



PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI CASTELLO TESINO

**VARIANTI PUNTUALI PER OPERA PUBBLICA
AL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

ai sensi dell'art. 39, c.2, della L.P. 15/2015

Data
GIUGNO 2026



ADOZIONE PRELIMINARE

Studio Associato
Arch.tti SORDO F. & A.
via Piave, 25
38079 Tione (Tn)
info@studiosordo.it

PROGETTISTA:

Arch. Alessandra Sordo S.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Dott. Arch. ALESSANDRA SORDO SICHERI
ISCRIZIONE ALBO N. 813

ALLEGATO:

B

CONTENUTO:

**ESTRATTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE ADOZIONE PRELIMINARE

INDICE

TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI

CAPO III – LE ALTRE URBANIZZAZIONI

B.- C. AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 39bis – Area per edilizia abitativa pubblica/convenzionata (EC)

E. AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

Art. 50 - Aree agricole

B.- C. AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 39bis – Area per edilizia abitativa pubblica/convenzionata (EC)

1. Le aree contrassegnate in cartografia con specifico retino e sigla **EC** sono destinate all'edilizia abitativa pubblica e/o all'edilizia abitativa agevolata ai sensi dell'art. 56 e seguenti della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.. In tali aree è ammessa la realizzazione di interventi finalizzati alla formazione di alloggi destinati alla residenza ordinaria, con particolare riferimento all'edilizia pubblica, convenzionata o agevolata, secondo le modalità e le disposizioni previste dalla normativa provinciale vigente in materia di politiche abitative, allo scopo di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale.
2. I nuovi alloggi realizzati all'interno delle aree EA1 sono soggetti al vincolo di destinazione a residenza ordinaria, con **esclusione** dell'utilizzo per finalità turistiche o ricettive extra-alberghiere, fatto salvo quanto diversamente disposto dalla normativa provinciale vigente.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione, anche con diverso sedime rispetto all'edificio esistente, purché nel rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente e della coerenza urbanistica e paesaggistica dell'intervento.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo. Pertanto per tali edifici, è ammesso un incremento della SUN finalizzato alla riqualificazione energetica oltre che formale, architettonica e funzionale del manufatto, nei limiti del **5% della SUN esistente**.
5. Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento urbanistico, edilizio e paesaggistico nel contesto territoriale di riferimento, con particolare attenzione alla qualità architettonica delle soluzioni progettuali adottate, alla coerenza compositiva degli interventi e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
6. Dovrà inoltre essere assicurato il miglioramento della qualità formale e funzionale degli edifici, mediante interventi orientati alla riqualificazione architettonica, all'adeguamento tipologico e al recupero degli spazi pertinenziali e delle aree esterne.
7. Gli interventi dovranno rispettare i requisiti di sostenibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici ed efficienza energetica previsti dalla normativa provinciale e nazionale vigente, favorendo l'utilizzo di soluzioni costruttive e impiantistiche finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e alla riduzione dell'impatto ambientale.
8. Dovrà infine essere garantita un'adeguata dotazione di spazi pertinenziali, aree verdi e parcheggi, nel rispetto degli standard urbanistici e delle disposizioni previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalla normativa di settore vigente.

E. AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

Art. 50 - Aree agricole

1. Sono aree individuate dal PUP, normate dagli articoli 37 e 38 delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale, e definite dal PRG.

2. Nelle aree agricole sono consentiti, esclusivamente i seguenti interventi nel rispetto degli strumenti urbanistici e in coerenza con la carta del paesaggio del PUP:

- a) fabbricati a uso abitativo nel rispetto dei parametri e dei criteri oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 37 delle norme del PUP e dal regolamento attuativo della legge provinciale (artt. da 71 a 80 del DPP 8-61/Leg);
- b) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni, funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica L.P. 15/2015 e relativo regolamento (art.84 del DPP 8-61/Leg).

4. L'attività agrituristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero ed ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agrituristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Giunta provinciale, e comunque purchè siano soddisfatte tutte le condizioni stabilite dagli artt.79 e 81 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

5. Per gli interventi ammessi dai commi 2 e 3 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- Lotto destinato ad ospitare la costruzione ad uso produttivo: superficie minima di 3000 m. facente corpo unico e ricadere in zona agricola
- Superficie utile netta (SUN) max: 1000 mq; per strutture agrituristiche max: 400 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,03 mq/mq per attività di tipo agricolo
: 0,04 mq/mq per attività di tipo zootecnico
- Altezza max del fronte: 9,50 m
- Altezza max dell'edificio: 10,00 m
- Numero piani fuori terra: 3 piani
- Distanza dai confini e dagli edifici min: vale quanto stabilito dall'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm..
- Distanza dalle strade min: vedi art. 58
- Parcheggi: vedi art. 7

6. Nel computo della superficie totale, ai fini della densità fondiaria, è ammesso l'accorpamento di più particelle anche non contigue, componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzate o utilizzabili, purchè:

- a. ricadano nell'ambito comunale o di comuni limitrofi, anche non confinanti ma con non più di un comune interposto;
- b. siano comprese nelle aree agricole o nelle aree agricole di pregio;
- c. siano applicate le disposizioni di cui alla L.P. 15/2015 e relativo regolamento di attuazione.

Se sono utilizzate anche aree ricadenti in un comune limitrofo la densità fondiaria è calcolata in base all'indice edilizio stabilito dal rispettivo PRG.; il comune competente, prima di rilasciare la concessione edilizia, acquisisce il nulla osta dei comuni confinanti.

7. Non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo. Il mutamento della destinazione d'uso è possibile solo nel rispetto di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 112 della L.P. 15/2015.

8. Al fine di limitare il consumo di suolo agricolo e per ragioni ambientali, deve essere data priorità al riuso di edifici esistenti, rurali e non rurali, e la nuova edificazione deve risultare preferibilmente accorpata con gli insediamenti esistenti.

Le stalle e i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati rurali, purchè mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni.

I fabbricati rustici accessori alla conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.

9. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, che non siano stati ampliati dopo il 08.03.1993, è ammesso un ampliamento max di **70 mq** di SUN o del **20%** della SUN esistente all'entrata in vigore delle presenti norme e comunque secondo quanto previsto dagli articoli 112., comma 11, e articolo 77, comma 2, della L.P. 15/2015. Inoltre per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L.P. 15/2015, per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla L.P. 1/2008 o in precedenza dalla L.P. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 9, che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4 e 5, della L.P. 1/2008.

Nei casi in cui si sia realizzato solo parzialmente l'aumento di volume consentito è ammesso il raggiungimento dell'ampliamento max previsto.

L' aumento di volume previsto è subordinato all' esecuzione contestuale di tutte le opere necessarie per ottenere la qualificazione formale dell'intero edificio e dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5 relativamente all'altezza max e alle distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici.

10. Per gli edifici esistenti dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola da almeno 15 anni alla data di entrata in vigore della L.P. n.1/ 2008 è ammesso il recupero con cambio d'uso. Questo potrà avvenire mediante ristrutturazione allo scopo di permettere miglioramenti igienici e distributivi, con possibilità di aumento della superficie utile netta (SUN) esistente del **20%**, per una sola volta, nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche costruttive originarie. Qualora la tipologia esistente sia incongrua rispetto all'edificato circostante, il recupero dovrà ricondurre il fabbricato a tipologie tradizionali.

11. Per le tettoie aperte, non costituenti volume a fini urbanistici, nel rispetto degli altri parametri, viene stabilito un rapporto di copertura massimo pari al **5%** della superficie del lotto minimo accorpato con un massimo di **70 mq**, salvo casi particolari da valutarsi a cura dei Sindaci, ove per specifiche esigenze potrà essere consentita una superficie maggiore. In ogni caso potranno essere realizzate solo come pertinenza di edifici già esistenti.

12. E' ammessa l'installazione di campeggi temporanei da parte di strutture del turismo sociale (parrocchie, associazioni...) solo in presenza di un edificio di appoggio, nelle immediate vicinanze, utilizzabile funzionalmente dalla struttura stessa.

L'area potrà essere attrezzata con modeste strutture di servizio installate e correlate solo al periodo di soggiorno autorizzato.

13. All'interno dell'area perimetrata ed individuata con apposita simbologia è ammessa la realizzazione di un'oasi faunistica finalizzata alla tutela, conservazione e valorizzazione degli habitat naturali, della fauna selvatica e delle componenti ecosistemiche presenti sul territorio comunale.

L'istituzione dell'oasi faunistica è finalizzata alla promozione di attività di carattere ambientale, naturalistico, educativo, didattico e divulgativo, nonché alla fruizione sostenibile del territorio nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'ambito interessato.

All'interno delle aree interessate dall'oasi faunistica sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con le finalità di tutela ambientale e valorizzazione naturalistica, quali:

- opere di sistemazione ambientale e rinaturalizzazione;
- percorsi pedonali e naturalistici;
- strutture leggere e manufatti di modesta entità destinati all'osservazione della fauna, all'attività didattica e informativa;
- installazione di elementi di arredo e segnaletica ambientale;
- interventi finalizzati alla conservazione, gestione e miglioramento degli habitat naturali;
- opere strettamente necessarie alla manutenzione e gestione dell'area.

Le eventuali strutture ammesse dovranno essere realizzate con materiali, tipologie costruttive e caratteristiche architettoniche compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, limitando al minimo l'impatto sul territorio e privilegiando soluzioni reversibili e a basso impatto ambientale.

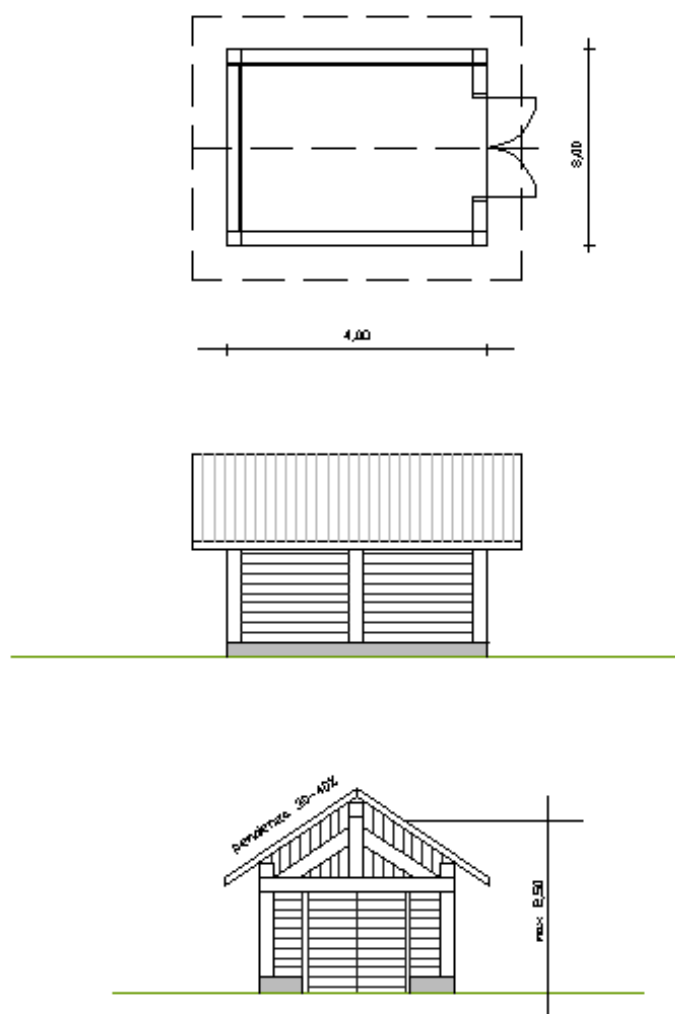
Gli interventi dovranno garantire:

- la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'ambito;
- la tutela della biodiversità e degli ecosistemi presenti;
- il mantenimento della permeabilità ecologica dell'area;
- la corretta integrazione con il contesto territoriale circostante;
- forme di fruizione sostenibile e compatibile con le finalità di conservazione ambientale.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e della normativa provinciale vigente in materia di tutela ambientale, paesaggistica e faunistica.

La destinazione agricola delle aree interessate rimane confermata e le attività agricole eventualmente presenti dovranno essere esercitate in modo compatibile con le finalità di tutela ambientale e naturalistica dell'oasi.

SCHEDA 4
DEPOSITI AGRICOLI (art. 50)



STRUTTURA: montanti e travi in legno mordentati con tonalità medie-scure.

TAMPONAMENTI: assi in legno mordenzato come sopra.

COPERTURA: struttura in legno e manto di copertura in tegole o scandole.