elementi verticali:

- muri perimetrali all'edificio;
- vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti qualora costituiscano parti comuni;
- ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni. Si considerano ingressi gli spazi strutturalmente e logisticamente finalizzati all'ingresso alle singole unità immobiliari e in ogni caso individuati come parti comuni nelle risultanze catastali e tavolari.

Sc - Superficie coperta - E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.

Ss - Superficie destinata a servizi pubblici – E' indicata nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica. Essa comprende le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici, che di norma devono essere cedute in proprietà al Comune. Il ricorso alla sola servitù pubblica potrà essere ammesso in via eccezionale sulla base di adeguate motivazioni che ne evidenzino l'interesse pubblico.

Sp – Numero posti macchina pubblici o di uso pubblico – E' il numero minimo di posti macchina pubblici o di uso pubblico indicato nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica. Sono di norma aggiuntivi alle superfici Ss, ma in via eccezionale in fase di approfondimento progettuale dei piani attuativi potrà essere valutata la possibilità di integrarli nelle aree Ss. Con lo stesso criterio si valuterà l'opportunità che siano ceduti in proprietà al Comune oppure che vengano asserviti alla sola servitù pubblica.

Rc - Rapporto di copertura – E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), fatta eccezione per le zone C3, C3a, C4, C5 e D9 dove è il rapporto Sc/St fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St).

%R - Percentuale di residenza – E' la minima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

%Sf – Superficie permeabile – E' la minima aliquota, in percentuale, della superficie fondiaria che deve rimanere a terreno vegetale e sistemata a verde con alberatura varia anche d'alto fusto. La superficie permeabile deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

Hf - Altezza delle fronti – Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

Hm - Altezza massima del fabbricato – E' quella della fronte più alta.

Vt - Volume del fabbricato – È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette (Sn) dei singoli piani per le rispettive altezze nette interne misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, ad eccezione:

- del piano sottotetto, la cui altezza di riferimento è la media ponderata delle altezze interne nette;
- dei piani seminterrati, qualora abbiano un'altezza netta interna non superiore a metri 3, ove si considera solo l'altezza fuori terra, calcolata dal piano di campagna o dallo spiccatto se più basso.

Per le sole zone E, Acc5 e Cpp e per le zone oggetto di piani attuativi approvati alla data di prima adozione della Variante 2004 al PRG, continuano ad applicarsi i criteri di calcolo del volume previsti dal vigente regolamento edilizio comunale.

Volume tecnico - E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda) e a consentirne l'accesso.

Piano di campagna - Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale o il piano di spiccatto dell'edificio quando tale piano sia più basso del profilo naturale. In relazione alle quote della strada e all'andamento delle reti fognarie è consentito ovvero può essere imposto per ragioni di migliore assetto dell'area, che il profilo naturale del terreno venga a coincidere con il profilo del terreno urbanizzato, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole della commissione edilizia.

Corpo di fabbrica - Con tale termine si definiscono le parti, una o più, dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, intendendosi come tali quelle individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

Distanze: norme generali - Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di

tali sporgenze non sia superiore a metri 1,50; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

Distanze dai confini:

- le distanze minime dai confini del lotto sono indicate, zona per zona, nelle presenti norme;
- ai fini del rispetto delle distanze, costituiscono confine del lotto i perimetri delle zone C, F e G; non costituiscono confine del lotto i perimetri delle altre zone;
- salve tutte le altre prescrizioni di zona, è sempre ammesso derogare alle distanze dai confini del lotto con il consenso scritto dei proprietari finitimi, fatta eccezione per i perimetri delle zone C, F e G;
- la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data del 14 marzo 2002, al fine di consentire l'allineamento verticale delle murature perimetrali, non è subordinata al rispetto delle distanze minime dai confini del lotto previste dalle presenti norme.

Distanze dagli edifici:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m 10 dalle fronti degli edifici antistanti;
- fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 10;
- fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, è consentito derogare a quanto stabilito per le distanze dagli edifici ove gli edifici siano progettati nell'ambito dei piani attuativi e nelle zone F1 e G di cui agli articoli 65 e 69, salvo diverse indicazioni cartografiche e/o normative;
- salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione in aderenza fra lotti appartenenti a zone omogenee in base ad accordo scritto ed intavolato fra i proprietari. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine;
- la costruzione di nuovi edifici non comporta il rispetto della distanza dai manufatti pertinenziali e di modeste dimensioni, quali baracche, tettoie, box e simili, preesistenti all'entrata in vigore della Variante 2001.

Allineamenti - Gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del PRG o, in assenza di tale indicazione, quelli esistenti sui fronti strada o altri spazi pubblici nelle zone Acc2b e Acc5. Per allineamento esistente si intende quello prevalente sul fronte, compreso fra due incroci, entro cui si colloca l'edificio. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze dai confini previste per le singole zone.

Porticati - I porticati obbligatori previsti nella cartografia di PRG devono avere una larghezza minima di metri 4,00. Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.

Coperture a falda - Si considerano coperture a falda quelle aventi un'inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi un'inclinazione inferiore al 15%. I tetti a falda devono avere una impostazione unitaria e chiaramente leggibile con riferimento alle quote di gronda e di colmo, alla morfologia ed al manto di copertura.

Lotto minimo – E' l'area minima richiesta dalle singole norme di zona per l'utilizzazione edificatoria dei suoli; essa può essere costituita anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

Salvo quanto diversamente disposto dalle singole norme di zona, non possono essere computate, ai fini della individuazione del lotto minimo:

- particelle catastali non confinanti tra loro;
- superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino urbanisticamente separate da superfici con destinazione d'uso diversa.

La viabilità interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso richieste per la verifica del lotto minimo.

Cavedi – La realizzazione di cavedi è ammessa subordinatamente alla definizione delle condizioni, dimensioni e caratteristiche tecniche da prevedersi nel regolamento edilizio comunale.

Accessori alla residenza – Nelle pertinenze degli edifici residenziali esistenti, fatta eccezione per quelli ricadenti nel centro storico di Trento, è sempre ammessa la costruzione di tettoie per il deposito e la conservazione della legna destinata ad uso domestico e per deposito attrezzi agricoli, alle seguenti condizioni:

- la dimensione massima in pianta deve essere pari a m² 8,00;
- deve essere rispettata una distanza dai confini pari a m 1,50;
- deve essere rispettata una distanza dai fabbricati di proprietà altrui pari a m 3,00;
- tali tettoie dovranno essere collocate in posizione defilata rispetto alla viabilità pubblica;
- devono costituire pertinenza dell'edificio principale cui sono al servizio.

Il regolamento edilizio comunale stabilirà le tipologie e i materiali cui attenersi obbligatoriamente per la costruzione dei presenti accessori.

Verde privato tutelato – E' indicato nelle aree di nuovo impianto e comprende le superfici sulle quali non può essere prevista la localizzazione di edifici in quanto devono essere sistemate a verde.

Monetizzazione aree Ss extra standard – Qualora nelle zone soggette a pianificazione attuativa la quantità di superficie destinata a servizi pubblici risulti superiore ai parametri previsti dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e sempreché la cessione sia ritenuta non necessaria in ragione dello stato delle opere di urbanizzazione già esistenti, l'amministrazione comunale può convenire con la ditta lottizzante la monetizzazione delle aree in eccedenza, in sostituzione alla loro cessione. In questo caso il valore delle aree corrisponde all'indennità di esproprio stabilita dai competenti organi, alla data dell'approvazione del piano attuativo. Ai fini della determinazione delle aree extra standard, fatta eccezione per le zone produttive e per le zone commerciali per le quali si rinvia all'articolo 5 del D.M. 1444/68, si assume che a 90 m³ di volumetria, ovvero a 30 m² di superficie lorda devono corrispondere 18 m² di aree per servizi pubblici.

Art. 30 - Elenco delle zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree e zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

Aree di antico insediamento ed interesse culturale e ambientale

- Ais - insediamenti storici
- Acc - città consolidata
- Aie - edifici e complessi edilizi isolati di interesse storico artistico e documentario
- Aim - manufatti di interesse storico

Aree a uso prevalentemente residenziale

- B1 – zone edificate sature
- B2, B3, B4 – zone edificate di integrazione e completamento
- B5, B6 – zone residenziali estensive

Aree destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana

- C1 – zone di espansione già attuate o in corso di attuazione
- C2a, C3, C3a – zone di espansione di nuovo impianto
- C4 – zone miste per la formazione dei luoghi centrali
- Cpp – programma integrato di riqualificazione dell'area Via Brennero – Via Maccani
- C5 – zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana

Aree destinate prevalentemente alle attività economiche

- D1 - zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento

- D2 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto
- D3 - zone produttive del settore secondario di riserva
- D3a - zone produttive di riserva per attività a servizio dell'agricoltura
- D5 - zone commerciali esistenti e di completamento
- D6a - zone commerciali di nuovo impianto
- D6a1 - zone commerciali di nuovo impianto speciali
- D6b - zone commerciali di riserva
- D7 - zone terziarie e direzionali
- D7a - zone terziarie e direzionali speciali
- D7b - zone terziarie e direzionali sature
- D8, D8a, D8b - zone per esercizi alberghieri
- D10 - zona interportuale
- D11 - zone miste esistenti e di completamento

Aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive

- E1 - zone agricole di interesse primario
- E2 - zone agricole di interesse secondario
- E3 - zone agricole di particolare tutela
- E4 - zone a bosco
- E5 - zone a pascolo
- E6 - zone improduttive

Aree per servizi e attrezzature

- F1 - zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano
- F2 - zone destinate alla viabilità
- F3 - zone destinate al sistema ferroviario
- F4 - zone destinate al verde di protezione e di arredo
- G - zone destinate ai servizi di quartiere

Aree per il verde e i servizi privati

- H1 - zone destinate a servizi privati
- H2 - zone destinate a verde privato

Aree di tutela e salvaguardia del patrimonio archeologico e naturale

- TA - aree di tutela archeologica
- IA - aree di interesse archeologico
- BTP - biotopi
- SIC - Siti di Importanza Comunitaria
- APF - aree di protezione fluviale
- PTC - parco "delle Tre Cime e della Val di Gola"
- ARA - aree di recupero ambientale
 - aree di tutela ambientale e beni ambientali

Aree per l'uso e lo sfruttamento delle risorse naturali

- L1 - aree per le attività estrattive
- L2 - aree sciabili

Aree di tutela per la sicurezza del territorio e degli insediamenti

2. Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi per ciò che concerne la superficie del lotto e la superficie riservata agli spazi pubblici e come massimi non superabili per ciò che concerne l'altezza, gli indici territoriali e fondiari di fabbricabilità, la superficie coperta, il rapporto di copertura, l'indice di utilizzazione territoriale e fondiaria. Il trasferimento, totale o parziale, da un lotto ad un altro del relativo indice di fabbricabilità fondiaria, se espresso in termini di volume, ovvero dell'indice di utilizzazione fondiaria, se espresso in termini di superficie utile lorda, è consentito nel limite del 5% dell'indice di zona del lotto oggetto di

edificazione, a condizione che si tratti di lotti confinanti e con la medesima destinazione urbanistica.

3. Ai fini di promuovere ed agevolare la costruzione di edifici, compresa la sostituzione edilizia, nel rispetto di criteri di sostenibilità ambientale, a basso impatto ambientale e a basso consumo energetico, il Comune approva un regolamento nel quale può essere attribuito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% dell'indice di fabbricabilità previsto dalle presenti norme per le seguenti zone: B, C, D7, D8, D9, E, H1, H2.

Art. 36 - Definizione

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali.

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività di commercio all'ingrosso, attività di commercio al dettaglio come disciplinate dall'art. 97, comma 2 lettera a), comma 3 e comma 5, attività di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

B1 – zone edificate sature

B2, B3, B4 – zone edificate di integrazione e completamento

B5, B6 – zone residenziali estensive

Art. 37 - B1: Zone edificate sature

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento del volume esistente fuori terra, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti parametri:

- la distanza dai confini del lotto dovrà essere pari a metà dell'altezza massima delle fronti prospettanti, con un minimo di metri 5.00;
- non possono essere superati il volume esistente fuori terra calcolato ai sensi delle presenti norme e la superficie coperta dell'edificio esistente;
- l'altezza massima ammessa è pari a metri 16,50 nelle aree ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello. Nel restante territorio comunale l'altezza massima ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. In ogni caso è fatto salvo il rispetto di minori altezze come indicate dall'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione.

2. Ove non si proceda a lavori di integrale ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

- a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
- b) la sopraelevazione delle murature perimetrali per un'altezza massima di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti. Ove la parte sopraelevata non presenti pareti finestrate, la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze

- minime tra gli edifici previste dal codice civile. Qualora le pareti siano finestrate, la distanza tra le stesse non deve essere inferiore a metri 10;
- c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

Art. 38 - B2, B3, B4: Zone edificate di integrazione e completamento

1. Le zone edificate di integrazione sono quelle a destinazione prevalentemente residenziale e parzialmente edificate.

2. In tali zone, individuate sulla cartografia di piano in modo differenziato in relazione alla loro collocazione sul territorio, il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione, dei seguenti indici e delle prescrizioni relative alla viabilità di accesso di cui ai successivi commi del presente articolo:

zone B2

- lotto minimo		m ²	500
- altezza massima	Hm		
per coperture a falda		m	9,50
per coperture piane		m	7
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	1,45
- distanza minima dai confini del lotto		m	5
- superficie permeabile	%Sf		10

zone B3

- lotto minimo		m ²	500
- altezza massima	Hm		
per coperture a falda		m	12,50
per coperture piane		m	10
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	1,85
- distanza minima dai confini del lotto:			
metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di		m	5
- superficie permeabile	%Sf		10

zone B4

- altezza massima	Hm	m	13,50
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	2,20
- distanza minima dai confini del lotto:			
metà dell'altezza del fronte prospiciente con minimo di		m	5
- superficie permeabile	%Sf		10

2 bis. Dal lotto oggetto di intervento e fino alla viabilità definita idonea dalla cartografia costituente parte della determinazione dirigenziale di cui all'articolo 87, comma 2 delle presenti norme, deve essere garantita una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 6, fatto salvo l'attraversamento di insediamenti storici ovvero la presenza di edifici a bordo strada.

2 ter. Alle previsioni di cui al comma 2 bis sono ammesse le seguenti eccezioni, applicabili fino al raggiungimento, per il medesimo lotto, dei limiti volumetrici sotto indicati:

- a) per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti volumetrici fino a 600 m³ complessivi, è richiesta una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 3,50, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici;
- b) per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti volumetrici fino a 1.200 m³ complessivi, è richiesta una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 3,50 per tracciati viari di lunghezza massima complessiva pari a metri 50, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici;
- c) per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti volumetrici fino a 1.200 m³ complessivi, fuori dai casi di cui alla precedente lettera b), deve essere garantita

una sezione non inferiore a metri 4,50 per almeno il 50% dello sviluppo complessivo del tracciato viario, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici. I tratti con sezione inferiore a metri 4,50 possono avere uno sviluppo massimo di metri 30 ciascuno e devono avere comunque una sezione non inferiore a metri 3,50;

- d) per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti volumetrici fino a 1.800 m³ complessivi, è richiesta una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 4,50, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici ovvero la presenza di edifici a bordo strada.

2 quater. Ferme restando le sezioni minime di cui ai precedenti commi 2 bis e 2 ter, il dimensionamento effettivo delle opere di urbanizzazione primaria è stabilito dai competenti servizi tecnici comunali con riferimento allo specifico progetto edilizio e tenuto conto delle previsioni di PRG. In ogni caso è sempre richiesto l'allargamento della sezione stradale per l'intero tratto prospiciente il lotto oggetto di edificazione, nella misura ritenuta necessaria dai competenti servizi tecnici comunali, comunque non inferiore a metri 5 sempreché le presenti norme non richiedano una sezione minima maggiore.

2 quinquies. Sugli edifici esistenti, in assenza di viabilità di accesso al lotto avente i requisiti di cui ai precedenti commi, sono consentiti tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia sempreché non si aumenti il numero delle unità immobiliari oltre le quattro unità complessive.

2 sexies. I requisiti e le prescrizioni sulla viabilità di accesso per gli interventi di recupero dei sottotetti sono disciplinati esclusivamente dalle specifiche disposizioni dell'articolo 87.

3. Nel caso di interventi che comportino un aumento volumetrico e di interventi di nuova edificazione vanno rispettati gli allineamenti previsti dal PRG; ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti.

4. Negli interventi di ampliamento ammessi dal presente articolo, la sopraelevazione degli edifici esistenti o comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del PRG avvenuta con deliberazione della Giunta provinciale n. 13368 dell'11.10.1991, al fine di consentire l'allineamento verticale delle murature perimetrali, è consentita anche in presenza di fronti prospicienti a distanza inferiore ai 10 metri, alle seguenti condizioni: l'altezza di progetto deve essere uguale o inferiore alla distanza che intercorre fra le fronti prospicienti e non può essere superiore a metri 10.

5. L'ampliamento o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti non è subordinato all'esistenza del lotto minimo previsto dalle presenti norme.

6. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 30, comma 2, il volume edificabile ammesso è commisurato all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e deve trovare corrispondenza nella superficie minima necessaria a soddisfare tale indice. La superficie predetta costituisce pertinenza dell'edificio da realizzare. Tale disciplina vale anche per la determinazione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti, compresi quelli costruiti antecedentemente al PRG approvato con L. P. 11.11.1968 n. 20, che sarà commisurata ai rispettivi volumi.

Art. 38 bis - B5, B6: Zone residenziali estensive

1. Le zone residenziali estensive sono zone a destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità.

2. In tali zone, individuate sulla cartografia di piano in modo differenziato in relazione alla loro collocazione sul territorio, il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione, dei seguenti indici e delle prescrizioni relative alla viabilità di accesso di cui ai successivi commi del presente articolo:

zone B5

- lotto minimo

m² 500

- altezza massima	Hm		
per coperture a falda		m	9,5
per coperture piane		m	7,5
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	0,8
- distanza minima dai confini del lotto		m	5
- superficie permeabile	%Sf		20
zone B6			
- lotto minimo		m ²	1000
- altezza massima	Hm		
per coperture a falda		m	9,5
per coperture piane		m	7,5
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	0,4
- distanza minima dai confini del lotto		m	5
- superficie permeabile	%Sf		20

2 bis. Dal lotto oggetto di intervento e fino alla viabilità definita idonea dalla cartografia costituente parte della determinazione dirigenziale di cui all'articolo 87, comma 2 delle presenti norme, deve essere garantita una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 6, fatto salvo l'attraversamento di insediamenti storici ovvero la presenza di edifici a bordo strada.

2 ter. Alle previsioni di cui al comma 2 bis sono ammesse le seguenti eccezioni, applicabili fino al raggiungimento, per il medesimo lotto, dei limiti volumetrici sotto indicati:

- a) per le nuove costruzioni fino a 600 m³ complessivi, è richiesta una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 3,50, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici;
- b) per le nuove costruzioni fino a 1.200 m³ complessivi, è richiesta una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 3,50 per tracciati viari di lunghezza massima complessiva pari a metri 50, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici;
- c) per le nuove costruzioni fino a 1.200 m³ complessivi, fuori dai casi di cui alla precedente lettera b), deve essere garantita una sezione non inferiore a metri 4,50 per almeno il 50% dello sviluppo complessivo del tracciato viario, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici. I tratti con sezione inferiore a metri 4,50 possono avere uno sviluppo massimo di metri 30 ciascuno e devono avere comunque una sezione non inferiore a metri 3,50;
- d) per le nuove costruzioni fino a 1.800 m³ complessivi, è richiesta una viabilità di accesso di sezione non inferiore a metri 4,50, fatto salvo l'eventuale attraversamento di insediamenti storici ovvero la presenza di edifici a bordo strada.

2 quater. Ferme restando le sezioni minime di cui ai precedenti commi 2 bis e 2 ter, il dimensionamento effettivo delle opere di urbanizzazione primaria è stabilito dai competenti servizi tecnici comunali con riferimento allo specifico progetto edilizio e tenuto conto delle previsioni di PRG. In ogni caso è sempre richiesto l'allargamento della sezione stradale per l'intero tratto prospiciente il lotto oggetto di edificazione, nella misura ritenuta necessaria dai competenti servizi tecnici comunali, comunque non inferiore a metri 5 sempreché le presenti norme non richiedano una sezione minima maggiore.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 30, comma 2, il volume edificabile ammesso è commisurato all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e deve trovare corrispondenza nella superficie minima necessaria a soddisfare tale indice. La superficie predetta costituisce pertinenza dell'edificio da realizzare. Tale disciplina vale anche per la determinazione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti, compresi quelli costruiti antecedentemente al PRG approvato con L. P. 11.11.1968 n. 20, che sarà commisurata ai rispettivi volumi.

Art. 39 - Definizione

1. Le aree destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione, ovvero quelle dove la necessità di un ridisegno complessivo comporta significativi interventi sulle reti infrastrutturali. Pertanto, l'utilizzo di queste aree è subordinato all'esistenza di un piano attuativo. Salvo diversa indicazione, nelle zone C sono consentite le destinazioni di cui all'articolo 36.

1 bis. Qualora le aree siano interessate da elettrodotti esistenti, i relativi piani attuativi dovranno prevedere idonee misure a tutela dei futuri residenti, anche con lo spostamento parziale o totale degli elettrodotti.

1 ter. In sede di pianificazione attuativa delle aree disciplinate dal presente capitolo, devono essere indicate le misure da adottare per l'abbattimento e il contenimento dell'inquinamento acustico entro i limiti di legge. A tal fine la documentazione di piano attuativo deve essere completata con una valutazione di clima acustico, da predisporre secondo quanto previsto dall'articolo 8, comma 3 della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:5.000 e sulle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme e si distinguono in:

C1 - zone di espansione già attuate o in corso di attuazione

C2a, C3, C3a - zone di espansione di nuovo impianto

C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali

Cpp – programma integrato di riqualificazione dell'area Via Brennero – Via Maccani

C5 - zone di riqualificazione urbana

3. Nel caso in cui dette aree siano assoggettate alla formazione di un piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica o agevolata, sulla cartografia in scala 1:5.000 esse sono contraddistinte dalla ulteriore sigla "pfs". Per tali aree vale quanto precisato all'articolo 18, comma 3 delle presenti norme.

4. Nella determinazione della volumetria (Vt) o della superficie utile lorda (Su) realizzabili all'interno delle zone C, concorrono in egual misura tutte le aree ricadenti entro il perimetro di dette zone, a prescindere dalle indicazioni progettuali e/o funzionali prescritte dagli allegati 4.1 e 4.2 delle presenti norme per le diverse aree soggette a piano attuativo. Eventuali casi particolari sono specificati nelle singole schede degli allegati citati.

Art. 40 - C1: Zone di espansione già attuate o in corso di attuazione

1. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base dei piani attuativi approvati; tali piani conservano validità secondo quanto stabilito dalle relative disposizioni della legge urbanistica provinciale.

Art. 41 - C2a, C3 e C3a: Zone di espansione di nuovo impianto

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

2. Nelle zone C2a, C3 e C3a l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal PRG e degli indici e delle prescrizioni riportati nelle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme. La predisposizione del piano attuativo deve inoltre avvenire nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione.

3. L'indicazione cartografica della rete viaria interna all'intera zona individuata dal PRG e delle aree a destinazione pubblica, comprese nelle schede costituenti l'allegato n. 4.1 alle presenti norme, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di piano attuativo tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione.

3bis - Nelle zone C3 e C3a, la volumetria necessaria per la realizzazione degli edifici per servizi pubblici di possibile localizzazione sulle aree per le quali è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, è aggiuntiva rispetto a quella indicata negli allegati 4.1 e 4.2 delle presenti norme di attuazione. Detta volumetria è dimensionata in sede di progettazione tenendo conto delle funzioni da insediare e delle caratteristiche dell'edificio circostante.

4. E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti senza che essi partecipino agli oneri derivanti dal piano attuativo. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del volume architettonico preesistente, anche con modifica del sedime, purché nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme e di eventuali allineamenti.

5. Nell'edificazione delle zone C2a si devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima	Hm		
per copertura a falda		m	10,50
per coperture piane		m	8
- indice di fabbricabilità territoriale	It	m ³ /m ²	1,45
- distanza minima dai confini del lotto		m	5
- distanza fra le fronti: vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione			
- percentuale minima destinata a residenza	%R		50
- superficie permeabile	%Sf		10

Art. 79 bis - Norme di tutela paesaggistico-ambientale e schede

1. In attuazione delle direttive della Provincia Autonoma di Trento sono state predisposte apposite schede, che sono parte integrante delle presenti norme di attuazione (Allegato n. 5 – Criteri di tutela paesaggistico-ambientale), la cui prescrittività riguarda le zone B e C del piano regolatore generale ricadenti entro i settori indicati da dette schede.

Art. 87 - Interventi di recupero sottotetti

1. Fermo quanto disposto per le zone B1 dall'art. 37 comma 2 lettera b), per gli edifici esistenti alla data del 14 marzo 2002 nell'ambito delle medesime zone, nonché delle B2, B3, B4, H2 e D (limitatamente per queste ultime agli edifici destinati alla data di adozione della Variante 2001 a residenza), nelle sottozone Acc2a e Acc2b della città consolidata e per gli edifici classificati Aie per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti di pregio, è consentita la sopraelevazione al fine di ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti. E' esclusa la possibilità di sopraelevare sulla scorta della presente disposizione i fabbricati per i quali si prevedano interventi di demolizione e ricostruzione.

2. La sopraelevazione è consentita per una sola volta alle seguenti condizioni:

a) la zona sia adeguatamente urbanizzata in relazione all'intervento edilizio previsto tanto sotto il profilo della viabilità quanto sotto il profilo delle reti tecnologiche. La dirigenza comunale provvederà ad individuare con specifica determinazione le zone, all'interno di quelle indicate nel comma 1, in cui, per lo stato di urbanizzazione esistente o di progetto, è possibile dar corso agli ampliamenti di sopraelevazione o in via diretta o in esito agli accertamenti da effettuarsi dagli uffici comunali in sede di richiesta di concessione edilizia. Tale determinazione, che dovrà essere adottata

entro 6 mesi dalla approvazione definitiva della Variante 2001 e che potrà essere sempre aggiornata in relazione a nuovi studi e ai programmi di urbanizzazione dell'Amministrazione, farà riferimento ad ambiti territoriali delimitati sulla base della viabilità d'accesso e terrà conto della volumetria di PRG espressa nell'ambito medesimo, sulla scorta della verifica dei seguenti rapporti:

- tra volumetria di piano e dimensione della sezione stradale della viabilità d'accesso;
 - tra volumetria di piano e stato delle reti fognarie, di quelle per lo smaltimento delle acque bianche, dell'acquedotto e del sistema di depurazione;
- b) la sopraelevazione è ammessa fino a un massimo di m 2,20 misurati all'imposta del tetto e l'altezza massima, ad eccezione delle zone Acc2a, Acc2b, Aie e C1 per le quali non è specificata, non deve essere superata in misura superiore a m 0,50. Fermo restando il limite massimo di m 2,20 sopra riportato, non vi sono limiti rispetto all'altezza massima di zona qualora la sopraelevazione non superi i m 0,80. In ogni caso sono consentite misure maggiori per la realizzazione di eventuali portefinestre di accesso ai balconi limitatamente alle dimensioni strettamente necessarie; a questo scopo è ammessa anche la realizzazione di abbaini;
- c) anche nell'ipotesi di sopraelevazione non in allineamento con le murature perimetrali deve essere mantenuta una coerenza architettonica complessiva per l'intero edificio oggetto di sopraelevazione; le falde di copertura devono avere pendenze riferibili al contesto edilizio dell'intervento;
- d) la distanza della parte sopraelevata con le pareti di edifici prospicienti non può essere inferiore a metri 10; tuttavia tale distanza può essere quella prevista dall'articolo 873 del codice civile nei seguenti casi:
- qualora le pareti esistenti e di progetto non siano finestrate;
 - qualora la sola parte sopraelevata non presenti pareti finestrate e la sopraelevazione non superi i metri 0,50.

3. Sino alla approvazione della determinazione di individuazione di cui alla lettera a), o dei suoi aggiornamenti, per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone B1, B2, B3, B4, H2, Acc2a, Acc2b, Aie soggetti a ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti e nelle zone D limitatamente agli edifici attualmente destinati in modo prevalente a residenza, si applicano le disposizioni a queste ultime specificamente dedicate.

4. Nelle zone C disciplinate da piani attuativi già approvati al 31.12.2001, la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di approvazione dei suddetti piani è ammessa alle condizioni di cui alle sole lettere b), c) e d) del precedente comma 1, qualora per detti edifici i relativi piani attuativi non prevedano limiti di altezza massima.