



Comune di San Michele all'Adige
Provincia di Trento

VARIANTE AL PRG

art.39 comma 2 lett. J) LP 4 agosto 2015 n.15

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
RU.02 "AREA MERCATONE" (ex PA.02)

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA:
arch. Andrea Miniucchi



San Michele all'Adige, luglio 2023

Adozione Consiglio Comunale. n. __ dd. __.__.____

Sommario

TITOLO PRIMO	1
CAPITOLO I	1
DEFINIZIONI DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI	1
ART. 1 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI E CRITERI DI MISURAZIONE	1
ART. 2 DISPOSIZIONI PROVINCIALI IN MATERIA DI DISTANZE	1
ART. 3 SCHEMA DI EQUIPARAZIONE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE PREVISTE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE RISPETTO AL D.M. N. 1444, DI DATA 2 APRILE 1968	2
CAPITOLO II	3
PRESCRIZIONI GENERALI	3
ART. 4 OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO	3
ART. 5 DOCUMENTI DEL PIANO	4
ART. 6 LETTURA DEL PIANO - DEFINIZIONI PUNTUALI	4
ART. 7 APPLICAZIONE DEL PIANO	5
ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO	5
ART. 9 INSEDIAMENTI STORICI DEL P.R.G.	5
CAPITOLO III	6
DEFINIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO	6
ART. 10 INTERVENTO EDILIZIO	6
ART. 11 OBBLIGO DI PIANI ATTUATIVI	6
ART. 12 PIANI ATTUATIVI	6
ART. 13 PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. DI SAN MICHELE a/A	7
DESCRIZIONE E SCOPI DEI PIANI ATTUATIVI	7
PA 01 "AREA VISENTIN"	7
PA 02 " AREA MERCATONE"	9
PA 04 " AREA INGRESSO S. MICHELE"	10
ART. 14 FABBISOGNO PER L'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA	11
ART. 15 FABBISOGNO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	11
ART. 16 PIANO DELLA COMUNITA' PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SPECIALI - OPERE DI IGIENE AMBIENTALE -	11
ART. 17 DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL LIMITE DELLE STRADE INTERNE ALLE AREE DI SVILUPPO URBANO	11
ART. 18 SERRE - TUNNEL	12
TITOLO SECONDO	13
NORMATIVA PER L'UTILIZZO DELLA CARTA DELLA PRICOLOSITA' E DELLE RISORSE IDRICHE PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA	13
Art. 19 OBIETTIVI GENERALI DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PRICOLOSITA' E DELLE RISORSE IDRICHE	13
TITOLO TERZO	13
SISTEMA AMBIENTALE: DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	13
CAPITOLO I	13
AREE DI CONTROLLO TECNICO AMMINISTRATIVO	13
ART. 20 AREE DI TUTELA AMBIENTALE	13
ART. 21 INVARIANTI PUP 2008	13
CAPITOLO II	14
AREE CON VALENZA STORICO CULTURALE ARCHITETTONICA	14

ART. 22 AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA.....	14
ART. 23 VERDE PRIVATO	15
ART. 24 VIABILITÀ' STORICA	15
CAPITOLO III.....	16
AREE CON VALENZA PAESISTICO AMBIENTALE.....	16
ART. 25 SUPERFICI LIQUIDE	16
ART. 26 AREA DI RISPETTO DELLE ACQUE.....	16
ART. 27 AREE DI PROTEZIONE FLUVIALE	16
TITOLO QUARTO.....	18
SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO	
COMUNALE URBANIZZATO, URBANIZZABILE ED EXTRAURBANO	18
CAPITOLO I	18
PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE A	
PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	18
ART. 28 INSEDIAMENTI STORICI – EDIFICI E MANUFATTI SPARSI DI INTERESSE	
STORICO.....	18
ART. 29 CENTRO URBANO.....	18
ART. 30 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	19
ART. 31 PRESCRIZIONE SPECIFICA IN CARTIGLIO PER LE AREE A PREVALENTE	
DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	20
ART. 32 AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.....	21
ART. 33 AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA	22
CAPITOLO II	23
SERVIZI E INTERVENTI PUNTUALI.....	23
ART. 34 AREA PER SERVIZI PUBBLICI.....	23
ART 35 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE	
PROVINCIALE.....	23
ART. 36 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE.....	24
ART. 37 AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.....	25
ART. 38 VERDE ATTREZZATO – VERDE PUBBLICO.....	26
ART. 39 AREA CIMITERIALE – RISPETTO CIMITERIALE	27
CAPITOLO III.....	28
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	28
ART. 40 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO	28
ART. 41 AREA PRODUTTIVA DI LIVELLO LOCALE	29
ART. 42 AREA COMMERCIALE CON CARATTERE MULTIFUNZIONALE.....	30
ART. 43 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE PRODUTTIVE E LE AREE	
COMMERCIALI	30
ART. 44 AREA PER IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	31
CAPITOLO IV.....	34
PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO	34
ART. 45 AREA A BOSCO	34
ART. 46 AREA AGRICOLA DI PREGIO.....	35
ART.47 AREA AGRICOLA.....	36
ART. 48 AREA AGRICOLA SECONDARIA	38
ART. 48bis SITI OGGETTO DI PROCEDIMENTO DI BONIFICA	38
ART. 49 ELETTRODOTTO – GASDOTTO.....	39
CAPITOLO V.....	41
INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO	41
ART. 50 VIABILITA'	41
ART. 51 FASCE DI RISPETTO STRADALE	41
ART. 52 AREA PER SERVIZI AUTOMOBILISTICI	42
ART. 53 AREA PER LA MOBILITA'	43
ART. 54 PARCHEGGI.....	43

ART. 55 PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI.....	43
ART. 56 ATTREZZATURE TECNICHE	44
ART. 57 FERROVIE E FASCE DI RISPETTO	44
TITOLO QUINTO.....	46
INSEDIAMENTI STORICI.....	46
NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI.....	46
CAPITOLO I	46
GENERALITA'	46
ART. 58 FINALITÀ NORME CENTRI STORICI E PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI.....	46
ART. 59 RINVIO	47
CAPITOLO II	47
ARTICOLAZIONE DELLE NORME PER I CENTRI STORICI E PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI	47
ART. 60 LIVELLI OPERATIVI.....	47
CAPITOLO III.....	49
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DA APPLICARE NEI CENTRI STORICI E PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI.....	49
ART. 61 MANUTENZIONE ORDINARIA	49
ART. 62 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	49
ART. 63 RESTAURO.....	50
ART. 64 RISANAMENTO CONSERVATIVO	52
ART. 65 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	60
ART. 66 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	60
ART. 67 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	61
CAPITOLO IV.....	62
INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI.....	62
ART. 68 UNITÀ EDILIZIA	62
ART. 69 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI COSTRUZIONI ACCESSORIE	62
ART. 70 MANUFATTI PRECARI E SUPERFETAZIONI	62
ART. 71 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE.....	63
ART. 72 FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE.....	64
ART. 73 DESTINAZIONI D'USO	64
CAPITOLO V.....	65
INTERVENTI UNITARI	65
ART. 74 GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI UNITARI.....	65
CAPITOLO VI.....	65
INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE.....	65
ART. 75 AREA DI PERTINENZA	65
ART. 76 VIABILITÀ' LOCALE ESISTENTE	67
CAPITOLO VII.....	68
INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI.....	68
ART. 77 EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.....	68
CAPITOLO VIII	69
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	69
ART. 78 MODALITÀ' COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI	69
ART. 79 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI	69
ART. 80 AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO	70
ART. 81 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE	70
ART. 82 DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI.....	72
TITOLO SESTO.....	73

URBANISTICA COMMERCIALE.....	73
CAPITOLO I	73
ART. 83 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE.....	73
ART. 84 TIPOLOGIE COMMERCIALI E DEFINIZIONI	73
Art. 85 LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI.....	73
Art. 86 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO	74
ART. 87 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI	75
ART. 88 ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO	75
ART. 89 SPAZI DI PARCHEGGIO	75
ART. 90 ALTRE DISPOSIZIONI	76
Art. 91 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI	76
ART. 92 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA	76
ART. 93 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI.....	76
ART. 94 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI DISMESSI.....	77
ART. 95 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	77
TITOLO SETTIMO	78
CRITERI DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE.....	78
CAPITOLO UNICO	78
ART. 96 AMBITO DI APPLICAZIONE DEI CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE.....	78
ART. 97 ESERCIZIO DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO.....	78
ART. 98 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA AMBIENTALE.....	79
ART. 99 CRITERI DI TUTELA NELLE AREE ASSOGGETTATE A TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI.....	79
ART. 100 CRITERI GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE	79
ART. 101 CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE NELLA MANUTENZIONE ORDINARIA.....	81
ART. 102 CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE NELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	82
TITOLO OTTAVO	82
ACUSTICA.....	82
CAPITOLO I	82
COMPATIBILITA' TRA LE SCELTE URBANISTICHE ADOTTATE E LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	82
ART. 103 INQUINAMENTO ACUSTICO	82
TITOLO NONO.....	84
PRESCRIZIONI FINALI	84
CAPITOLO I	84
ART. 104 DEROGHE	84
ART. 105 NORME TRANSITORIE E FINALI	84
CAPITOLO II	85
PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN CARTIGLIO PER LE AREE PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	85
ART. 106 TIPOLOGIE EDILIZIE.....	85
Tabella A.....	86
TABELLA B.....	87
TABELLA C	88

TABELLA D1	89
TABELLA D2	90
TABELLA D3	91
TABELLA D4	92
TABELLA D5	93
CAPITOLO III.....	94
SCHEDA MATERIALI ED INDICAZIONI TIPOLOGICHE ALL'EDIFICAZIONE	94
SCHEDA TIPOLOGICA A01	95
ASPETTI DI COMPLESSITA' DEL SISTEMA EDIFICATO	95

CAPITOLO III

DEFINIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SUBORDINATO

ART. 10 INTERVENTO EDILIZIO

- 01 E' ammesso l'intervento edilizio in tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un piano attuativo di grado subordinato o di un piano di lottizzazione.
- 02 L'intervento edilizio ammesso è definito dagli articoli 77 della L.P. 15/2015.

ART. 11 OBBLIGO DI PIANI ATTUATIVI

- 01 La cartografia indica con apposita simbologia il perimetro delle aree dove si applicano obbligatoriamente i piani attuativi sia a scopi residenziali che produttivi, tali piani devono comprendere l'intera superficie come delimitata, fatti salvi i casi previsti della L.P. 15/2015. Nelle aree di nuova espansione non soggette all'obbligo di lottizzazione i proprietari possono in ogni caso procedere ad elaborare piani attuativi nei termini previsti dall'art. 49 della L.P. 15/2015.
- 02 Il Piani attuativi devono rispettare le destinazioni d'uso e le indicazioni relative alla viabilità se indicate nelle planimetrie del P.R.G. formulando anche tracciati leggermente diversi, le aree a parcheggio o a verde possono trovare all'interno del Piano attuativo anche diversa localizzazione. Sono vincolanti gli indici edilizi e urbanistici e solo orientativi quelli tipologici prescritti per ciascuna zona nell'apposito cartiglio o nelle presenti norme di attuazione.
- 03 Nelle aree residenziali di nuova espansione **C1** soggette a piano di lottizzazione sono prescritti almeno 7,50 m² di verde per ogni nuovo abitante insediato (calcolando un abitante per ogni 40,00 m² di Sun di nuovo edificato) e la dotazione di parcheggi in 1,2 posto auto ogni 60,00 m² di Sun. Le aree relative sono attrezzate dal titolare della convenzione e cedute gratuitamente al Comune.

ART. 12 PIANI ATTUATIVI

- 01 La cartografia del sistema ambientale in scala 1:5.000 e del sistema insediativo-produttivo in scala 1:2.000 e degli Insediamenti Storici in scala 1:1000 indica con apposita simbologia le aree dove si prescrive la formazione obbligatoria di Piani Attuativi ai sensi della L.P. 15/2015 distinti nelle seguenti categorie:
- a) Piani di riqualificazione urbana;
 - b) Piani attuativi per specifiche finalità;
 - c) Piani di Lottizzazione.

- 02 Nel Comune di San Michele sono stati individuati dei Piani attuativi per la formazione dei quali devono essere espressi i contenuti di cui all'art. 51 L.P. 15/2015.
- 03 Il Piano attuativo individua gli edifici esistenti da conservare e quelli da demolire, ridefinisce i lotti e precisa planivolumetricamente gli edifici da costruire, provvede alla razionalizzazione della viabilità principale e secondaria dell'intera area e dei relativi parcheggi, ritaglia le aree verdi, private, condominiali e pubbliche e precisa le aree per i servizi.
- 04 In tutti i casi di Piani attuativi gli elaborati dovranno documentare e motivare con particolare evidenza e dettaglio sia le fasi di attuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate, che quelle di realizzazione delle opere di infrastrutturazione, che dovranno assumere di volta in volta carattere di organicità e di coerenza funzionale.
- 05 I Piani attuativi dovranno, qualora necessario, indicare espressamente gli ambiti da sottoporre a Edilizia Pubblica e a Piano Insediamenti produttivi (P.I.P) per le aree urbanisticamente idonee.
- 06 In sede di formazione dei Piani attuativi, la distribuzione planimetrica delle aree e dei volumi, fermi restando i rapporti dimensionali fra destinazioni d'uso, volumetrie e superfici indicati nel P.R.G., potrà essere modificata secondo quanto stabilito dalla L.P. 15/2015.

ART. 13

PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. DI SAN MICHELE a/A

- 01 Il presente PRG individua con apposita simbologia le aree vincolate alla redazione di Piano attuativo ricadenti in zone residenziali o produttive con possibilità di sviluppo per la realtà locale dal punto di vista residenziale, produttivo, commerciale e di servizio.
- 02 I piani attuativi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
- **PA 01 - Grumo "Area Visentin";**
 - **RU.02 Piano di riqualificazione urbana-"Mercatone"**
 - **PA 03 - Stralciato (eseguito);**
 - **PA 04 - Area di riordino accesso abitato di S. Michele;**
- 03 I Piani Attuativi sopraelencati, ai sensi dell'art. 45, comma 3 della L.P. 15/2015, **dovranno essere predisposti entro il termine di 5 anni dalla data di approvazione della presente variante al PRG in adeguamento alla L.P. 15/2015.**

DESCRIZIONE E SCOPI DEI PIANI ATTUATIVI

PA 01 "AREA VISENTIN"

Il Piano attuativo denominato PA 01 "Area Visentin" è finalizzato alla realizzazione di una strada-piazza ad uso pubblico, con possibilità di edificare edifici a destinazione residenziale, articolati su più livelli e accessi.

Il Piano attuativo è sito nel centro storico dell'abitato di Grumo in area a destinazione residenziale, in prossimità della Chiesa dell'Immacolata ove è stato realizzando il nuovo sagrato e la nuova piazza.

L'area già edificabile, nel PRG in vigore, ha una necessità evidente, di un intervento di riqualificazione complessivo ed unitario, con:

- inserimento nella zona di una nuova viabilità veicolare con percorso pedonale e ciclabile separato;
- un migliore rapporto di interrelazione (dialogo) con il tessuto edilizio esistente sia storico che recente;
- una nuova forma architettonica in grado di dare qualità urbana a tutta l'area circostante.

L'area è stata assoggettata ad un piano attuativo, finalizzato al raggiungimento degli obiettivi prefissati, demandando all'intervento privato la pianificazione dell'area così come individuata nel PRG., mantenendo in capo all'Amministrazione la regia complessiva dell'intervento.

Con le finalità perseguite e le indicazioni cartografiche, si prevede e si individua la demolizione totale e/o parziale degli edifici presenti.

I nuovi edifici ricostruiti, dovranno essere progettati in rapporto ed in funzione all'intorno, dialogando con il nuovo arredo urbano.

La perimetrazione individuata soggetta a piano attuativo, allarga lo spazio a disposizione "*dell'area progetto*", inglobando anche la viabilità esistente, tutte le unità edilizie e particelle ritenute coerenti con la nuova proposta progettuale di Piano.

Il Piano prevede:

- la formazione di un parcheggio pubblico a stalli accessibili direttamente dalla nuova viabilità pubblica, per 30 posti auto, funzionalmente autonomi, da cedere gratuitamente e al Comune di San Michele;
- la pavimentazione e le opere di arredo urbano necessarie per il miglior assetto possibile dell'area.

La cartografia del PRG individua l'area indicata con la sigla **PA 01 "Area Visentin"** destinata ad area residenziale "C", area pubblica e viabilità.

Il piano attuativo ammette un Indice di utilizzazione fondiaria (**U_f**) di 0,50 m²/m², ed un'altezza massima del fronte di 9,00 m e n° 3 piani massimo.

I vincoli edilizi e tipologici riguardano la pendenza della copertura che deve essere compresa fra il 30-40%, ed il materiale di copertura, in tegole (è vietata la copertura piana praticabile o non).

La forma del nuovo edificio, non ha vincoli predefiniti, ma dovrà essere preventivamente sottoposto a parere obbligatorio sulla qualità architettonica alla commissione edilizia comunale, la quale ne valuterà i benefici diretti o indiretti sul tessuto edificato complessivo, fermo restando il parere obbligatorio della Commissione per la pianificazione territoriale per il paesaggio della Comunità.

Al fine di facilitare un intervento organico tendente a dare una nuova forma urbanistica del centro di Grumo, si ammette che la volumetria edilizia esistente costituisce volume e non sarà soggetta al pagamento di un nuovo contributo di concessione, fatto salvo per la parte di volume preesistente che abbia subito un cambio di destinazione d'uso.

STRUTTURA ED INDICI DEL PA 01

Il Piano attuativo dovrà risolvere i collegamenti viabili e ciclo-pedonali con l'intorno, creando nuovi percorsi di raccordo e soluzioni architettoniche capaci di separare la viabilità meccanica su gomma con l'area pedonale o ciclabile.

Su tale problematica la tavola del PRG da indicazioni dettagliate, sulla collocazione del percorso ciclopeditone, ma lascia al progettista del Piano attuativo la possibilità di formulare soluzioni in più ipotesi progettuali e di proporre un assetto viabile proprio e alternativo.

L'andamento planimetrico presenta una leggera pendenza, degradante verso il piano di campagna. L'edificazione, realizzata a quota del piano campagna, è posta ad una quota inferiore a quella dell'abitato storico e consolidato di Grumo.

Il Piano attuativo PA 01 dovrà interpretare tale andamento naturale e proporre fronti edificati eseguiti, evitando un unico fronte a tutta altezza (9,00 m) e definendo la **quota 0,00** (andamento naturale del terreno – piano di spiccato) dell'intervento considerando la media fra la quota a monte e la quota a valle.

L'intervento dovrà rispettare i coni visuali (punti belvedere, panoramici, scorci architettonici, ecc.), nonché valorizzare l'emergenza architettonica della chiesa di Grumo.

L'intervento dovrà affrontare e risolvere, con puntuali e dettagliate soluzioni, il raccordo con il livello della pavimentazione della piazza della chiesa e dell'attuale piano di Campagna.

Non si ammettono salti di quota, con muri e/o gradini. Visivamente; il tutto deve essere unitario e non spezzato e/o intercluso.

Nel PA 01 "Area Visentin" deve essere garantito un corretto rapporto tra aree libere ed edificate, attraverso un'organizzazione delle funzioni in grado di determinare un disegno urbano, evitando perciò la casualità degli interventi, dettata dalla semplice parcellizzazione delle proprietà prevedendo un progetto integrato e modulabile negli interventi.

Anche le operazioni di arredo urbano e/o verde pubblico e/o privato (minimo il 10% della superficie), dovranno essere guidate da un disegno complessivo, tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche, architettoniche e paesaggistiche di area, desunte dall'analisi urbana, che dia le indicazioni per le tipologie degli elementi di arredo, la loro localizzazione e la loro disposizione.

Il progetto deve contenere, oltre alla normale documentazione, anche specifici rendering o simulazioni, attraverso filmati 3d, della nuova realtà in progettazione. Nella progettazione del Piano attuativo è possibile lo spostamento delle aree in altra posizione, all'interno del perimetro del Piano, fermo restando il rapporto dimensionale delle stesse.

Nell'area **PA 01** a prevalente destinazione residenziale (**C2**) valgono i parametri di seguito specificati:

- a) altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (**H**): n° 3 piani massimo;
- b) Indice di utilizzazione fondiaria (**U_f**): 0,50 m²/m²;
- c) altezza del fronte o della facciata (m): 9,00;
- d) manto di copertura: secondo il materiale e il colore prevalente nella zona;
- e) pendenza del tetto fra il 30-40%;
- f) lunghezza massima dei fronti: 20 m;
- g) direzione del colmo: secondo l'orientamento prevalente della zona;
- h) deve essere prevista e progettata un'area a verde pubblico/privato per una superficie pari ad almeno il 10% dell'area residenziale.

RU.02 - "MERCATONE"

Piano di riqualificazione urbana in località "Zaorosti".

L'area in cartografia è individuata da un apposito perimetro e contrassegnata con la sigla RU.02 "Mercatone" al limite dell'insediamento urbano di recente formazione.

La destinazione urbanistica è di tipo commerciale, ammettendo la possibilità della realizzazione di un appartamento per il custode o titolare dell'azienda, l'uso a foresteria ed a esercizi pubblici.

Per l'area compresa nel piano di riqualificazione urbana RU.02 si prevedono i sottoelencati indici urbanistici, mentre per la destinazione d'uso valgono i disposti del successivo art. 42:

- Lotto edificatorio minimo pari a 2.500,00 m²;
- Rapporto di copertura (**Rc**) 50% dell'area;
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (**H**): 8,50 m;
- Tipologia edilizia del fabbricato: a capannone o tradizionale;
- Il 5 % della superficie non edificata dovrà essere adibito a verde, sistemata con piantumazioni arboree. In particolare è necessario prevedere adeguati spazi e/o barriere di tipo vegetale da interporre tra l'area commerciale e le aree a destinazione residenziale a confine con essa. I parcheggi devono essere alberati.

L'area risulta pianeggiante ed è attualmente occupata da strutture e capannoni di grandi dimensioni utilizzati per l'immagazzinaggio e la vendita di prodotti.

Su questa area è ammesso l'ampliamento ai sensi dell'art. 93 delle N.d.A. del P.R.G. del Titolo Sesto "Urbanistica Commerciale" in recepimento della Deliberazione della Giunta Provinciale n° 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i.

Il piano di riqualificazione urbana RU.02 dovrà prevedere, in concerto con gli uffici provinciali competenti in materia, idonee soluzioni volte a garantire adeguati standard di sicurezza in caso di realizzazione e/o modifica degli accessi lungo la ex Strada Statale n.12. La realizzazione o modifica delle modalità di accesso all'area dovrà essere preventivamente autorizzata mediante nulla osta del Servizio Gestione strade della PAT, le cui valutazioni assumono carattere prescrittivo per l'approvazione del piano.

Il piano di riqualificazione dovrà prevedere qualora necessario, l'adeguamento delle principali infrastrutture e sottosterzi di stretta pertinenza dell'attività insediate con particolare riferimento a quelli prospicienti la strada e gli accessi carrabili (illuminazione delle aree esterne, smaltimento delle acque ecc.).

In sede di convenzione potrà essere stabilita la necessità di potenziamento del percorso pedonale esistente in fregio alla ex SS 12 al fine di consentire la realizzazione di un percorso ciclopeditone di larghezza minima pari a 2,50. Il potenziamento del marciapiede, motivato da esigenze di messa in sicurezza del collegamento dell'area commerciale con il centro abitato di San Michele a/A, dovrà avvenire interessando la proprietà privata e senza alterazioni della sezione stradale, come eventualmente ridisegnata in sede di progettazione.

PA 04 " AREA INGRESSO S. MICHELE"

Si tratta della formazione e progettazione del disegno complessivo della nuova piazza di accesso all'abitato di S. Michele all'Adige.

L'area indicata nel PA 04 è soggetta ad una riqualificazione complessiva e la progettazione dovrà pianificare un nuovo accesso dalla strada statale, con valorizzazione dell'immagine complessiva del centro storico di S. Michele e delle contermini aree a destinazione pubblica e privata.

Il progetto dovrà contenere i seguenti indirizzi di massima:

- a) la valorizzazione di assi forti commerciali da creare ex novo;
- b) la realizzazione di parcheggi in superficie e/o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza di progetto;
- c) introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;

- d) operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare e/o nuova viabilità alternativa;
- e) interventi di riqualificazione dei fronti edilizi prospicienti la nuova piazza, nell'osservanza dei vincoli di zona prescritti dalle presenti Norme di Attuazione, anche operando demolizioni complete di edifici e ricostruzione degli stessi, con masse edilizie diverse e con forme e materiali alternative a quelle esistenti.

ART. 14

FABBISOGNO PER L'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA

- 01 Il fabbisogno di edilizia pubblica e agevolata potrà essere soddisfatto all'interno della specifica area sottoposta a vincolo di piano attuativo, delle aree di nuova espansione, nelle aree di completamento e negli edifici compresi nei perimetri degli insediamenti storici secondo il P.R.G., secondo quanto disposto dall'art. 56 della L.P. 15/2015.

ART. 15

FABBISOGNO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- 01 Il fabbisogno di edificazione per insediamenti produttivi potrà essere soddisfatto all'interno delle specifiche aree e sottoposte a vincolo di Piano attuativo, secondo quanto previsto dall'art. 12 comma 3 delle presenti Norme o in area libera da vincoli di pianificazione subordinata.

ART. 16

PIANO DELLA COMUNITA' PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SPECIALI - OPERE DI IGIENE AMBIENTALE -

- 01 Il piano della Comunità per lo smaltimento dei rifiuti provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, dalla demolizione di veicoli a motore, rimorchi e simili fuori uso e loro parti, previsto dall'art. 64, comma 2 del T.U.LL.PP. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, alla sua approvazione o aggiornamento costituisce, ove occorra, variante al P.R.G. (testo unico D.P.G.P. 26.1.1987 art. 67 comma 1).
- 02 Le aree destinate allo smaltimento degli inerti, una volta esaurita la loro potenzialità, dovranno essere ripristinate per la destinazione urbanistica proposta dal piano stesso, per questo dovrà essere seguita la procedura di variante come prevista dalla normativa in vigore.
- 03 Opere di igiene ambientale:
Lo smaltimento dei reflui, al di fuori del sistema di raccolta o di trasporto pubblico, deve avvenire nel rispetto del T.U.LL.PP. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con D.P.G.P. 26.01.1987 N. 1 – 41/Leg. e s.m.i.

ART. 17

DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL LIMITE DELLE STRADE INTERNE ALLE AREE DI SVILUPPO URBANO

- 01 Nell'ambito delle aree per insediamenti a prevalenza residenziale, delle aree per attrezzature e servizi pubblici, delle aree per attività produttive e delle aree per impianti a servizio dell'agricoltura, le distanze minime dalle strade esistenti (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti), misurate dal limite della piattaforma stradale (vedere Tabelle A, B, C), sono le seguenti:
- a) **m 5** per strade di larghezza inferiore ai m 7,00;
 - b) **m 7.50** per strade di larghezza compresa fra i 7,00 e i 15,00 m;
 - c) **m 10.00** per strade di larghezza superiore a m 15,00.
- 02 Le strade di progetto, incluse nelle zone soggette a piani esecutivi di grado subordinato, sono equiparate alle strade esistenti.
- 03 Sono equiparate alle strade esistenti anche le strade previste dal PRG come strade di progetto o da potenziare già realizzate o in fase di realizzazione.
- 04 Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 *"Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto"* della D.G.P. n° 890 di data 5 maggio 2006 e s.m.i.³
- 05 Le distanze da osservare dalle **"strade di progetto"**, e **"da potenziare"** sono quelle fissate nella tabella "C" nella deliberazione di Giunta Provinciale n. 890 del 5.5.2006 e s.m. per le strade di categoria compresa tra la 1ª e la 4ª.
- 06 Per la categoria **"altre strade"** valgono le distanze previste dal comma 1° del presente Articolo.

ART. 18

SERRE - TUNNEL

- 01 Al fine della classificazione delle serre e tunnel si assumono le descrizioni di cui all'art. 70 e 87 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale n. 8-61/ Leg dd. 19/05/2017.

³ Ai sensi dell'articolo 105, comma 5, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 8-61/2017, la deliberazione della Giunta provinciale n. 890/2006 e s.m. continua a trovare applicazione anche dopo l'entrata in vigore del regolamento (7 giugno 2017) in quanto compatibile con la L.P. 15/2015 e il regolamento medesimo.