

# **COMUNE DI MASSIMENO**

(Provincia di Trento)



## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **PUBBLICAZIONE OSSERVAZIONI**

**PER LA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO AI SENSI DEL COMMA 4,  
ART. 37, DELLA L.P. 15/2015**

- Elenco osservazioni
- Estratto articoli NdA
- Estratto planimetria con mappa catastale
- Estratto planimetria con PRG

Luglio 2019



Nr.	Data protocollo	Nr. protocollo	Richiedente	Particelle	Comune Catastale	Oggetto della richiesta	Area interessata dalle istanze	Area interessata dalle varianti	<b>Elenco articoli delle Norme di Attuazione interessati dalle osservazioni</b>
<b>1</b>	18/06/19	1530	Sonia Calzà	pp.ff. 412, 413, 414, 415	Massimeno	Errore cartografico. Spostamento del sedime dell'area edificabile			<b>Art. 12.2 C1 Zone residenziali nuove</b>
<b>2</b>	19/06/19	1539	Maura Mosca	p.f. 356	Massimeno	Si chiede il cambio di destinazione da area edificabile a verde privato			<b>Art. 12.1 B3 Zone residenziali di completamento totalmente e/o parzialmente edificate</b>
<b>3</b>	16/07/19	1741	Massimo Pradini Valentina Frizzi Gianni Polli	p.ed. 363, .362	Massimeno	Si chiede il cambio di destinazione da agricolo locale (verde privato nel PRG in vigore) e da prato di montagna a zona residenziale di nuova espansione C1			<b>Art. 16.4 - E4 zone a prati di montagna e pascolo</b>
<b>4</b>	19/07/19	1782	UTC		Massimeno	Si chiede di rivedere le norme relative alle legnaie a servizio delle zone di montagna (art. 25 c.4,5,7)			<b>Art. 25 - Costruzioni accessorie</b>

## **Art. 12 – Zone residenziali**

1. Sono le aree a prevalenza residenziale, dotate di urbanizzazione primaria e si differenziano nelle seguenti zone urbanistiche:

### ***Art. 12.1 B3 Zone residenziali di completamento totalmente e/o parzialmente edificate [B103]***

1. per le nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

➤ utilizzazione fondiaria Uf	mq/mq	0,45
➤ indice massimo di copertura		30%
➤ altezza massima in numero di piani Hp	nr.	4
➤ altezza massima del fronte He	nr.	8,50
➤ altezza massima a metà falda Hf (*)	ml	9,50
➤ Lotto minimo per nuovi edifici	mq	500
➤ tipologia prevalente		a blocco
➤ tipologia ammessa		in linea o a schiera
➤ manto di copertura		tegole in cotto o tipo cotto

*(\*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

2. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante PRG 2017 per i quali è stata raggiunta la saturazione del lotto, è ammessa una tantum un ampliamento puntuale, extra indice, applicabile sia in sopraelevazione e/o in ampliamento laterale, al fine di migliorare le condizioni abitative degli alloggi esistenti o per ricavare nuovi alloggi.

3. L'ampliamento sarà calcolato sulla base del volume lordo fuori terra Vl secondo il seguente schema:

➤ Fino a 1.000 mc esistenti	15%
➤ da 1.000 a 1.500 mc	10%
➤ oltre i 1.500 mc	5%

fino ad un massimo di 250 mc. Vl di ampliamento per ogni singolo edificio. Per "singolo edificio" si comprendono anche edifici realizzati con interventi unitari, accorpati o collegati fra di loro tramite porticati o volumi interrati, posti a distanza fra di loro inferiore ai 10 metri.

4. Al fine di garantire la possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi è ammessa la deroga dal limite dell'altezza massima, qualora la sopraelevazione stessa non sia superiore a 1,5 m.

### ***Art. 12.2 C1 Zone residenziali nuove [C101]***

1. Sono zone insediative residenziali nuove nelle quali si procede per interventi diretti.

2. Valgono le seguenti norme:

➤ utilizzazione fondiaria Uf	mq/mq	0,45
➤ lotto minimo	mq	500
➤ indice massimo di copertura		30%
➤ altezza massima in numero di piani Hp	nr.	4
➤ altezza massima del fronte He	nr.	8,50
➤ altezza massima a metà falda Hf (*)	ml	9,50
➤ Lotto minimo per nuovi edifici	mq	500
➤ Intervento minimo per nuovi edifici in termini di Sun	mq	120
➤ tipologia prevalente		a blocco
➤ tipologia ammessa		in linea o a schiera
➤ manto di copertura		tegole in cotto o tipo cotto

*(\*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

3. L'edificazione di nuovi edifici residenziali che ricadono nell'ambito agricolo è subordinata al rispetto di consolidati criteri di intervento in ambito agricolo stessi, che si caratterizzano per semplicità costruttiva e tipologica sia del volume edilizio che del manto di copertura, proporzioni

equilibrate dei diversi elementi compositivi, collocazione coerente con l'orografia e morfologia delle aree insediabili, riduzione al minimo i movimenti terra e limitare la realizzazione di terrazze e terrapieni artificiali riducendo anche in questo caso al minimo indispensabile l'altezza delle mura stesse. Inoltre le aree pertinenziali devono mantenere ampi spazi di verde permeabile con arbusti ed essenze arboree autoctone in "stile naturalistico" evitando disegni ed elementi compositivi in stile urbano o "all'italiana".

**Art. 16.4 - E4 zone a prati di montagna e pascolo**

1. Sono zone occupate da pascoli da riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia. Possono essere ammessi interventi di nuova realizzazione di manufatti destinati ad attività zootecniche e all'alloggio degli addetti. E' consentita l'attività agrituristica.
  - densità edilizia massima: mc/mq 0.001.
  - altezza massima: ml 7.50.
  - distanza dai confini lotto: vedi titolo quarto
2. Sono ammesse le opere di miglioria e risanamento degli edifici di proprietà comunale che costituiscono il complesso di "Malga Plan" nonché l'eventuale ampliamento, in ragione del 30% del volume lordo fuori terra VI esistente, solo nel caso che questi siano destinati a scopi produttivi e agroturistici, alla residenza temporanea degli addetti.
3. Gli edifici di cui al comma precedente potranno anche svolgere funzioni di rifugio e di posti di ristoro: per tali funzioni non potrà essere destinato un volume lordo fuori terra VI superiore al 20% dell'intero complesso; essi dovranno comunque essere realizzati secondo la tipologia, le tecniche costruttive tradizionali e i materiali locali.
4. Valgono le specifiche indicazioni del Piano di recupero e valorizzazione dell'edilizia tradizionale di montagna (facente parte a tutti gli effetti del Piano Regolatore Generale di Massimeno).

## **Art. 25. – Costruzioni accessorie**

### **◆ Costruzioni accessorie per le zone edificate**

1. Le costruzioni accessorie alla residenza sono costituite da piccole strutture in legno destinate a deposito, (attrezzi o legna) realizzate all'interno delle aree pertinenziali degli edifici realizzabili anche in deroga degli indici volumetrici di zona. Nel caso di dimostrata impossibilità a realizzare tali manufatti nella pertinenza diretta è possibile la realizzazione in aree di proprietà poste nelle immediate vicinanze degli edifici stessi con una distanza massima di raggio 100 m., purché rientranti all'interno delle zone già urbanizzate o poste nelle aree agricole attigue alle aree urbanizzate con una distanza massima dal perimetro delle stesse di 15 m. (area agricola locale, verde privato di protezione con esclusione delle aree a bosco ed aree soggetta a moderata o elevata pericolosità idrogeologica), mantenendosi in aderenza alle stesse, nel rispetto della distanza minima dai confini. I manufatti accessori realizzati in deroga agli indici di zona non possono essere destinati a garage e mantenendo il carattere di pertinenzialità all'edificio principale da scrivere nel titolo dell'atto abilitativo.

1bis In alternativa alla realizzazione della costruzione accessoria è ammessa la realizzazione di **tettoie** come definite all'articolo 3, comma 4, lettera b), del dPP 8-61/Leg. nel numero di una per edificio, o due tettoie separate per edifici con più di 4 unità abitative, purché siano comunque realizzate all'interno del pertinenza dell'edificio stesso.

2. Le costruzioni accessorie potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti limiti:

- Superficie coperta massima:
  - 15 mq. qualora l'edificio abbia una o due unità immobiliari residenziali o produttive.
  - 20 mq. nel caso di presenza di tre o più unità immobiliari.
- tetto a due falde, o a falda unica nel caso di aderenza a edifici esistenti;
- altezza massima (misurata a metà falda) 2,75 m. ;
- inclinazione falde compresa fra il 35% e il 45%;
- materiali tradizionali: legno per la struttura, cotto legno o lamiera per il manto di copertura;
- possibilità di chiusura completa del manufatto: il volume potrà essere concesso in deroga dai limiti di zona;
- possibilità di realizzare un basamento con vista esterna in sassi;
- sporgenza grondaie massima di 60 cm. oltre i canali di gronda.

### **◆ Costruzioni accessorie esistenti**

3. In tutto il territorio comunale, è ammessa la ristrutturazione degli accessori esistenti, comunque legittimati o legittimabili ai sensi della legge urbanistica provinciale.

In particolare baracche e legnaie fatiscenti dovranno essere ricostruite esclusivamente in legno, secondo lo schema tipologico allegato, con la possibilità di un incremento volumetrico in volume lordo fuori terra VI massimo del 15% e/o sopraelevazione massima di 30 cm., e ciò all'esclusivo fine di migliorare la tipologia uniformandosi agli schemi tipologici allegati, nel rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 30.

### **◆ Legnaie a servizio delle zone di montagna**

4. Le legnaie, che non costituiscono volume lordo fuori terra VI né superficie utile netta (Sun), sono ammesse in territorio aperto a servizio pertinenziale degli edifici classificati come patrimonio edilizio montano nella misura massima di una legnaia per ogni unità abitativa. Detti manufatti potranno essere chiusi sul perimetro con grigliati con superficie aperta pari a 2/3 della superficie totale.

Detti manufatti, che dovranno essere realizzati in forma completamente reversibile senza alterare il profilo naturale del terreno e conservando un carattere di precarietà, non sono soggetti all'obbligo del frazionamento o accatastamento.

5. Le legnaie potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti limiti:

- Superficie coperta massima:
  - . 8 mq.
- tetto a due falde, o a falda unica nel caso di aderenza a edifici esistenti;

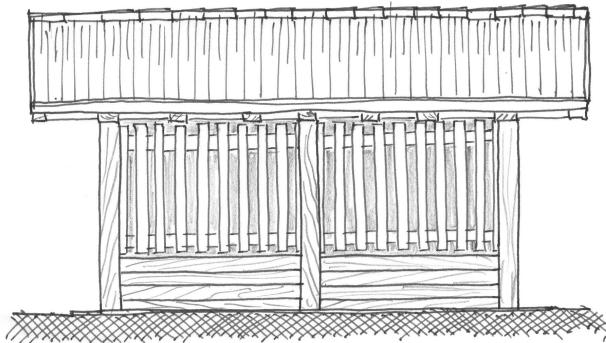
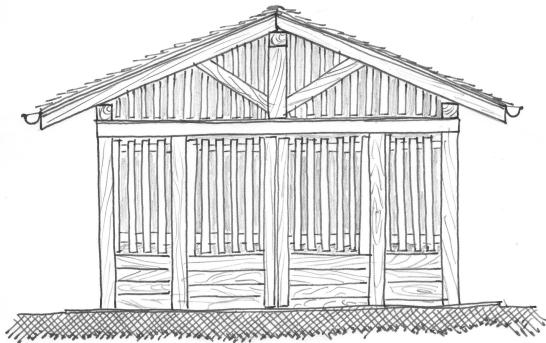
- altezza massima (misurata a metà falda) 2,40 m.;
- inclinazione falde compresa fra il 35% e il 45%;
- materiali tradizionali: legno per la struttura, cotto legno o lamiera per il manto di copertura; sassi in granito Valgenova per i basamenti o lastricati.
- la struttura dovrà essere infissa nel terreno. Il plateatico potrà essere realizzato in materiale stabilizzato, legno o pietra, senza basamento in cemento.
- sporgenza grondaie massima di 40 cm.

**◆ Distanze dalle costruzioni e dai confini**

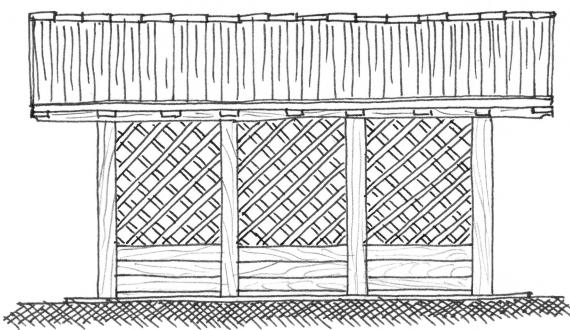
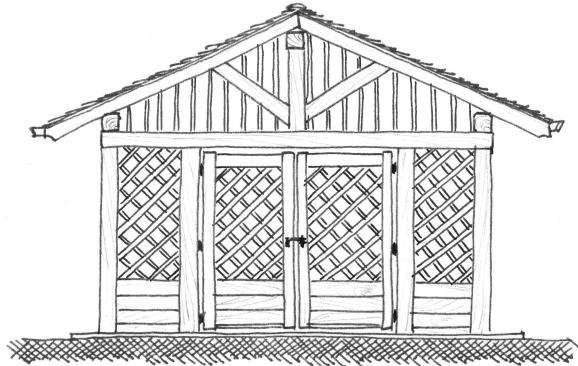
6. le distanze da confini ed edifici delle costruzioni accessorie sono determinate dal regolamento attuativo della legge provinciale per il governo del territorio.

**◆ Schemi tipologici per costruzioni accessorie e legnaie**

7. I disegni schematici che seguono valgono come traccia tipologica per le costruzioni accessorie, per le legnaie e per i manufatti di limitate dimensioni per la coltivazione del fondo che possono essere realizzati nelle aree agricole ai sensi delle norme del PUP e del regolamento attuativo della legge provinciale per il governo del territorio<sup>12</sup>.



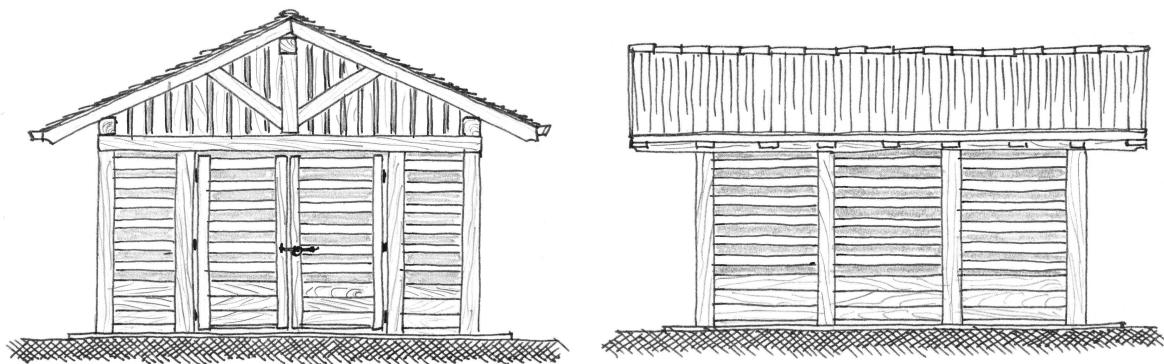
Tipologia consigliata per i centri storici



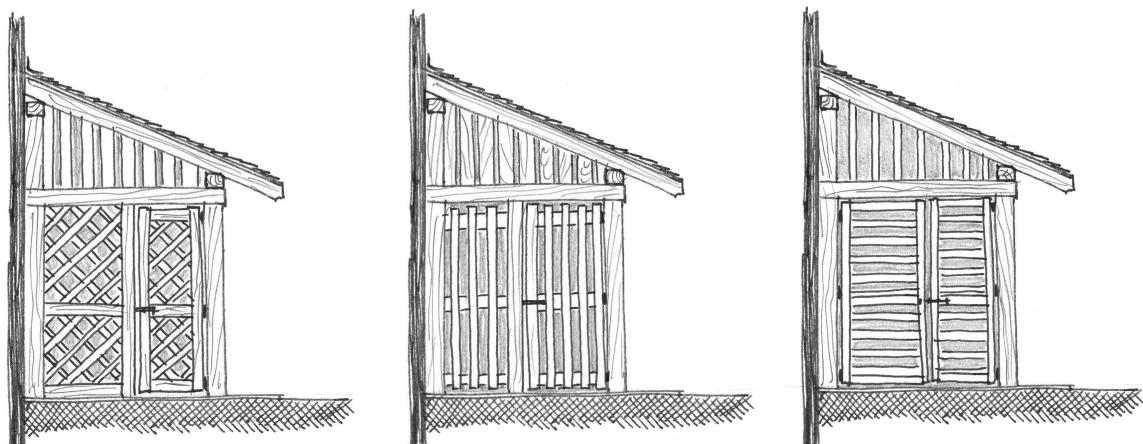
Tipologia consigliata per le aree interne al centro abitato ed esclusa per le aree esterne allo stesso.

---

<sup>12</sup> dPP 8-61/leg art. 84.

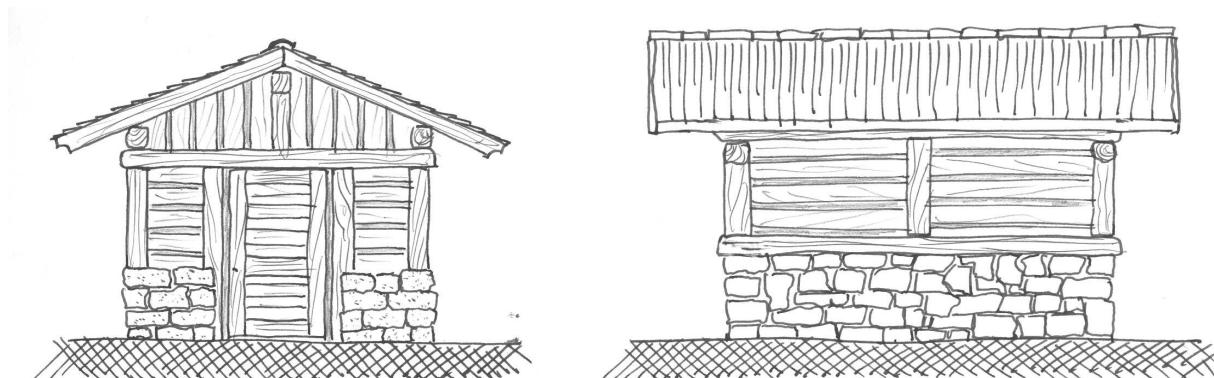


Tipologia consigliata per il territorio agricolo.



Manufatto tipo in aderenza di edifici esistenti o di mura.

Tipologia con muratura di base (h. max 60 cm.) solo all'interno dell'insediamento storico e degli insediamenti residenziali B3 e C1.:



Tipologia delle tettoie realizzabili ai sensi del dPP 8-61 (superficie massima 15 mq comprese le falde) in alternativa alla realizzazione della costruzione accessoria o della legnaia, con sporgenza di gronda variabile minimo 40 cm. massimo 60cm.:

