

COMUNE DI SANZENO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE **VARIANTE OO.PP 2025**

Art. 39 comma 2 lett. b) della LP 4 agosto 2015, n.15

I° Adozione del Consiglio Comunale Delibera n. ____ di data _____.
Adozione Definitiva del Consiglio Comunale Delibera n. ____ di data _____.
Approvazione Delibera della G.P. n. ____ di data _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
RAFFRONTO (art.10.1)

Progettista:
arch. Andrea Miniucchi

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

Data: Gennaio 2026

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 - Oggetto delle norme	6
Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.....	6
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	7
Art. 3 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione	7
Art. 4 - Asservimento delle aree alle costruzioni	7
Art. 5 - Prescrizioni generali	7
Art. 6 - Caratteristiche edilizie delle aree	8
Art. 6.1 – Aree inedificabili con vincolo decennale (NUOVO ARTICOLO).....	8
Art. 6.2 – Attuazione del PRG	9
Art. 6.3- Piani attuativi	9
Art. 6.3.1 - Piano attuativo PG1 (Basilica SS.Martiri)	9
Art. 6.3.2 - Piano attuativo PG 2 “Plaze/Giurlaia”	10
Art. 6.3.3 – Piano di Riqualficazione urbanistica RU.01 -Casez.	12
Art.6.4– Intervento edilizio diretto.....	13
Art. 7 - Le destinazioni d'uso ed i vincoli del territorio comunale.....	13
Art. 8 - Aree di antica origine – Insediamenti storici.....	14
Art. 8.1 - Modalità di intervento su singole unità edilizie	16
Art. 8.1.1 - Restauro – R1	17
Art. 8.1.2 - Risanamento conservativo – R2	18
Art. 8.1.3 - Ristrutturazione edilizia – R3	20
Art. 8.1.4 - Demolizione – R6.....	22
Art. 9 - Aree residenziali	22
Art. 9.1 - Aree residenziali esistenti e di completamento – B3	23
Art. 9.2 - Aree residenziali di nuova espansione – C1	23
Art. 9.3 – Verde privato	24
Art. 10 - Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale, provinciale e sovralocale.....	25
Art. 10.1 - Aree per servizi pubblici a livello locale – civile amministrazione, scolastica e culturale, protezione civile e vigili del fuoco	25
Art. 10.2 - Aree a verde pubblico attrezzato – VA / VA PR	26
Art. 10.4 - Aree per parcheggi – P / PPR.....	26
Art. 10.5 - Aree di servizio stradale.....	27
Art. 10.6 - Area cimiteriale – c / cp	27
Art. 10.7 - Area per impianti di depurazione – D / DP.....	27
Art. 10.8 - Area per infrastrutture tecnologiche T / Ce	27
Art. 10.9 - Area Centro Raccolta materiali – Crm.....	28
Art. 10.10 - Area per impianto di recupero rifiuti – Rr	28
Art. 11 - Aree per attrezzature ed impianti turistici.....	28
Art. 11.1 - Aree per attività alberghiere ed extralberghiere – T.....	29

Art. 12 - Aree produttive del settore secondario commerciali e terziarie	29
Art. 12.1 - Aree per attività agricola a carattere industriale – A	30
Art. 12.2 - Aree produttive del settore secondario di livello locale– L	30
Art. 13 - Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali	31
Art. 13.1 - Aree agricole del PUP	31
Art. 13.2 – Aree agricole di pregio del PUP	33
Art. 13.3 – Aree agricole pregiate di rilevanza locale	34
Art. 13.4 - Aree per attività estrattive – Cv	35
Art. 13.5 - Aree a bosco.....	35
Art. 13.6 - Aree agricole e a bosco con specifico riferimento normativo.....	35
Art. 13.7 – Aree per impianti agricoli– A	36
Art. 14 - Aree per infrastrutture	37
Art. 14.1 – Strade	37
Art. 14.2 – Marciapiedi	38
Art. 14.3 – Spazio a servizio della mobilità.....	38
TABELLA A.....	40
TABELLA B	41
TABELLA C	42
Art. 15 - I vincoli sul territorio	42
Art. 15.1 - Norme in materia di sicurezza del territorio	43
Art. 15.2 - Aree di rispetto stradale	44
Art. 15.3 - Aree di rispetto cimiteriale	44
Art. 15.4 - Aree di protezione fluviale.....	45
15.5 - Aree di tutela ambientale.....	45
Art. 15.6 - Area di protezione Basilica SS. Martiri –Elementi storici culturali non vincolati.....	45
Art. 15.7 - Aree di protezione dei laghi – La	46
Art. 15.8 - Aree di rispetto dagli impianti di depurazione	46
Art. 15.9 - Aree di difesa paesaggistica	48
Art. 15.10 - Aree di tutela archeologica	49
Art. 15.11 - Impianti per radiofrequenza	49
Art. 15.12 - Siti inquinati bonificati – SIB	50
Art. 16 - Serre e tunnel	50
Art. 17 - Manufatti di interesse storico culturale.....	50
Art. 18 - Ampliamenti volumetrici non computabili	51
Art. 19 - Prescrizioni generali di tutela ambientale.....	51
Art. 20 – Derghe	54
TITOLO III - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE	55
Art. 21 - Disposizioni generali.....	55
Artt.22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 - Stralcianti.....	55
Art. 33 - Equiparazione delle destinazioni insediative previste dal piano regolatore generale rispetto al D.M. n.1444, di data 2 aprile 1968	55

TITOLO IV - DISCIPLINA SETTORE COMMERCIALE	56
Art. 34 - Disciplina del settore commerciale	56
Art. 35 - Tipologie commerciali e definizioni	56
Art. 36 - Localizzazione delle strutture commerciali	56
Art. 37 - Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario	57
Art. 38 - Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli	57
Art. 39 - Attività commerciali all'ingrosso	57
Art. 40 - Spazi di parcheggio.....	58
Art. 41 - Altre disposizioni.....	58
Art. 42 - Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti.....	58
Art. 43 - Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima.....	59
Art. 44 - Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti	59
Art. 45 - Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici esistenti e in aree da bonificare.....	59
Art. 46 - Valutazione di impatto ambientale	59
ALLEGATO – COSTRUZIONI ACCESSORIE	60

3. A servizio degli edifici esistenti ricadenti in zona residenziale (B,C) possono essere realizzati le costruzioni accessorie previste all'art. 8 comma 10 delle NTA secondo gli schemi tipologici riportati in calce alle presenti norme nell'allegato "Costruzioni Accessorie".
4. Gli interventi di cui sopra sono ammessi qualora non in contrasto con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità del PUP.

Art. 10 - Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale, provinciale e sovralocale

1. Sono aree individuate dal PRG finalizzate alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature esistenti ed al loro adeguamento rispetto agli standard urbanistici previsti dal PUP Esse si dividono in aree:
 - per servizi pubblici (civile amministrazione, scolastica e culturale)
 - a verde pubblico attrezzato
 - a verde sportivo all'aperto
 - di salvaguardia paesaggistica
 - per parcheggi
 - di servizio stradale
 - cimiteriale
 - per impianti di depurazione
 - per centro raccolta materiali
2. I servizi e le attrezzature devono essere dotati di parcheggi in conformità al "Regolamento urbanistico – edilizio provinciale" (D.P.P. 19.5.2017, n. 8-61/Leg).
3. Al fine di promuovere la mobilità sostenibile nelle nuove aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche e negli interventi di ristrutturazione degli edifici e degli spazi esistenti si dovrà prevedere un'adeguata dotazione di spazi attrezzati e sicuri per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio.

Art. 10.1 - Aree per servizi pubblici a livello locale – civile amministrazione, scolastica e culturale, protezione civile e vigili del fuoco

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione e riconferma di attrezzature di edifici sociali, per il culto, l'istruzione, la cultura, la sanità, lo sport, la Pubblica Amministrazione, nonché per la costruzione degli impianti tecnologici pubblici (servizi ricettivi, sociali, ricreativi).

Valgono le seguenti norme:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria - UF max. 0,90 mq/mq;
- b. rapporto di copertura Rc: non potrà superare il 60% della superficie del lotto;
- c. Altezza massima del fronte - HE: non potrà superare i m 13,50;
- d. Altezza massima in numero di piani HP 5;
- e. Altezza dell'edificio (a metà falda) HF non può essere superiore a 13,50 m ;

- f. parcheggi: dovranno essere previsti e riservati spazi da adibire a parcheggio come disposto dal "Regolamento urbanistico – edilizio provinciale" (D.P.P. 19.5.2017, n.8-61/Leg).

2. La cartografia del PRG individua a margine della frazione di Banco l'area destinata ad ospitare la caserma dei vigili del Fuoco. La realizzazione della nuova caserma può derogare dai parametri insediativi elencati alle lettere a, b, c, d, e del comma precedente per il soddisfacimento di esigenze funzionali e per l'esercizio degli interventi di soccorso.

Art. 10.2 - Aree a verde pubblico attrezzato – VA / VA PR

1. Sono aree destinate al verde pubblico attrezzato ed agli spazi pubblici polifunzionali. Su queste aree sono consentiti esclusivamente interventi di arredo urbano finalizzati ad attrezzarle per lo svago, il tempo libero, i mercati, ecc. ed a qualificarle formalmente come spazi determinanti dell'immagine urbana. Sono ammessi parcheggi pubblici purché mascherati ed inseriti nel contesto del verde alberato.
2. E' ammessa la costruzione di piccoli chioschi bar e limitate volumetrie al servizio delle attrezzature. Per i quali valgono le seguenti norme:
 - SUN 150 mq
 - altezza del fronte HE: non può essere superiore a 5,00 m;
 - altezza dell'edificio (a metà falda) HF non può essere superiore a 5,00 m ;
 - per edifici esistenti è consentito un ampliamento massimo del 20% della SUN.

Art. 10.4 - Aree per parcheggi – P / PPR

1. Sono aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto al fine di facilitare la circolazione urbana e restituire, nel limite del possibile, agli spazi pubblici la loro funzione tradizionale.
2. La progettazione dei parcheggi deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed una attenta collocazione di essenze ad alto fusto.
3. La realizzazione dei parcheggi può essere di iniziativa pubblica o privata.
4. E' ammessa la realizzazione di garage interrati avendo cura che le rampe di accesso non costituiscano impatto eccessivo (uso di materiali naturali e colori tenui).
5. I parcheggi in adiacenza a aree per servizi ed attrezzature possono essere modificati nella loro disposizione planimetrica qualora lo richiedano motivi tecnici o funzionali in sede di progettazione dei servizi e delle attrezzature suddette.
6. Nell'area a nord del perimetro del centro storico di Sanzeno contraddistinta con specifico riferimento normativo "*" potrà essere realizzato un parcheggio interrato o in alternativa un parcheggio al cielo aperto ma, in nessun caso, con volumetrie fuori terra.
7. Per la realizzazione di un futuro parcheggio a ridosso della basilica il piano prevede inoltre la demolizione del manufatto rurale (p.ed.89) con recupero volumetrico a favore della p.ed.104 (vedi scheda 71).