



COMUNE DI DIMARO-FOLGARIDA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**PIANO REGOLATORE GENERALE
P.R.G. 2019**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E
RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

Ottobre 2019 – Adozione definitiva

:

Giugno 2020 – Approvazione Giunta Provinciale con prescrizioni

arch. Remo Zulberti

il commissario ad acta:

arch. Stefano Casagrande



SOMMARIO

Relazione Illustrativa.....	3
<i>Il nuovo comune di Dimaro-Folgarida</i>	<i>3</i>
<i>I PRG in vigore degli ex comuni.....</i>	<i>3</i>
<i>Finalità della variante.....</i>	<i>3</i>
<i>L'avviso preliminare.....</i>	<i>4</i>
<i>Riferimenti normativi.....</i>	<i>5</i>
<i>Iter procedurale di approvazione della variante 2019.....</i>	<i>6</i>
<i>Adozione definitiva.....</i>	<i>7</i>
<i>Modifiche introdotte su prescrizione dei servizi provinciali per l'approvazione della Giunta Provinciale</i>	<i>7</i>
Tematiche della variante al PRG del comune di Dimaro-Folgarida.....	9
<i>Stralcio dell'edificabilità di zona</i>	<i>9</i>
Criteri per la valutazione delle richieste private.....	9
<i>Nuova cartografia di base del PRG</i>	<i>11</i>
Aree a verde di protezione e mitigazione (Art. 34bis NdA).....	11
Verde privato.....	12
Aree produttive (Accordo di programma).....	12
<i>Accordo di programma Area Guai.....</i>	<i>12</i>
<i>Altre zone</i>	<i>12</i>
Aree agricole di pregio conseguenti a bonifiche e cambi di coltura	12
<i>Adeguamento della cartografia di PRG alle previsioni del PUP 2008.....</i>	<i>12</i>
Zone agricole del PUP.....	12
Aree di tutela ambientale.....	13
Aree boschive.....	13
<i>Insedimenti storici.....</i>	<i>13</i>
Aggiornamento delle norme di attuazione e numerazione degli articoli.....	13
Piani di recupero delle aree urbane interne all'insediamento storico.	13
Rettifica categorie di intervento	14
Varianti puntuali inserite all'interno dell'insediamento storico	14
Inserimento in cartografia edifici storici isolati	15
Aggiornamento Norme di Attuazione al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg.....	17
Circolare PAT 05 ottobre 2017 n. 542300i	17
Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.....	17
<i>Quadro di raffronto parametri comunemente utilizzati nelle Norme di attuazione del PRG.....</i>	<i>18</i>
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.....	20
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.....	21
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.....	22
Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.....	23
<i>Calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria</i>	<i>24</i>
<i>Sintesi degli esempi progettuali</i>	<i>24</i>
<i>La nuova classificazione del PRG di variante delle zone residenziali ed alberghiere</i>	<i>25</i>
Zone residenziali sature.....	25
Zone residenziali di completamento.....	25
Zone residenziali nuove	25
Zone alberghiere.....	26
<i>Conversione del Volume lordo VI in Superficie utile netta Sun.....</i>	<i>27</i>
<i>Ampliamenti una tantum</i>	<i>28</i>
Ampliamento edifici esistenti e definizione di Volume urbanistico lordo	28
Alloggi per il tempo libero e vacanze	28
<i>Ulteriori parametri</i>	<i>29</i>
Lotto minimo.....	29
<i>Applicazione dei nuovi parametri alle ulteriori zone destinate all'edificazione.....</i>	<i>30</i>

Zone produttive [D104]	30
Zone per servizi pubblici.....	30
Reiterazione previsioni di interesse pubblico	31
1) Reiterazione del vincolo di destinazione pubblica.....	31
2) Elenco zone di reiterazione del vincolo	31
Verifica condizioni per calcolo eventuale indennizzo.....	31
3) Stralcio della previsione urbanistica di uso pubblico dell'area	32
4) Trasformazione del vincolo Espropriativo in vicolo Conformativo	32
Nuove zone per interventi di interesse pubblico di progetto ed esistenti	32
Viabilità e parcheggi:	32
Aree verdi ed aree sportive:.....	33
Progetti convenzionati	33
Piani attuativi.....	33
Zipline	33
Folgarida bassa	33
Zone e percorsi per la pubblica fruizione in località Folgarida su terreni di proprietà dell'ASUC:	34
Zone sciistiche e strutture di proprietà della società funivie	34
Zone produttive locali multifunzionali	34
Norme di Attuazione.....	35
Premessa al testo di raffronto	35
Relazione Usi civici	35
Rendicontazione Urbanistica	36
Il riferimento normativo e regolamentare	36
Pubblicità e partecipazione	37
Istanze dei cittadini.....	38
Limiti all'accoglimento delle richieste dei cittadini	38
Varianti di destinazione urbanistica	40
Norme di attuazione	40
Valutazione dell'interesse privato nell'abito della dichiarazione di incompatibilità dei consiglieri.....	41
Commissione Urbanistica	41
Verifica degli standard urbanistici	41
Abitanti residenti e abitanti presenti.....	42
Statistiche	43
Consistenza degli esercizi alberghieri per ambito, categoria e comune (2016).....	43
Consistenza degli esercizi complementari, degli alloggi privati e delle seconde case per Comunità di Valle, tipologia e comune (2016).....	43
Presenze stagionali ed annuali per comune, popolazione residente al 31 dicembre 2016.....	43
Capacità insediativa del PRG in vigore	44
Calcolo dello standard abitativo	44
Aree residenziali libere.....	44
Compensazione aree agricole di pregio	45
Zone della rete Natura 2000	47
Aggiornamento delle zone rete Natura 2000.....	47
Area per impianti tecnologici - Teleriscaldamento a Folgarida.....	48
Premessa.....	48
Prescrizioni.....	48
Verifica preliminare dell'ambito di applicazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, del DPP 15-68/2006.....	48
Progetto di sistemazione idraulica post alluvione 2018	49
PGUAP - Rischio idrogeologico indotto.....	50
Sintesi della rendicontazione	53

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il nuovo comune di Dimaro-Folgarida

Il Comune di Dimaro-Folgarida, istituito il 01/01/2016 a seguito della fusione dei comuni di Dimaro e Monclassico, ha avviato nel corso del 2017 il progetto di variante allo strumento urbanistico comunale unendo cartografia e norme di attuazione necessaria per garantire una coerente ed uniforme gestione del proprio territorio.

I PRG in vigore degli ex comuni

Alla data del 01/01/2016 gli strumenti di pianificazione di livello comunale sono costituiti dai seguenti piani:

- Piano Regolatore del Comune di Dimaro, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 668 di data 29 aprile 2016;
- Piano Regolatore del Comune di Monclassico, "PEM Piano per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano e adeguamento normativo al regolamento di attuazione della L.P. 1/2008" approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 221 di data 16 febbraio 2015;

La variante 2019 propone ora una nuova cartografia unita del Sistema Insediativo-Infrastrutturale, del Sistema Ambientale, del Sistema Insediamenti Storici.

Con la variante 2019 si è provveduto a revisionare l'intero PRG degli ex comuni di Dimaro e di Monclassico.

Rimane in vigore, senza modifiche, il PEM di Monclassico già approvato.

Finalità della variante

La variante si rende necessaria al fine di dotare il nuovo comune di uno strumento pianificatorio coordinato garantendo una uniformità normativa coerente con lo sviluppo dell'intero territorio pur mantenendo un certo grado di specificità e differenziazione identitaria in considerazione della varietà territoriale, partendo dal fondovalle prevalentemente pianeggiante dell'abitato di Monclassico, per arrivare alle alture boschive di Folgarida.

La variante prevede quindi in primo luogo quello di predisporre una nuova base cartografia ed un unico apparato normativo coordinato ed adeguato alle nuove disposizioni provinciali con particolare riferimento alla definizione dei nuovi parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel regolamento attuativo della legge provinciale.

Nel contempo l'amministrazione ha colto l'occasione per potere apportare leggere modifiche alle previsioni urbanistiche per favorire l'attuazione di previsioni già contenute nelle norme ma che per diversi motivi come l'errata rappresentazione cartografica dello stato attuale dei luoghi, sovrapposizione di norme, mancato riconoscimento delle pertinenzialità delle attività già insediate, ne impedivano il recupero, la riconversione, la valorizzazione o lo sviluppo.

Nell'avviso preliminare pubblicato ai sensi di legge sono stati quindi inseriti gli obiettivi della variante escludendo fra questi l'inserimento di nuove zone insediative.

L'avviso preliminare

Ai sensi dell'articolo 37 comma 1 della L.P. 15/2015 il comune ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di adozione del PRG, indicando gli obiettivi perseguiti con il progetto di variante.

Prot. 4465

COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA
PROVINCIA DI TRENTO

Dimaro Folgarida li 6 giugno 2017

AVVISO

ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 37, COMMA 1, DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015, N. 15: AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO DEI PIANI REGOLATORI GENERALI DEGLI EX COMUNI DI MONCLASSICO E DIMARO AI FINI DELLA LORO UNIFICAZIONE NEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA

Si avvisa la cittadinanza che l'Amministrazione comunale intende procedere con la redazione di una variante ai piani regolatori generali degli ex comuni di **Monclassico** e **Dimaro** ai fini della loro unificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di **Dimaro Folgarida**.

La variante si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

- adeguamento normativo e cartografico:
 - adeguamento alle previsioni dell'art. 45 comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15;
 - accostamento delle mappe più recenti dei comuni catastali del Comune di **Dimaro Folgarida** (forniti dall'Amministrazione);
 - aggiornamento cartografico del PRG dei comuni catastali di **Presson** e **Monclassico** non dotati di PRG aggiornati, in conformità all'informatizzazione richiesta dalla PAT con delibera G.P. 219/2008;
 - adeguamento alla cartografia del PUP per i territori degli ex Comuni di **Monclassico** e **Dimaro**;
 - aggiornamento della cartografia dei centri storici con adeguamento delle categorie dei singoli edifici con codici e rappresentazioni grafiche richieste dalla PAT;
 - aggregazione delle norme di attuazione mantenendo, per quanto possibile, le specificità delle singole norme;
 - semplificazione ed accorpamento per zone omogenee degli indici edilizi;
- unificazione dei criteri di tutela paesaggistica e schemi tipologici;
- verifica durata ed effetti delle previsioni dei PRG e dei piani attuativi con ripianificazione delle aree soggette a revisione;
- verifica dei vincoli preordinati all'esproprio;
- inserimento di eventuali nuovi interventi di interesse pubblico;

Il presente avviso viene esposto all'albo pretorio elettronico comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi a decorrere dal **06/06/2017**, pubblicato sul quotidiano locale "Adige" e sul sito internet del Comune.

Nel suddetto periodo di **trenta giorni (fino al 06/07/2017 compreso)**, chiunque può presentare proposte non vincolanti - in forma scritta con chiare indicazioni, atte ad individuare le proposte avanzate - ai fini meramente collaborativi, coerenti con quanto oggetto di variante, e pertanto non vincolanti per l'Amministrazione comunale.

Il Servizio Tecnico rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o informazioni.

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto.

A seguito dell'avviso sono state raccolte circa 50 istanze di variante che sono state oggetto di raggruppamento per tematiche, ed analizzate al fine della verifica di corrispondenza con gli obiettivi fissati dall'amministrazione.

L'elenco delle istanze viene riportato nell'elaborato **Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP** che riporta una sintesi della richiesta, la valutazione e la corrispondenza con le varianti puntuali inserite nel PRG.

Riferimenti normativi

Gli elaborati di variante sono stati predisposti nel rispetto della normativa provinciale come di seguito elencata e richiamata, per le parti di riferimento, nelle norme di attuazione e nella presente relazione:

- a) la legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio) è indicata come "**legge provinciale**" [Pubblicazione BUR 11/08/2015 n. 32 Suppl.n.2 - Entrata in vigore 12 agosto 2015 e succ. mod. ed int.¹];
- b) la legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) è indicata come "**legge urbanistica provinciale 1/2008**" [Pubblicazione BUR 11/03/2008 n. 11 Suppl.n.2 - Entrata in vigore 26 marzo 2008 e succ. mod. ed int.];
- c) il Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15" e sue successive modificazioni ed integrazioni², è indicato come "**regolamento attuativo**".
- d) Le delibere di giunta provinciale attuative della legge provinciale per il territorio e della legge provinciale urbanistica e le circolari esplicative ed interpretative emanate dagli organi provinciali competenti, verranno indicate come "**disposizioni attuative**" riferibili agli specifici argomenti in trattazione. Per essi si applicheranno sempre le disposizioni aggiornate già pubblicate sul BUR ed esecutive e disponibili sul sito ufficiale del Servizio Urbanistica e riepilogate all'interno del "Codice dell'Urbanistica" curato sempre dal Servizio Urbanistica della PAT.
- e) il piano urbanistico provinciale è indicato anche con l'acronimo "**PUP**";
- f) l'allegato B (Norme di attuazione) della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale) è indicato come "**Norme PUP**";
- g) con l'acronimo "**NdA**" le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del comune di Bleggio Superiore;
- h) le commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio delle comunità sono indicate anche con l'acronimo "**CPC**";
- i) i piani territoriali delle comunità sono indicati anche con l'acronimo "**PTC**";
- j) il piano regolatore generale viene indicato anche con l'acronimo "**PRG**";
- k) le commissioni edilizie comunali sono indicate con l'acronimo "**CEC**";
- l) Provincia Autonoma di Trento viene indicata anche con l'acronimo "**PAT**";
- m) Il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche della provincia di Trento, in vigore dal 8 giugno 2006, a seguito della pubblicazione sulla G.U. 119 del 24/05/2006 del Decreto del Presidente della repubblica del 15/02/2006, viene indicato anche con l'acronimo "**PGUAP**";
- n) Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, e successive modificazioni ed integrazione viene indicato con l'abbreviazione **D.Lgs. 42/2004**.
- o) La normativa provinciale relativa al territorio forestale e montano Legge Provinciale 23 maggio 2007, n. 11 "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" viene di seguito indicata come "**Legge forestale**";
- p) Le disposizioni provinciali in materia di distanze tra edifici, confini e terrapieni, richiamata nel testo delle presenti NdA come "**Distanze dei fabbricati**", viene riferita all'Allegato 2 della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010;
- q) Il testo coordinato dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di

¹ Come da ultimo dalla Legge Provinciale 4 agosto 2018 n. 15.

² Come modificato dal DPP 6-81/Leg. del 25/05/2018

data 5 maggio 2006 e successive modificazioni come da ultima deliberazione n. 2088 di data 4 ottobre 2013 viene richiamato come "**Testo coordinato Del. GP 890/2006**".

- r) La normativa provinciale relativa al settore commerciale Legge Provinciale 30 luglio 2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale" ed il suo regolamento di attuazione approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. n. 1333 di data 01 luglio 2013 - Allegato 1 "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" di seguito richiamati come "**Criteri commerciali**".

Iter procedurale di approvazione della variante 2019

A seguito della pubblicazione dell'avviso del giugno 2017 il progetto di formazione della variante è proseguito a cura dell'estensore in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale che ha verificato con particolare attenzione l'adeguamento cartografico ed il corrispondente apparato normativo di riferimento.

Numerosi sono stati gli incontri effettuati con la commissione urbanistica consiliare e con i portatori di interesse fra i quali le amministrazioni separate degli usi civici.

A conclusione del lavoro di analisi e progetto la Variante 2019 è stata consegnata all'Amministrazione comunale in data 9 aprile 2018, protocollo 277.

Gli elaborati della prima versione, riportavano la dicitura "Variante 2018" ora aggiornata a "Variante 2019".

Successivamente a tale data si è proceduto con la convocazione di un consiglio comunale informale durante il quale il tecnico incaricato ha provveduto ad esporre a tutti i consiglieri i contenuti della variante.

Durante il consiglio il segretario comunale ha provveduto a consegnare a tutti i consiglieri un modello di dichiarazione in relazione alla eventuale insorgenza di interessi da parte dei consiglieri nella trattazione ufficiale della variante in seno al consiglio comunale.

Nei giorni seguenti al consiglio comunale informale sono state raccolte diverse dichiarazioni di interesse tanto che durante il Consiglio Comunale ufficiale, la trattazione del punto all'ordine del giorno relativo alla adozione preliminare del nuovo PRG del Comune di Dimaro-Folgarida non si è potuta svolgere per assenza del numero legale.

Successivamente l'Amministrazione comunale ha provveduto a trasmettere al servizio Autonomie locali della PAT la richiesta di nomina del commissario ad acta per l'adozione del nuovo PRG del Comune di Dimaro-Folgarida.

A seguito della nomina del Commissario ad acta gli elaborati di variante sono stati aggiornati in ordine alle seguenti motivazioni:

1. adeguamento normativo alle nuove disposizioni regolamentari della legge provinciale emanate con DPP 8-61/Leg del 25 maggio 2018, sia 6-81/Leg del mese di giugno 2017;
2. ricognizione e conseguente stralcio di varianti puntuali che interessavano aree interessate dalle recenti problematiche di natura idrogeologica e geologica conseguenti agli eventi meteorologici straordinari del 29 ottobre 2018;

Tutta la documentazione è stata quindi oggetto di completo aggiornamento, puntando a razionalizzare meglio l'apparato normativo e cartografico, come per esempio è stato effettuato a

riguardo delle zone agricole dove sono stati tolte le norme che ripetevano dispositivi di legge provinciale, e contestualmente si è proceduto all'unificazione delle zone agricole in tre categorie:

Zone agricole del PUP (art. 37) (art. 42.1 PRG)

Zone agricole di pregio (art. 42.2 PRG)

Zone agricole locali (art. 42.3 PRG)

Queste ultime comprendo ora tutte le zone agricole (prima suddivise fra locali e locali di rilevanza) sovrapponendo alle stesse il vincolo di tipo paesaggistico (art. 17. PRG "Protezione paesaggistica") che detta regole più restrittive in ordine alla possibilità di edificare all'interno di queste aree.

Successivamente alla adozione preliminare della Variante 2019 si procederà con la pubblicazione degli atti di variante per un periodo di 60 giorni, come previsto dall'articolo 37 della L.P. 15/2015.

Adozione definitiva

L'adozione definitiva è stata effettuata in data 31/10/2019 con delibera commissariale n. 2.

Gli elaborati di variante, rispetto alla adozione preliminare, sono stati oggetto di aggiornamenti e modifiche sulla base delle indicazioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione n. 19/19 di data 12 giugno 2019.

Ulteriori modifiche sono state apportate a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni presentata durante il periodo di pubblicazione del Piano dopo la prima adozione.

Modifiche introdotte su prescrizione dei servizi provinciali per l'approvazione della Giunta Provinciale

Successivamente alla adozione definitiva effettuata in data 31/10/2019 con delibera commissariale n. 2, si è provveduto ad inviare al Servizio urbanistica la documentazione cartacea e informatica per il prosieguo dell'iter tecnico amministrativo.

Il servizio Urbanistica, a seguito di ulteriore conferenza di servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologica effettuata in data 14/02/2020, resa necessaria sia per valutare le controdeduzioni e gli studi di compatibilità relative alle varianti già presenti in adozione preliminare, sia per le modifiche introdotte in adozione definitiva a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni, ha provveduto a trasmettere al comune in data 07/05/2020 un parere tecnico conclusivo contenente le prescrizioni di modifica degli elaborati, da inserire necessariamente per potere procedere con l'approvazione da parte della Giunta Provinciale.

Tutti gli elaborati sono stati quindi revisionati e riconsegnati in forma cartacea e digitale.

L'elenco degli elaborati è così ora composto:

- 01 - Relazione illustrativa e Rendicontazione urbanistica
- 02 - Norme di attuazione - Testo di raffronto
- 03 - Norme di attuazione - Testo finale coordinato
- 04 - Elenco varianti e verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP
- 05 - Schemi tipologici

- 06 - Relazione Usi civici
- 07 - Valutazione Osservazioni
- 08 - Relazione di recepimento prescrizioni
- 09 - Insediamenti storici - Schede di catalogazione edifici - Estratto di variante

Tavole:

- Tav. A.1 Sistema Ambientale - Sc. 10000
- Tav. A.2 Sistema Ambientale - Sc. 5000
- Tav. B.1 Sistema Insediativo Dimaro Monclassico - Sc 2000
- Tav. B.2 Sistema Insediativo Folgarida - Sc 2000
- Tav. B.3 Sistema Insediativo - Sc 10000
- Tav. IS.1 Insediamenti Storici - Sc.1000
- Tav. V.1 Numero Varianti con Sistema Insediativo - Sc. 2880
- Tav. V.2 Numero Varianti con PRG in vigore - Sc 2880

Inoltre in solo formato pdf:

- 10 Schede IS Carciato
- 11a Schede IS Dimaro - Schede n. 1-28
- 11b Schede IS Dimaro - Schede n. 29-52
- 12a Schede IS Monclassico - Schede n. 1-50
- 12b Schede IS Monclassico - Schede n. 51-94
- 13 Schede IS Presson

Tutti gli elaborati riportano nell'intestazione la data di aggiornamento Giugno 2020.

TEMATICHE DELLA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI DIMARO-FOLGARIDA

Le diverse tematiche della variante vengono di seguito descritte seguendo l'ordine degli obiettivi riportati nell'avviso preliminare.

Stralcio dell'edificabilità di zona

Il comma 4, dell'articolo 45 della legge provinciale riporta:

*4. Il comune, con procedura di variante al PRG, **su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili** delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.*

....

Prima di procedere con la verifica di coerenza delle richieste di stralcio, o riduzione della capacità edificatoria del PRG in vigore, si è provveduto a fissare i criteri valutativi:

Criteri per la valutazione delle richieste private

Criteri per la valutazione delle richieste private di trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree inedificabili da inserire nel provvedimento di variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

- Le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari /o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e non daranno diritto all'automatica riclassificazione del suolo;
- le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo;
- le aree oggetto di richiesta non possono essere già state sfruttate urbanisticamente;
- nella definizione delle nuove destinazioni d'uso da introdurre al posto di quelle edificabili saranno privilegiate le destinazioni per "aree agricole" e quelle per "Verde di protezione" di cui all'articolo delle NdA, sulla base delle destinazioni delle aree contigue alle zone oggetto di trasformazione d'uso;
- allo scadere dei 10 anni, previsti dalla legge, i proprietari delle aree stralciate non maturano alcun diritto all'automatica riclassificazione urbanistica in aree residenziali e/o produttive;
- lo stralcio di aree attualmente destinate all'edificazione potrà avvenire solo nei casi in cui si tratti di appezzamenti posti ai margini di zone omogenee il cui perimetro andrà conseguentemente ridotto;

Sulla base dei criteri si è quindi proceduto alla valutazione delle singole istanze presentate dai cittadini.

Le richieste che richiedono lo stralcio della capacità edificatorie per la parte residenziale sono state circa 18 delle quali 15 accolte e tre respinte.

Il motivo del non accoglimento è dovuta al fatto che dette aree risultano già utilizzate a fini edificatori.

Richieste di stralcio o riduzione della edificabilità a fini residenziali:

i01 - Accolta: vedi variante **v1**

i15 i43 i44 - Accolte: vedi variante **v5**

i16 i21 i45 - Accolte: vedi variante **v6**
i03 i09 - Accolte: vedi variante **v9**
i04 - Accolta: vedi variante **v11**
i13 - Accolta: vedi variante **v12**
i14 - Accolta: vedi variante **v16**
i17 - Accolta: vedi variante **v17**
i21 - Accolta: vedi variante **v19**
i35 - Accolta: vedi variante **v26**
i51 - Accolta: vedi variante **v34**
Oss. 10 - Accolta: vedi variante **v43**

Ulteriori varianti che hanno comportato la riduzione della capacità edificatoria residenziale in adeguamento alle scelte applicate sulle singole varianti puntuali o di carattere generale:

La variante **v10** è stata inserita d'ufficio per regolarizzare la porzione catastale dell'albergo esistente p.ed. 508/1, errore che è stato possibile evidenziare successivamente all'inserimento della variante **v9**. in adeguamento conseguente alla variante **v9** con trasformazione di una pertinenza dell'albergo p.ed. 508/1 da zona di espansione residenziale a zona alberghiera.

Le 12 varianti di stralcio edificabilità, in risposta a 16 istanze ed un'osservazione ha comportato una riduzione della capacità edificatoria di circa 16.771 mc. di volume lordo fuori terra **VI**, equiparabili a ca. 5.300 mq.^(*) di superficie utile lorda **Sun**.

[^{*)} VI * 90% / hm 3,0 m = Sun]

Richieste di stralcio o riduzione della edificabilità a fini produttivi:

i02 i05 - Accolte: vedi variante **v2**
i41 - Accolta: vedi variante **v3**
i42 - Accolta: vedi variante **v4**
i22 - Accolta: vedi variante **v20**
i31 - Accolta: vedi variante **v23**

Le seguenti istanze riguardavano invece lo stralcio della edificabilità a fini pubblici:

i18 - Parzialmente accolta: vedi variante **v18**
i30 - Accolta: vedi variante **v31**

Istanze di stralcio non accolte:

i10 i46 - Le richieste di stralcio dell'area produttiva non è stata accolta in quanto la porzione di area si pone all'interno di una zona produttiva di progetto molto estesa e lo stralcio comprometterebbe lo sviluppo di tutta la zona compreso l'uso di aree di altre proprietà.

La previsione di zona produttiva di progetto potrà essere rielaborata in occasione di future varianti che possa riconsiderare l'intero comparto previo confronto con tutti i proprietari delle aree interessate.

Si rinvia al documento **Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP** per l'identificazione delle singole richieste e la verifica delle superfici e volumi di stralcio.

Nuova cartografia di base del PRG

La variante prevede la completa revisione della cartografia di base accostando la mappa catastale dei quattro comuni catastali di Carciato (c.c. n. 070) Dimaro (n. 136) Monclassico (n. 241) e Presson (n. 295) fornita dal Servio Catasto della provincia in formato shape.

La legenda del PRG è quindi stata aggiornata con il nuovi tematismi previsti dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 2129 di data 22/08/2008 (già applicata solo per il PRG dell'ex comune di Dimaro) completando la digitalizzazione come previsto dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 1227 di data 22/07/2016 per l'intero territorio comunale.

In conseguenza della trasposizione delle zone urbanistiche sulla carta catastale georeferenziata sono state inserite alcuni aggiornamenti elencati anche come variante puntuale fra i quali per esempio:

- Nuove zone per impianti tecnologici: Variante **c15**;
- Rettifica del perimetro dei parcheggi esistenti e di progetto: Varianti **c53, c64, c68**;
- Ridisegno dell'area della stazione ferroviaria di Presson con nuova viabilità: Varianti **c29, c30**;
- Rettifica e adeguamento dello stato attuale relativo alle aree pertinenziali delle attività produttive e commerciali esistenti; Varianti **v22 (in parziale accoglimento di una istanza), c22, c51, c72**;
- Rettifica e adeguamento dello stato attuale con inserimento della viabilità locale esistente: Varianti **c25, c26, c27, c28, c46**.
- Ampliamento CRM esistente: Variante **c43**;
- Regularizzazione di zona già oggetto di attuazione di particolari disposizioni del PRG previgente con inserimento di zona residenziali satura: Variante **c50**;
- Presa d'atto del completamento di aree residenziali già destinate a prima casa economico popolare ed attuate da oltre 20 anni con inserimento di zona residenziali satura: Varianti **c54, c55, c56**;
- Inserimento di una area a verde di protezione posta a margine dell'insediamento storico in continuità con l'attigua area oggetto di stralcio della destinazione pubblica. Variante **c38**;
- Variante **c13**. Inserimento di una norma specifica che autorizza la destinazione residenziale all'interno di una zona alberghiera del PRG in vigore in conseguenza di una sentenza che attribuisce a questa area una speciale deroga rispetto al vincolo alberghiero (vedasi articolo 28 comma 5)
- Variante **c14**. La variante riguarda la precisazione normativa delle zone commerciali (Art. 36.4) ove l'edificio esistente è previsto in demolizione senza ricostruzione, in quanto il volume riedificabile risulta già conteggiato all'interno della capacità edificatoria dell'area commerciale.
- Variante **v7**: La variante prevede l'inserimento di una zona per deposito temporaneo di materiali derivanti dalla lavorazione di inerti.

Aree a verde di protezione e mitigazione (Art. 34bis Nda)

Una serie di varianti riguarda l'individuazione di aree a verde di protezione e mitigazione costituite generalmente da fasce di rispetto poste lungo la viabilità o i corsi fluviali.

Tali aree nel PRG in vigore (Ex comune di Monclassico) risultavano destinate a verde pubblico attrezzato. Per queste zone non si prevede quindi l'interesse di uso pubblico, ma viene confermata l'inedificabilità dove al loro interno possono essere realizzati esclusivamente interventi di mitigazione degli effetti inquinanti della viabilità.

La variante negli elaborati viene indicata con la lettera a (Varianti da **a1** ad **a44**) ed è suddivisa in diverse microaree elencate nel fascicolo **Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP**.

Verde privato

Nella revisione cartografica si è provveduto anche ad inserire zona a verde privato corrispondenti ad aree già destinate a pertinenza degli edifici esistenti, per le quali sono state anche presentare richieste di modifica della destinazione di zona da area agricola ad area insediativa.

Le varianti (**c73**, **c74** **c75**) vengono indicate con la lettera c in quanto pur essendo state evidenziate da istanze private, la modifica non risponde alla specifica richiesta privata, ma corrisponde a varia tecniche coerenti con gli obiettivi di regolarizzazione e rettifica delle previsioni di PRG con l'uso consolidato delle stesse aree che non hanno più requisiti per la loro destinazione agricola.

Aree produttive (Accordo di programma)

Accordo di programma Area Guai.

L'area interna al piano attuativo assoggettato a compensazione urbanistica, ed indicata con la Variante **c44**, viene classificata come area dedicata al recupero di materiali inerti di scavo e di demolizione ed individuato nelle tavole di PRG con lo shape L107. Per le aree già di proprietà pubblica viene inserita la previsione di zona per attrezzature pubbliche di progetto. (Variante **c77**).

Altre zone

Con la variante **c66** si è provveduto a stralciare dal perimetro del piano attuativo per la zona produttiva una area di proprietà comunale posta ai margini che potrà essere utilizzata anche per fini pubblici senza essere soggetta al vincolo del piano attuativo.

Aree agricole di pregio conseguenti a bonifiche e cambi di coltura

Le cartografie riportano le Varianti **c48** e **c49** con inserimento di nuove aree agricole di pregio in sostituzione di aree boschive già oggetto di bonifica con cambio di coltura.

Le stesse aree sono riportate all'interno della rendicontazione al fine della verifica di coerenza con le norme del PUP per quanto riguarda la compensazione delle aree agricole di pregio.

Adeguamento della cartografia di PRG alle previsioni del PUP 2008

Zone agricole del PUP.

Il PRG del territorio dell'ex Comune di Monclassico non risulta adeguato alle zone agricole del PUP 2008 e lo stesso prevedeva diversi tipi di zona agricole che sono state riviste nella perimetrazione e associate alle zone agricole previste dal PRG di Dimaro già adeguato al PUP.

Con la presente variante si è provveduto ad uniformare le zone agricole distinguendole in tre zone:

Art. 43.1 - Aree agricole del PUP [**Art. 37 PUP - E103**]

Art. 43.2 - Aree agricole di pregio [**Art. 38 PUP - E104**]

Art. 43.3 - Aree agricole locali [**E109**]

La variante ha quindi ridefinito ampi perimetri delle zone agricole (Varianti **c16** - non individuate cartograficamente) che per estensione e varietà non viene individuata graficamente rinviando alla verifica puntuale della cartografia, tavole B1 B2 e B3, per la verifica delle nuove zone.

Con l'unificazione delle aree agricole si è provveduto a mantenere i vincili di tutela protezione paesaggistica (Art. 17 - Protezione paesaggistica - Z203) previsti dalle precedenti norme su specifiche zone agricole sovrapponendo il vincolo alle aree agricole del PUP (E103) e agricole locali (E109). Anche questa variante (Varianti **c17** - non individuate cartograficamente) non viene rappresentata rinviando alla lettura delle tavole B1 e B2 la verifica delle zone sottoposte a tutela.

Aree di tutela ambientale

Con l'adeguamento cartografico si è provveduto a riportare le aree di tutela ambientale che per i territori dell'ex comune di Dimaro risultano essere gli stessi della variante 2016. Per quanto riguarda il territorio dell'ex comune di Monclassico sono state riviste le perimetrazioni a seguito dell'aggiornamento catastale, mantenendo il più possibile i limiti già previsti nelle cartografie del PRG in vigore.

~~**Aree SIC - Ontaneta di Monclassico**~~

~~In prossimità dell'area ricadente all'interno della perimetrazione dell'Ontaneta di Monclassico (ex SIC ora ZSC, si è provveduto a ridurre l'area destinata a cava. (Variante **c69**)~~

~~La modifica verrà segnalata all'ufficio cave della PAT affinché si provveda all'aggiornamento piano cave.~~

Aree boschive

Nell'ambito della ridefinizione del perimetro dell'area di cava si è provveduto a modificare lo shape relativo alla cava inserendo area boschiva con sovrapposizione dello shape L108 senza introdurre varianti a livello normativo per l'utilizzo dell'area già prevista all'interno del Piano cave della PAT. (Variante **c70**)

Insedimenti storici

A seguito della revisione e semplificazione delle categorie di intervento degli edifici catalogati negli insediamenti storici si è provveduto ad effettuare le seguenti modifiche.

Aggiornamento delle norme di attuazione e numerazione degli articoli

Il testo delle norme di attuazione è stato oggetto di revisione ed aggiornamento coordinando le norme fra le precedenti versioni distinte degli ex comuni di Dimaro e di Monclassico.

La numerazione parte ora dall'articolo n. 101, evitando sovrapposizioni di numerazione con gli articoli riferiti al sistema insediativo ed ambientale.

Piani di recupero delle aree urbane interne all'insediamento storico.

Le norme e le tavole sono state aggiornate inserendo i precedenti piani di riqualificazione utilizzando il codice shape Z503 "Piano di recupero". (Varianti **c65** - non individuate cartograficamente)

Con la variante 2019 è stato inserito un nuovo piano di recupero che comprende l'edificio p.ed. 19 C.C. Monclassico dove si prevede il cambio di categoria di intervento da R2 ad R6 Demolizione con possibilità di trasferimento di volume.

Rettifica categorie di intervento

A seguito dello stralcio della tipologica della demolizione con ricostruzione dall'articolo 77 della L.P. 15/2015, si è provveduto ad aggiornare le categorie di intervento di alcuni edifici e manufatti accessori esistenti.

Per gli edifici inseriti dal PRG-IS di Dimaro e Carciato nella categoria della demolizione con ricostruzione (R5) si è provveduto ad effettuare la riclassificazione aggiornando la scheda e la cartografia inserendo ora la categoria R3, art. 118 (Shape A205). (Varianti **c3** non individuate cartograficamente)

Per i manufatti accessori è stato inserito il nuovo articolo 120 "Costruzioni accessorie esistenti" con shape A209.

- | | | | |
|----------|-----------------------|---------------|--|
| ➤ n. 1d | p.ed. 8/1 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 9d | p.ed. 66/1 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 12c | p.ed. 47/1 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 22a | p.ed. 258 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 23 | p.ed. 5 | C.C. Dimaro | da R5 (ex R4) ad R3 (Variante c52) |
| ➤ n. 27c | p.f. 182/3 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 27d | p.f. 582/2 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 29a | p.ed. 159 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 31b | p.ed. 16/1 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 31c | p.ed. 16/1 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 40c | p.f. 207/2 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 40e | p.f. 216/1 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 40f | p.f. 207/3 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 41a | p.ed. 74 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 44b | p.ed. 450 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 44c | p.f.. 222/2 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 45b | p.f.. 432 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 45c | p.f.. 256/4 | C.C. Dimaro | da R5 ad A |
| ➤ n. 49 | p.ed. 96 | C.C. Dimaro | da R5 ad R3 (Interno al PC7) |
| ➤ n. 5a | p.ed. 32/1, 32/2, 33, | C.C. Carciato | da R5 ad R3 (Interno al PC6) |

Anche per alcuni edifici dell'Ex Comune di Monclassico si è provveduto a stralciare la categoria di intervento della demolizione con ricostruzione R4 inserendo la categoria della ristrutturazione R3. Gli edifici interessati da questa modifica sono:

- | | | |
|---------|------------|------------------|
| ➤ n. 36 | p.ed. 77 | C.C. Presson |
| ➤ n. 28 | p.ed. 230 | C.C. Monclassico |
| ➤ n. 40 | p.ed. 40/2 | C.C. Monclassico |

Varianti puntuali inserite all'interno dell'insediamento storico

In accoglimento di alcun osservazioni specificatamente indirizzate ad incentivare il recupero degli edifici interni all'insediamento storico ai fini residenziali si è provveduto ad inserire le seguenti varianti puntuali:

DIMARO

- | | | | |
|----------|----------|-------------|--|
| ➤ n. 21c | p.ed. 50 | C.C. Dimaro | R2 - Possibilità di inserire un nuovo balcone;
(Variante v13) |
|----------|----------|-------------|--|

Inserimento in cartografia edifici storici isolati

Nella fasi di revisione della cartografia si è provveduto a reinserire le indicazioni relative ad edifici storici isolati che nella variante 2015 erano stati tralasciati in quanto si prevedeva il loro inserimento all'interno del Piano di recupero del patrimonio edilizio montano PEM.

Verificato che il PEM suddetto non è ancora stato oggetto di adozione risulta necessario, in questa fase, ripristinare la destinazione dei singoli edifici, assegnando la categoria di intervento già prevista nel piano generale degli insediamenti storici della Val di Sole.

		COMPRESORIO DELLA VALLE DI SOLE PROVINCIA DI TRENTO		
		PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI		
A B A C O DEGLI EDIFICI SPARSI		COMUNE AMMINISTRATIVO DI: DIMARO COMUNE CATASTALE DI: CARCIATO		
		20		
		SIGLA	CATEGORIE DI INTERVENTO SULLE UNITA' MINIME	SCALA: 1:2880 DATA :
		R1	Restauro	N° TOTALE UNITA' 8  ADOZIONE ASS. COMPLE - DELIB. N° 25 d.d. 25-10-1988 APPROVAZIONE GIUNTA PROV. DELIB. N° 18170 d.d. 14-12-1992 PUBBLICAZIONE BOLL. UFF. REG. N° 4 d.d. 26-01-1993
		R2	1 Risanamento conservativo di tipo A 2 Risanamento conservativo di tipo B	
		R3	1 Ristrutturazione	
R4	1 Ripristino tipologico 2 Adeguamento tipologico			
R5	Demolizione			

Legenda PGIS 1992

Le categorie di intervento sono state ora ridefinite sulla base dell'art. 77 della legge provinciale:

- Risanamento conservativo (art. 117) che comprende i precedenti R2 tipo A e R2 Tipo B;
- Ristrutturazione edilizia (art. 118) che comprende le precedenti R3, R4.1 Ripristino tipologico e R4.2 Adeguamento tipologico

Nella numerazione dei manufatti storici isolati la cartografia viene aggiornata inserendo il numero dell'unità edilizia con il prefisso "i" per distinguere l'isolato dall'unità edilizia inserita nei centri storici principali di Dimaro, Carciato, Monclassico e Presson.

C.C.	n.r.	PGIS 1992		PRG 2017		PRG in variante		Note
	p.f. / p.ed.	Nr.	Cat. Int.	Nr.	Cat. Int.	Nr.	Cat. Int.	
Edifici Storici Isolati C.C. Carciato e Dimaro								
Dimaro	p..f. 516/2	4.B	R3	--	--	i 1	R3	Bonetei
Dimaro	.175	5.B	R3	--	--	i 2	R3	Bonetei
Dimaro	.132	6.B	R2.A	3	R3	i 3	R3	Bonetei
Dimaro	.129	7.B	R2.B	4	R3	i 4	R3	Bonetei
Dimaro	.167/1	8.B	R4.2	5a	R3	i 5	R3	Bonetei
Dimaro	.167/2	9.B	R2	5b	R3	i 6	R3	Bonetei
Dimaro	.599	--	--	5c	R3	i 7	R3	Bonetei
Dimaro	.678	10.B	R4.1	--	--	i 8	R3	Roncamul
Dimaro	.679	10.B	R4.1	--	--	i 9	R3	Roncamul
Dimaro	.134/2	11.B	R2	i7	R3	i 10	R3	Roncamul
Dimaro	.135/1	3.D	R4.1	--	--	i 11	R3	Sella Fassa
Dimaro	.410	4.D	R3	--	--	i 12	R3	Sella Fassa
Dimaro	.418	2.D	R3	--	--	i 13	R3	Sella Fassa
Dimaro	.419	--	--	--	--	i 14	R3	Sella Fassa
Dimaro	.359	1.D	R2.1	--	--	i 15	R2	Folgarida
Dimaro	.140/1	1.F	R3	--	--	i 16	R3	Ronzola
Dimaro	.140/2	2.F	R3	--	--	i 17	R3	Ronzola
Dimaro	.140/3	3.F	R3	--	--	i 18	R3	Ronzola
Dimaro	.291	4.F	R2	19	R2	i 19	R2	Chiesetta alpina
Dimaro	.137/2 .137/3	4.E	R2	--	--	i 20	R2	Monti Alti Folgarida
Dimaro	.441	3.E	R2	--	--	i 21	R2	Monti Alti Folgarida
Dimaro	.137/1	2.E	R3	22	R3	i 22	R3	Monti Alti Folgarida
Dimaro	.596	5.E	R4.1	--	--	i 23	R3	Monti Alti Folgarida
Dimaro	.136	1.E	R2.2	--	--	i 24	R2	Monti Alti Folgarida
Dimaro	.146	1.G	R3	--	--	i 25	R3	Malga Presson Bassa
Dimaro	.636	--	--	--	--	i 26	R3	Malga Presson Bassa
Dimaro	.144	H.1	R3	--	--	i 27	R3	Malga Presson Alta
Dimaro	.145	H.2	R3	--	--	i 28	R3	Malga Presson Alta
Dimaro	.633	F.3	R3	--	--	i 29	R3	Malga Folgarida
Dimaro	.634	F.3	R3	--	--	i 30	R3	Malga Folgarida
Dimaro	.635	--	--	--	--	i 31	R3	Malga Folgarida
Dimaro	.143	--	--	--	--	i 32	R3	Malga Folgarida
Dimaro	.172	1.2.	R3-R4.1	--	--	i 33	R3	S. Brigida
Carciato	.62	1.A	R2	--	--	i 34	R2	Ronco
Carciato	.63	2.A	R3	--	--	i 35	R3	Ronco
Carciato	.64	3.A	R2	--	--	i 36	R2	Ronco
Carciato	.68	1.B	R3	--	--	i 37	R3	Malga Sandron
Carciato	.69	2.B	R3	--	--	i 38	R3	Malga Sandron
Carciato	.67	1.C	R3	--	--	i 39	R3	Malga Selva Nera
Carciato	.143	--	--	--	--	i 40	R3	Malga Selva Nera
Carciato	.70	1.D	R3	--	--	i 41	R3	Malga Scale
Carciato	.71	2.D	R3	--	--	i 42	R3	Malga Scale

AGGIORNAMENTO NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO ATTUATIVO DPP 8-61/LEG

Circolare PAT 05 ottobre 2017 n. 542300i

Dalla lettura della circolare del 05/10/2017 si evince che **Sul Sun** e **Vt** si applicano da subito esclusivamente per le seguenti fattispecie:

- calcolo contributo costruzione;
- calcolo standard a parcheggio

Inoltre le stesse definizioni e parametri si devono applicare anche per una finalità esclusivamente fiscale in adeguamento alla normativa nazionale:

- determinazione della categoria di intervento: ossia discriminante fra ristrutturazione e nuova costruzione

E' in riferimento esclusivo a quest'ultima fattispecie la necessità di convertire in Sun la misura dell'ampliamento prevista dal PRG che generalmente per gli edifici esistenti è calcolata applicando percentuali variabili al "**volume urbanistico lordo**" esistente.

Le procedure contenute nella circolare del 5 ottobre 2017, al 15 paragrafo, punto 2., lettera A), non si riferiscono alla necessità di convertire in Sun l'ampliamento ammesso dal PRG a fini urbanistici, ma la misura della nuova Sun va effettuata successivamente al calcolo dell'ampliamento volumetrico e tale valore serve esclusivamente per la determinazione del contributo di costruzione, del calcolo standard a parcheggi e della definizione della categoria di intervento.

Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.

La variante 2019 prevede l'adeguamento normativo con riferimento alle nuove disposizioni della Legge Provinciale e dal suo regolamento attuativo.

L'adeguamento normativo ha quindi interessato varie tematiche fra le quali: rispetto cimiteriale, rispetto dei depuratori, standard parcheggio, manufatti per la coltivazione del fondo, definizione delle categorie di intervento, distanze delle costruzioni da confini e fabbricati, ecc.

Particolare evidenza va data all'adeguamento relativo agli indici edificatori come definiti dall'articolo 3 del regolamento attuativo della legge provinciale.

Si prevede quindi l'adeguamento ai seguenti parametri: Indice di utilizzazione fondiaria **Uf**, Superficie utile lorda **Sul**, Superficie utile netta **Sun**, Altezza degli edifici in numero di piani **Hp**, altezza del fronte **He**, Volume lordo fuori terra **VI** (ex volume urbanistico), Volume urbanistico (netto) **Vt**.

L'adeguamento delle norme di PRG al nuovo regolamento provinciale, DPP 8-61/Leg/2015, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2017 prevede l'individuazione del rapporto di conversione per passare dal **Volume lordo fuori terra (VI)**, che costituisce la nuova definizione del vecchio termine "volume urbanistico", alla **Superficie utile netta (Sun)**.

Fino ad oggi nella quasi totalità dei comuni della Provincia Autonoma di Trento la **capacità edificatoria** dei suoli si misurava applicando l'Indice di edificabilità fondiaria **i.e.** espresso in metri cubi di volume su metro quadrato di terreno, dove per volume si intendeva il volume urbanistico fuori terra.

Ora risulta necessario applicare alle aree di nuova edificazione con funzioni residenziali ed alberghiere il parametro dell'Utilizzazione fondiaria **Uf**, espresso in metri quadrati di superficie utile netta **Sun** su metro quadrato di terreno, dove la **Sun** risulta definita dal nuovo regolamento attuativo come la superficie netta

abitabile, escludendo quindi le mura perimetrali, eventuali vani scala comuni ed altri elementi non rilevanti ai fini del carico urbanistico residenziale.

Quadro di raffronto parametri comunemente utilizzati nelle Norme di attuazione del PRG

Vecchi parametri			Nuovi parametri (dPP 8-61/Leg.).			
Superficie territoriale	St	mq.	Superficie territoriale	St	mq.	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
indice fabbricabilità territoriale	i.t.	mq.	Utilizzazione territoriale	Ut	mq./mq.	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
Superficie fondiaria	Sf	mq.	Superficie fondiaria	Sf	mq.	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
indice edificatorio (Di) densità edilizia fondiaria (Mo)	i.e.	mc./mq.	Utilizzazione fondiaria	Uf	mq./mq.	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
			Superficie utile lorda	Sul	mq	Non direttamente applicato nelle Nda ma necessario per determinare la Sun
			Superficie utile netta	Sun	mq	Si applica per definire il limite edificatorio per zone con destinazioni residenziali o alberghiere.
			Superficie coperta	Sc	mq.	Si applica per definire il limite edificatorio di particolari strutture.
			Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	Rc	mq./mq.	Si applica per definire il limite edificatorio delle aree con destinazioni produttive.
Altezza (Di) Altezza a metà falda	H	m.	Altezza edificio in metri (metà falda)	Hf	m.	Si applica in aree produttive, per servizi pubblici e per costruzioni accessorie
			Altezza edificio in numero di piani	Hp	numero	Si applicano per limitare l'edificabilità in aree residenziali ed alberghiere
			Altezza del fronte (o facciata)	He	m.	
Volume edilizio / Volume totale	Ve / Vt	mc. / mc.	Volume edilizio (Volume totale entro e fuori terra)	Ve	mc.	Si applica per gli edifici classificati come ca' da mont e per gli edifici storici isolati in ambito agricolo o forestale.
Volume urbanistico / Volume fuori terra	Vu / Vft	mc. / mc.	Volume lordo fuori terra	VI	mc.	Si applica nei casi di ampliamento volumi esistenti e per il contingente residenza turistica. Si applica anche per definire il limite edificatorio di particolari strutture.
Volume interrato	Vi	mc.	Volume interrato	Vi	mc.	Non applicato nelle Nda
--	--	--	Volume urbanistico	Vt	mc.	Non applicato nelle Nda
Distanza dalle strade	Ds	m.	Distanza dalle strade	Ds	m.	
Distanza dai confini	Dc	m.	Distanza dai confini	Dc	m.	
Distanze tra edifici	De	m.	Distanze tra edifici	De	m.	

			Lotto minimo	Lm	mq.	Si applica nei casi di nuovi edifici o nuove attività per le zone residenziali, alberghiere e produttive.

Viste ora le definizioni dei nuovi parametri urbanistici ed edilizi ed il loro campo di applicazione occorre determinare il valore limite di questi parametri per le zone urbanistiche dove vengono applicati.

Prima di determinare il valore di conversione degli indici si procede con analizzare una diversa serie di tipologie edilizie.

Negli esempi che seguono vengono illustrati alcuni schemi progettuali tipo comunemente riscontrabili.

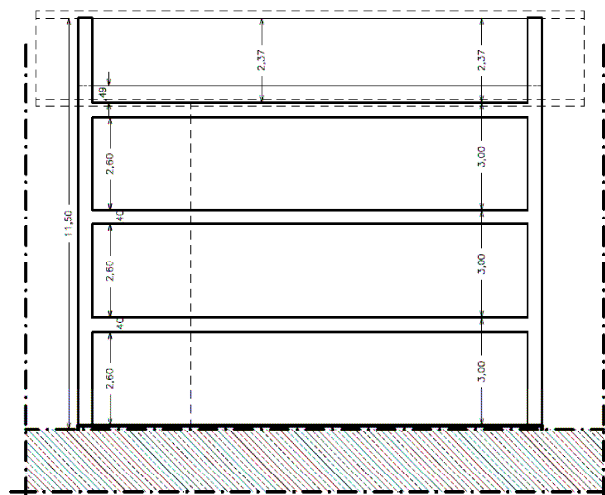
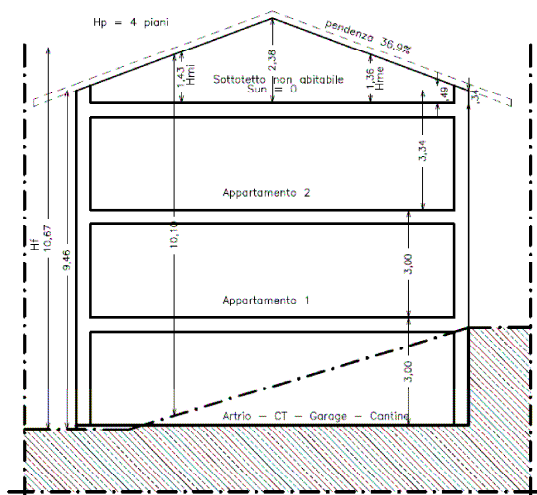
ESEMPIO 1 - EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON TRE PIANI FUORI TERRA E SOTTOTETTO NON RILEVANTE AI FINI DELLA SUN.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143 mq.	Altezza metà falda	Hf	10,67
Numero di piani (esistenti) Hp		4 nr.	Altezza fronte	He	9,46
Sul complessiva		572 mq.	Ve volume totale		1.482 mc.
Sun complessiva		302 mq.	Vl volume lordo fuori terra		1.312 mc.
Sun/Sul		0,53	rapporto Vl/Ve		0,89
			rapporto Sun/Vl		0,23
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.			
L lotto saturato = Vl / i.e.		875 mq.			
Uf di saturazione = Sun / L		0,345 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,23
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	302	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,70 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		100,1 mc.			
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		7,6%			
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:			
Vl	1.312	196,8	Dh Sopraelevazione:	1,38 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110 mq.			
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		36,4%			

In questo esempio il rapporto Sun/Vl è pari a 0,23.

L'incremento di capacità edificatoria, (utilizzabile solo per questa tipologia di edificio) pari a ca. il 30% non deve apparire eccessiva se si pongono in campo due tipi di valutazioni:

- La prima riguarda l'obiettivo della legge che ha introdotto i nuovi parametri: liberare l'espressività progettuale precedentemente compressa entro limiti fisici molto ristretti, per garantire una maggiore qualità architettonica e costruttiva.
- Consentire un incremento della capacità edificatoria delle singole con un'azione di densificazione, ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture ed urbanizzazioni esistenti, limitando conseguentemente il consumo di suolo.

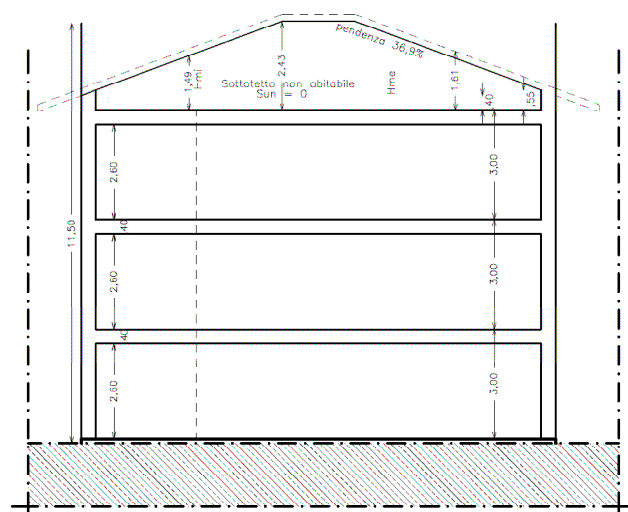
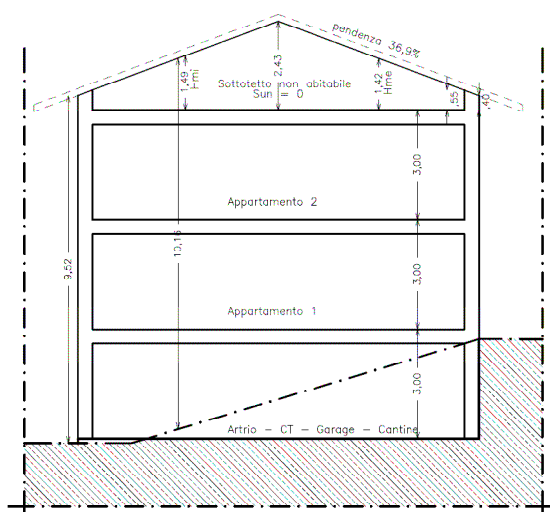


ESEMPIO 2 - EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON TRE PIANI FUORI TERRA E SOTTOTETTO RILEVANTE AI FINI DELLA SUN.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,52
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	1.463 mc.
Sun complessiva		434	mq.	Vl volume lordo fuori terra	1.302 mc.
Sun/Sul		0,76		rapporto Vl/Ve	0,89
				rapporto Sun/Vl	0,33
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		868	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,5	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,33
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	434	86,8	Dh Sopraelevazione:	1,00 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		143	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		11,0%			
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:			
Vl	1.302	195,3	Dh Sopraelevazione:	1,37 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		25,3%			

In questo caso pur l'edificio presenti condizioni urbanistiche del tutto simili al caso 1, i valori messi in gioco con i nuovi rapporti Uf e Sun sono completamente di versi.

In particolare si segnala come il rapporto ora si ponga al valore di 0,33, ben superiore alla media proposta di 0,3.

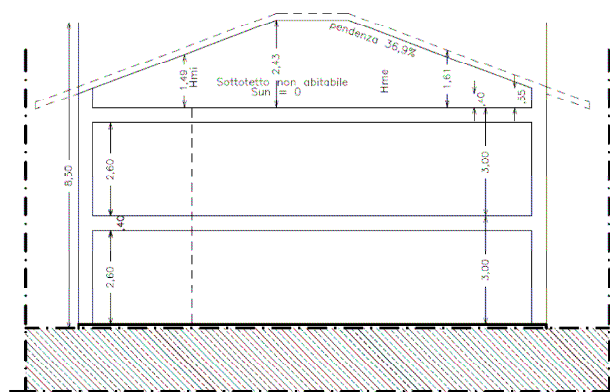
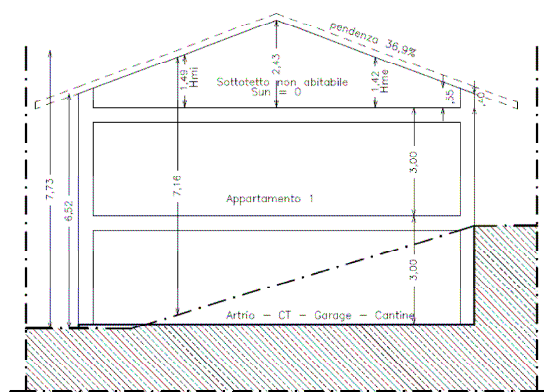


ESEMPIO 3 - EDIFICIO MONOFAMILIARE CON DUE PIANI FUORI TERRA E SOTTOTETTO RILEVANTE AI FINI DELLA SUN.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,73
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,52
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.034 mc.
Sun complessiva		372	mq.	Vl volume lordo fuori terra	873 mc.
Sun/Sul		0,87		rapporto Vl/Ve	0,84
				rapporto Sun/Vl	0,43
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		873	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,4261	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,43
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	372	74,4	Dh Sopraelevazione:	0,90 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		128,7	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		14,7%			
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Vl	873	174,6	Dh Sopraelevazione:	1,22 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		29,6%			

Nel caso di edifici monofamiliari il rapporto di conversione appare più alto.

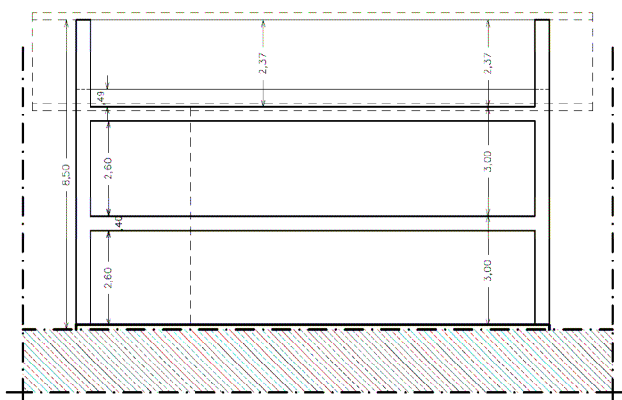
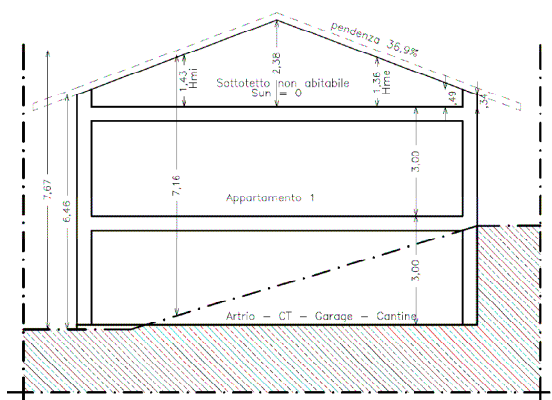
In questo caso l'introduzione di un rapporto Sun/Vl minore potrebbe apparire limitante, ma rientra anche esso negli obiettivi principali della legge urbanistica, ossia incentivare la densificazione dei suoli già oggetto di trasformazione, premiando interventi che prevedono la realizzazione di una pluralità di unità immobiliari, inserendo un minimo indice di penalizzazione per chi intende ancora utilizzare i suoli al solo fine di realizzare la tipologia classica di villa monofamiliare.



ESEMPIO 4 - EDIFICIO MONOFAMILIARE CON DUE PIANI FUORI TERRA E SOTTOTETTO NON RILEVANTE AI FINI DELLA SUN.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,63
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,46
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.053 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vl volume lordo fuori terra	892 mc.
Sun/Sul		0,58		rapporto Vl/Ve	0,85
				rapporto Sun/Vl	0,28
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		892	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,278	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,28
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	248	49,6	Dh Sopraelevazione:	0,65 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		92,95	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		10,4%			
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Vl	892	178,4	Dh Sopraelevazione:	1,25 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		44,4%			

Il progetto monofamiliare rientra nei parametri medi (0,28) nel caso il sottotetto viene limitato nella sua agibilità, riducendo quindi di fatto l'impatto volumetrico complessivo dell'intervento.



Calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria

Sintesi degli esempi progettuali

Dalle tabelle di calcolo allegate agli esempi sopra riportati risulta evidente la diversità di impatto dell'indice in base alla tipologia edilizia, alla pendenza del versante, alla presenza di piani seminterrati, alla consistenza fisica del sottotetto.

Innumerevoli possono essere le variabili. L'utilizzo di fogli di calcolo permettono di sbizzarrirsi inserendo o togliendo di volta in volta volumi e superfici rilevanti ai fini della potenzialità edificatoria, ma in concreto non rilevanti ai fini del calcolo della capacità insediativa.

Non essendoci nelle previsioni di piano particolari indicazioni circa la tipologia e/o la dimensione delle costruzione non risulta necessario assegnare alle diverse aree differenti rapporti Sun/Vl.

Sulla base dei diversi esempi si propone di applicare per tutti i tipi di indice il rapporto di conversione costante $K = 0,30$, costante.

Questo valore risulta supportato anche dal seguente calcolo applicabile su un terreno destinato alla nuova edificazione.

Ipotizzando di avere un lotto libero di 1.000 mq., con indice IFF 1,0 mc/mq ed ipotizzando un rapporto Sun/Sul del 90% si ottiene:

➤ Superficie fondiaria lotto	$S_f = 1.000 \text{ mq}$
➤ Indice di fabbricabilità fondiaria (ex i.e.)	$IFF = 1,0 \text{ mc/mq}$
➤ Volume urbanistico lordo edificabile	$V_l = 1.000 \text{ mc}$
➤ Altezza interpiano	$h = 3,0 \text{ m.}$
➤ Superficie utile lorda	$S_{ul} = 333,33 \text{ mq}$
➤ Rapporto	$Sun/S_{ul} = 90\%$
➤ Superficie utile netta	$S_{un} = 300,00 \text{ mq}$
➤ Indice utilizzazione fondiaria	$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

Il rapporto S_{un}/S_{ul} del 90%, che risulta mediamente più alto rispetto agli esempi sopra riportati, permette di garantire per tutti i tipi di terreni la capacità edificatoria del PRG in vigore per le diverse tipologie che si vorranno realizzare.

Lo stesso rapporto risulta essere stato utilizzato da parte degli uffici provinciali in occasione della conversione dei valori di Volume urbanistico in Sun per la determinazione del limite edificatorio degli alloggi in zona agricola e produttiva, per l'applicabilità dello scomputo oneri di urbanizzazione e per il calcolo del volume limite per le strutture agrituristiche.

La nuova classificazione del PRG di variante delle zone residenziali ed alberghiere

Zone residenziali sature

Le zone residenziali sature non si prevedono limiti edilizi urbanistici per i quali risulti necessario riportare i termini di Sun o altezza in numero di piani.

Per gli edifici esistenti si prevedono possibilità di incremento percentuale calcolato sulla Sun esistente.

Zone residenziali di completamento

Per le zone residenziali di completamento si prevede di applicare il nuovo parametro della Sun come segue:

Zone **B3.1** (ex comune di Monclassico) e Zone **B3.3** (ex comune di Dimaro)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,45 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 4$
- Altezza massima del fronte: $H_e = 9,0 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 10,0 \text{ m.}$

Zone **B3.2** (ex comune di Dimaro)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,30 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 4$
- Altezza massima del fronte: $H_e = 8,0 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 9,0 \text{ m.}$

Zone **B3.4** (ex comune di Dimaro)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,45 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 5$
- Altezza massima del fronte: $H_e = 10,0 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 11,0 \text{ m.}$

Zone **B3.5** (ex comune di Monclassico)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 5$
- Altezza massima del fronte: $H_e = 10,0 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 11,0 \text{ m.}$

Per tutte le zone **B3.1, B3.2, B3.3, B3.4, B3.5:**

- Lotto minimo (solo per nuove costruzioni): $L_m = 500 \text{ mq.}$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0,40$
- Pendenza delle falde: min. 35% / max 50 %
- Distanza dalle costruzioni e confini: $De / D_c = \text{vedi articolo 12}$
- Distanza dalle strade: $D_s = \text{vedi articolo 53}$

Per quanto riguarda le altezze si è provveduto a reinserire l'altezza del fabbricato a metà falda.

Zone residenziali nuove

L'edificazione nelle zone residenziali di nuovo impianto deve rispettare i seguenti indici edilizi-urbanistici:

Zone **C1.1** (ex comune di Monclassico)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$

Zone **C1.2** e **C1.3** (ex comune di Dimaro)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,45 \text{ mq./mq.}$

Zone **EA2** (ex comune di Dimaro)

- Utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$

Per tutte le zone **C1.1, C1.2, C1.3, EA2:**

- Lotto minimo: $L_m = 500 \text{ mq.}$

➤ Rapporto di copertura:	Rc = 0,35
➤ Pendenza delle falde:	min. 35% / max 50 %
➤ Altezza massima in numero di piani:	Hp = <u>5</u>
➤ Altezza massima del fronte:	He = 9,0 m.
➤ Altezza massima del fabbricato:	Hf = 10,0 m.
➤ Distanza dalle costruzioni e confini:	De / Dc = vedi articolo 12
➤ Distanza dalle strade:	Ds = vedi articolo 53

Ulteriori parametri

A seguito delle verifiche effettuate con l'ufficio tecnico e l'apporto conoscitivo effettuato durante le riunioni con la commissione urbanistica, si è rilevato che molti dei parametri non risultavano più necessari in quanto l'impianto paesaggistico degli abitati risulta già definito. Il mantenimento di ulteriori vincoli normativi pongono limiti che si pongono in contrasto con la stessa impostazione della nuova Legge provinciale che mira alla riqualificazione e densificazione delle zone già urbanizzate.

Vengono quindi eliminati i parametri relativi alla tipologia edilizia, al volume massimo e minimo, alla pendenza delle falde.

Zone alberghiere

Con la conversione degli indici è stata effettuata anche una unificazione delle zone applicando unicamente due classificazioni:

Zone AI-E (ex comune di Monclassico) e AI-G (ex comune di Dimaro)

➤ Lotto minimo (solo per nuove costruzioni):	Lm = 1000 mq.
➤ Utilizzazione fondiaria:	Uf = 0,75 mq./mq.
➤ Rapporto di copertura:	Rc = 0,50
➤ Pendenza delle falde:	min. 0% / max 50 %
➤ Altezza massima in numero di piani:	Hp = <u>6</u>
➤ Altezza massima del fronte:	He = 12,0 m.
➤ Altezza massima del fabbricato:	Hf = 13,5 m.
➤ Distanza dalle costruzioni e confini:	De / Dc = vedi articolo 12
➤ Distanza dalle strade:	Ds = vedi articolo 53

Zone AI-H (ex comune di Dimaro)

➤ Lotto minimo (solo per nuove costruzioni):	Lm = 1000 mq.
➤ Utilizzazione fondiaria:	Uf = 0,90 mq./mq.
➤ Rapporto di copertura:	Rc = 0,50
➤ Pendenza delle falde:	min. 0% / max 50 %
➤ Altezza massima in numero di piani:	Hp = <u>6</u>
➤ Altezza massima del fronte:	He = 13,0 m.
➤ Altezza massima del fabbricato:	Hf = 14,5 m.
➤ Distanza dalle costruzioni e confini:	De / Dc = vedi articolo 12
➤ Distanza dalle strade:	Ds = vedi articolo 53

Conversione del Volume lordo VI in Superficie utile netta Sun

Per quanto riguarda la densità edilizia si è proceduto con la conversione in Utilizzazione fondiaria con il seguente rapporto 0,30 determinato sulla base del più probabile valore medio di conversione dall'analisi delle diverse tipologie e casistiche allegate.

Conversione Volume lordo fuori terra in Superficie utile netta = **0,30**

Questo valore di conversione si applica in tutti i casi dove il PRG riporta valori assoluti relativi al volume lordo fuori terra.

Per esempio nel caso di Volume destinabile all'alloggio per il conduttore il precedente valore limite di 400 mc. viene ora ricondotto a 120 mq. di Sun.

Volume urbanistico lordo Vul	Interasse piano h	Superficie utile lorda Sul	Rapporto Sun/Sul	Superficie utile netta Sun
100	3	33	90,0%	30
250	3	83	90,0%	75
400	3	133	90,0%	120
500	3	167	90,0%	150
800	3	267	90,0%	240
1000	3	333	90,0%	300
1200	3	400	90,0%	360 (*)

A puro titolo di riferimento le norme sull'agriturismo prevedono un limite massimo di 350 mq di Sun. (art. 81 comma 5, del dPP 8-61/Leg.)

Dalle prime analisi e confronti effettuate anche in seno a convegni effettuati presso l'Ordine degli architetti è apparso subito chiaro che l'applicazione dei nuovi indici appare abbastanza semplice e lineare per quanto riguarda l'edificazione di nuove aree, mentre appare molto più difficile coniugare gli intenti della legge se raffrontati a zone oggetto di completamento sia intermini di lotti liberi interni ad edificazioni consolidate, sia in termini di saturazione di lotti parzialmente utilizzati.

Ancor più difficile appare applicare i nuovi parametri agli edifici esistenti cercando di fare combaciare il vecchio indice edilizio saturato con il nuovo parametro di utilizzazione fondiaria.

Si è quindi provveduto a convertire gli indici edificatori IFT ed IFF (il vecchio i.e. indice edificatorio espresso in mc/mq) in Ut ed Uf.

Per le aree destinate a nuova edificazione si è provveduto ad una simulazione per verificare la coerenza del nuovo parametro con le previsioni del PRG in vigore calcolando il rapporto Sun/Sul medio per edifici di diverse tipologie.

Per edifici realizzati su terreni pianeggianti, considerando solo i piani abitabili posti fuori terra, tale rapporto può variare da un minimo di 0,75 per edifici con più unità abitative, fino ad un massimo di 0,90. Per gli alberghi il rapporto può variare da un minimo di 0,70 fino ad un massimo di 0,90.

Detti rapporti possono però subire notevoli alterazioni quando gli edifici si trovano su terreni in pendenza (fino al 20% con almeno un piano seminterrato) o scoscesi (oltre il 20% con più di un piano seminterrato) dove la Sun (nuovo parametro urbanistico) risulta in rapporto molto superiore all'indice edificatorio fondiario.

Ampliamenti una tantum

Ampliamento edifici esistenti e definizione di Volume urbanistico lordo

La norma del PRG di Monclassico relativa alle zone residenziali sature prevede la possibilità di ampliare il volume urbanistico nella seguente misura:

Sono consentiti per una sola volta ampliamenti di volume, purché non superino il 20% per volumetrie fino ai 1.000 mc., il 10% per il volume eccedente i 1.000 mc. e fino ai 2.000 mc., il 5% per il volume rimanente oltre i 2.000 mc. Per le suddette volumetrie si intende il volume fuori terra esistente alla data di entrata in vigore delle nuove Norme del P.R.G

Si propone quindi all'articolo 23bis la conversione del valore da mc. di Vl a mq. di Sun moltiplicandolo con il parametro costante 0,30.

Per gli edifici esistenti sono consentiti per una sola volta ampliamenti purché non superino il 20% della superficie utile netta per Sun esistente fino a 300 mq., il 10% per la Sun eccedente i 300 mq. e fino a 600 mq., il 5% per la Sun rimanente oltre i 600 mq., L'intervento di ampliamento dovrà tendere ad una riqualificazione formale dell'intero organismo edilizio, evitando aggiunte incongrue o che tralascino l'obiettivo primario del miglioramento delle condizioni abitative, Particolare attenzione andrà volta inoltre anche alla qualità urbana degli spazi pertinenziali, privilegiando le aree verdi ed eliminando ogni tipo di superfetazione. E' in ogni caso garantita la possibilità di recuperare l'intero piano sottotetto ai fini abitativi in sopraelevazione nel rispetto sempre delle altezze di zona.

Alloggi per il tempo libero e vacanze

Nel caso del contingente assegnato agli alloggi per il tempo libero e vacanze continuano invece ad essere applicati i limiti assegnati dalla Giunta provinciale in termini di volume lordo fuori terra.

		mc.
Volume individuato con deliberazione di Giunta Provinciale:		
Del GP 154/2009	a)	2.887
Del GP 3277/2009	b)	9.500
Volume totale individuato	c) = a+b	12.387
Volume assegnato da precise previsioni di PRG alla data del 12/08/2015	d)	9.500
Volume non assegnato alla data del 12/08/2015	e)	2.887
Riduzione volume ai sensi art. 130, c. 2, L.P. 15/2015	f) = e*50%	-1.444
Volume realizzato dal 30/01/2009 al 31/12/2018	g)	0
Volume disponibile per nuove assegnazioni	h) = d+e+f+g	10.944

Estratto tabella contenuta all'articolo 76 delle NdA

Il contingente disponibile per il nuovo comune di Dimaro-Folgarida rimane nelle disponibilità di attuazione mantenendo le disposizioni contenute nelle delibere di Giunta Provinciale che avevano provveduto alla assegnazione corrispondente agli ex comuni amministrativi di Monclassico e di Dimaro.

Pertanto le norme del PRG dispongono che il contingente potrà essere utilizzato mantenendo la distinzione fra i diversi comuni catastali.

(Confronta Art. 76 NdA)

Ulteriori parametri

L'articolo 3 delle NdA "Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni", richiama le definizioni contenute all'articolo 3 della legge provinciale e dall'articolo 3 del suo regolamento attuativo.

Lo stesso articolo riporta inoltre alcune precisazioni od ulteriori definizioni necessarie ad effettuare una corretta ed univoca applicazione delle norme di PRG.

Lotto minimo

Fra queste vi è la definizione di Lotto minimo, che pur mantenendo valida la definizione di Lotto contenuta nel regolamento attuativo vuole precisare in quali casi è ammesso derogare dal lotto minimo.

In particolare si evidenzia quanto previsto al secondo capoverso dove si precisa che il trasferimento di capacità edificatoria per lotti non utilizzabili è ammessa anche per zone o edifici posti in adiacenza pur interrotta da strade di tipo locale.

Le norme del PRG vengono integrate con la seguente definizione

Art. 3.5 Lotto minimo Lm

1. *E la superficie minima, libera da asservimento urbanistico, accorpata necessaria per garantire il diritto ad effettuare un nuovo intervento di edificazione. Si applica per le zone residenziali, produttive, alberghiere e commerciali. Per il calcolo della superficie utile alla determinazione del lotto minimo occorre fare riferimento alla definizione di Lotto contenuta nel regolamento attuativo della legge provinciale.*

E' ammessa deroga al lotto minimo, con riduzione dello stesso nella misura massima del 10%, nel caso di verificata impossibilità di effettuare ulteriori accorpamenti, in quanto la zona risulta circondata da zone sature, aree inedificabili o da aree a destinazione pubblica e reti infrastrutturali. Nel caso non si possa raggiungere il lotto minimo la capacità edificatoria espressa dall'area libera può essere utilizzata per ampliare edifici interni all'area stessa o posti in aree contermini anche se interrotte da percorsi pedonali, ciclabili o strade di livello locale, con destinazione d'uso omogenea.

Applicazione dei nuovi parametri alle ulteriori zone destinate all'edificazione

Zone produttive [D104]

Per le Zone produttive si conferma il parametro edilizio limite del rapporto di copertura massimo, determinato dal rapporto fra la Superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

Nella superficie coperta si comprendono gli edifici produttivi, le strutture dedicate ad ufficio o , l'eventuale alloggio o alloggi per custodi o proprietari, le feresterie, i servizi di carattere generale e le tettoie.

E' esclusa unicamente l'eventuale presenza di costruzioni accessorie realizzate nel rispetto dei limiti fissati all'articolo 65 delle NdA.

Le zone produttive soggette a pianificazione attuativa il parametro della Sc si applica alla Superficie territoriale St. I singoli lotti, definiti dalla pianificazione subordinata, potranno quindi avere valori calcolato al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione cedute all'amministrazione pubblica o destinate all'uso pubblico.

Zone per servizi pubblici

Le zone per servizi pubblici non vengono previsti limiti edificatori fissi ma si rinvia alla definizione del progetto definitivo come già previsto dalle norme del PRG in vigore.

Reiterazione previsioni di interesse pubblico

1. Verificate le aree con previsione di interesse pubblico con vincolo espropriativo, presenti nello strumento urbanistico da oltre 10 anni sono state assunte determinazioni di diverso tenore sulla base dell'interesse pubblico che ancora riveste la previsione ovvero sul mancato interesse.

1) Reiterazione del vincolo di destinazione pubblica.

2. Tale azione è stata assunta in tutti quei casi ove l'interesse pubblico sull'area prevale rispetto all'uso privato che la stessa può assumere. Le reiterazioni sono state applicate unicamente per le zone dove l'Amministrazione ritiene di potere intervenire con un concreto progetto entro 5 anni, dalla data di approvazione della presente variante.
3. Su tali zone l'uso pubblico prevale sull'uso privato, e per l'acquisizione si prevede l'intervento finanziario diretto da parte dell'amministrazione, fatta salva la possibilità di stipulare accordi urbanistici che possano evidenziare un interesse pubblico maggiore.
4. E' questo il caso del parcheggio pubblico a Monclassico, anche se per lo stesso le nuove norme hanno provveduto a trasformare il vincolo preordinato in vicolo conformativo.

2) Elenco zone di reiterazione del vincolo

Le reiterazioni previste con la variante 2019 sono le seguenti:

r1 - Zona Sportiva esistente a Dimaro.

La reiterazione del vincolo di destinazione pubblica risulta necessario verificato che la gran parte dell'area risulta già destinata ad uso pubblico. L'amministrazione si pone come obiettivo la sua regolarizzazione nei termini previsti dalla legge.

r2 - Zona per attrezzature civili e scolastiche esistenti a Monclassico.

La reiterazione del vincolo di destinazione pubblica risulta necessario fino alla definizione del nuovo accesso al Biolago che sarà realizzato nel medio periodo sulla base delle proposte avanzate dall'Amministrazione comunale

r3 - Zona per parcheggi pubblici a Monclassico.

Reiterazione del vincolo di distinzione pubblica per la realizzazione di un nuovo parcheggio che dovrà essere realizzato nei termini di validità del vincolo previsti dalla legge. L'area risulta ridotta rispetto alla precedente previsione (Vedi stralcio indicato con la variante **c23**)

r4 - Zona Sportiva di progetto a Dimaro.

L'ampliamento dell'area sportiva rientra nei progetti a medio termini previsti dall'Amministrazione comunale. Si provvede a reiterare il periodo di validità del vincolo espropriativo durante il quale potranno essere effettuati i progetti e piani di acquisizione delle aree.

r5 - stralciata

r6 - Zona Sportiva a Monclassico.

Un'ulteriore zona di reiterazione riguarda l'area sportiva del Parco lago ed interessa parte di terreni privati già oggetto di variante (Varianti **c9, c10, c11**) dove al fine di potere realizzare un nuovo accesso all'area sportiva dalla strada statale sono previste modifiche anche al sistema insediativo delle aree residenziale private posta a margine della stessa area sportiva come riportato nelle norme dei progetti convenzionati **PC8** e **CP9**.

Verifica condizioni per calcolo eventuale indennizzo

5. Ai sensi dell'articolo 48 della legge provinciale si è provveduto a verificare se le aree oggetto di reiterazione del vincolo fossero o meno destinate all'edificabilità prima dell'imposizione del vincolo stesso.
6. Ai sensi del comma 5, dell'articolo 48, la reiterazione del vincolo non comporta corresponsione di indennizzo in quanto non destinate all'edificabilità prima dell'imposizione del vincolo.

3) Stralcio della previsione urbanistica di uso pubblico dell'area

7. Nel caso in cui l'amministrazione comunale ritiene non sussistano più gli interesse pubblici sull'area si provvede a cambiare la destinazione d'uso, stralciando le previsioni di uso pubblico o di interesse pubblico, ed inserendo aree inedificabili in armonia, sinergia e continuità con la prevalente destinazione d'uso dell'intorno.
8. In particolare per le aree non di interesse pubblico poste all'interno delle zone agricole, anche per le aree trasformate si prevede la destinazione agricola.
9. Per le aree poste lungo la viabilità o a margine delle zone residenziali o zone d'uso pubblico, si provvederà ad inserire un'area di rispetto, non edificabile, all'interno della quale non sono previsti interventi edilizi di nessun tipo o genere, escludendo le costruzioni accessorie, i volumi interrati, le tettoie, le legnaie, i garage o parcheggi pertinenziali.
10. Le varianti che prevedono lo stralcio della previsione della destinazione pubblica sono le seguenti:
 - **c23** Stralcio previsione di parcheggio pubblico con inserimento zona agricola locale.
 - **c37** Stralcio previsione di zona pubblica civile amministrativa con inserimento zona verde di protezione (art. 34bis delle NdA);
 - **c12** Stralcio previsione di zona sportiva pubblica con inserimento zona a verde privato
 - **c34** Stralcio di un'area sportiva che riguarda invece un'area pertinenziale di una struttura alberghiera esistente trasformata ora in verde privato pertinenziale;

4) Trasformazione del vincolo Espropriativo in vicolo Conformativo

11. Nel caso del verde attrezzato e dei parcheggi la norma di carattere generale prevede la possibilità di effettuare gli interventi anche da parte del privato previa convenzione con l'amministrazione comunale.

Nuove zone per interventi di interesse pubblico di progetto ed esistenti

La variante 2019, anche a seguito della revisione dei vincoli preordinati all'esproprio ed in conseguenza dello stralcio della destinazione pubblico o reiterazione degli stessi, si è provveduto all'inserimento di una serie di interventi di interesse pubblico per lo più finalizzati alla regolarizzazione di situazioni esistenti (vedi viabilità già descritta al precedente paragrafo della nuova cartografia di base) ma che in alcuni casi hanno comportato l'inserimento di nuove previsioni di interesse pubblico da realizzare nel breve e medio periodo.

Dette varianti risultano essere così raggruppate:

Viabilità e parcheggi:

- **c2** Inserimento del parcheggio esistente a lato della strada statale.
- **c9** Viabilità di progetto per accedere all'area sportiva pubblica del Biolago.
- **c45** Zona residenziale con inserimento della previsione di lottizzazione PL 13
- **c21** Declassamento delle previsioni di viabilità locale di potenziamento in viabilità locale esistente anche a seguito dello stralcio delle aree residenziali attigue.
- **c24** Inserimento di un tratto di viabilità locale di potenziamento posta a margine dell'area residenziale di completamento in C.C. Carciato.
- **c32, c76 e c33** Inserimento all'interno degli insediamenti storici di Dimaro, Presson e Carciato di tre parcheggi esistenti.
- **c67** Parcheggio pubblico esistente.

Aree verdi ed aree sportive:

- **c1** Nuova zona per verde pubblico attrezzato posta all'ingresso dell'abitato di Dimaro provenendo da Folgarida;
- **c62** Nuova zona per verde pubblico attrezzato

Progetti convenzionati

- **c10 e c11** - Progetti convenzionati PC8 e PC9.

I progetti convenzionati 8 e 9 sono stati inseriti nella variante 2019 al fine di favorire la realizzazione del nuovo accesso all'area sportiva del Biolago.

Le norme prevedono la cessione di aree necessarie alla realizzazione dell'intervento di interesse pubblico e prevedono a titolo compensativo a favore dei privati interessati dalla cessione gratuita delle aree una concessione di capacità edificatoria incrementale pari ad un totale di ca. 813 mc. con destinazione residenziale.

La densificazione complessiva delle zone edificabili private risulta essere pari al 30% della capacità edificatoria del PRG.

L'incremento di capacità edificatoria è equamente ripartito in forma proporzionale alla superficie oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale Folgarida come precisato nelle norme di PRG (art. 63.8 e 63.9).

Si tratta delle uniche varianti che prevedono un incremento della capacità edificatoria inserita unicamente al fine di favorire lo sviluppo dell'area di interesse pubblico con un nuovo accesso dalla strada statale e la riorganizzazione dei parcheggi pubblici a servizio dell'area "biolago".

La superficie da cedere all'amministrazione comunale, in forma gratuita, appare coerentemente compensata con l'incremento di capacità edificatoria delle aree private.

L'edificazione del lotto residenziale è subordinata alla cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area destinata a parcheggio pubblico.

- **v33** Progetto convenzionato n. 4 - La norma viene integrata inserendo la possibilità di realizzare un nuovo accesso carrabile collegandosi alla viabilità locale proveniente dal est.

PIANI ATTUATIVIZipline**Varianti c19.**

Il piano attuativo PAG10 prevede la realizzazione di un intervento di riqualificazione del parcheggio esistente che potrà comprendere anche la realizzazione della stazione di partenza di una nuova "zipline" di attraversamento aereo della Val Meledrio.

Folgarida bassa**Varianti c71 - art. 63.12 - PAG 12 Piano Attuativo - "Piazza Folgarida"**

A Folgarida Bassa è stata inserita la perimetrazione di un piano attuativo che potrà dettagliare gli interventi di riqualificazione delle aree pubbliche, di rifunzionalizzazione delle strutture della società funivie e migliorare la qualità architettonica degli edifici esistenti con particolare riferimento alle costruzioni già descritte all'articolo 24, comma 510.

Nelle fasi successive alla redazione della variante 2019 (adozione preliminare, adozione definitiva ed approvazione con prescrizione da parte della Giunta Provinciale) l'area è stata ridotta escludendo dal suo perimetro le strutture relative al centro congressi ed alla stazione di partenza, di proprietà della

Società Funivie Folgarida-Marilleva), edifici già oggetto di varianti puntuali v36 e v37 stralciate nella versione di approvazione su prescrizione della Giunta Provinciale.

Detto piano attuativo, per una più razionale programmazione degli interventi, potrà prevedere l'inclusione dei fabbricati di proprietà delle Funivie nella perimetrazione del Piano Attuativo 12 previa predisposizione di uno studio di compatibilità idrogeologica che analizzi la pericolosità dell'area in base alle destinazioni funzionali e tenga conto del contesto particolarmente fragile che presenta fenomeni di erosione lungo il versante che scende verso il rio Rotian. Tale studio dovrà essere condiviso ed approvato dai servizi provinciali competenti (Servizio geologico, Servizio bacini montani e Servizio Foreste). Solo a seguito dell'approvazione dello studio sarà possibile attuare le procedure previste all'articolo 49, comma 4, della L.P. 15/2015 con la ridefinizione del perimetro del piano attuativo.

condividere

Zone e percorsi per la pubblica fruizione in località Folgarida su terreni di proprietà dell'ASUC:

Le seguenti varianti sono state inserite nella programmazione del PRG 2019 sulla base di accordi fra le ASUC proprietarie delle aree e l'Amministrazione comunale che condivide l'interesse per la fruizione pubblica di queste aree anche al fine di riqualificare e rilanciare l'interesse e la multistagionalità dell'area di Folgarida.

- **c4, c5, c6, c8, c63:** Aree a verde pubblico e percorsi di collegamento poste a monte del centro di Folgarida.
- **c7, c61:** Area per impianti tecnologici;
- **c51,** : Area produttive e cave

Si segnala che la variante c69 che prevedeva la riduzione dell'area di cava in corrispondenza del sito "ontaneta" è stata stralciata su prescrizione dei servizi provinciali competenti.

Zone sciistiche e strutture di proprietà della società funivie

Le varianti **v35 e v38**, riguardano interventi di potenziamento delle stazioni di partenza Belvedere e arrivo Spolverino.

Zone produttive locali multifunzionali

La variante al PRG prevede la modifica della destinazione di zona delle zone produttive locali dell'ex comune di Monclassico che risultavano ancora riportare il termine di Area produttiva provinciale. (varianti **c20a, c20c, c20d**). All'interno di queste zone si prevede inoltre di permettere anche l'insediamento di attività commerciali, nel limite della Media struttura di vendita, applicando le prerogative previste dalla normativa del settore commerciale provinciale, come confermato anche dal PTC stralcio della Val di Sole e come già previsto nelle zone produttive dell'ex comune di Dimaro.

NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono state oggetto di unificazione applicando, ove possibile, le semplificazioni necessarie per uniformare le destinazioni di zona derivanti dall'unione dei PRG di Dimaro e di Monclassico.

Come base normativa è stato utilizzato il testo del PRG di Dimaro considerando la recente approvazione dell'aprile 2016 e maggiormente aggiornato, rispetto a quello del PRG di Monclassico, alla normativa provinciale.

Premessa al testo di raffronto

Il testo è stato quindi oggetto prima di una serie di integrazioni normative ricavate direttamente dal testo delle NdA in vigore di Monclassico (senza evidenziare il raffronto) e successivamente apportando gli aggiornamenti normativi alla normativa provinciale (L.P. 15/2015 e reg. dPP 8-61/Leg.) evidenziando con il **colore rosso le aggiunte** e con il ~~colore verde barrato~~ **gli stralci** le modifiche di carattere sostanziale.

Relazione Usi civici

La relazione usi civici, con estratti cartografici dedicati, è stata redatta in allegato alla documentazione di variante e la stessa verrà trasmessa alle diverse amministrazioni per le valutazioni ad approvazioni previste dalla normativa provinciale.

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione comunale di Dimaro-Folgarida nel 2017, affidava l'incarico per la stesura della variante generale al Piano Regolatore Generale, con la primaria necessità di uniformare lo strumento urbanistico al nuovo territorio comunale, coordinando le previsioni dei PRG degli ex Comuni di Dimaro e di Monclassico.

Il riferimento normativo e regolamentare

I principali riferimenti normativi ai quali fa riferimento la rendicontazione urbanistica sono:

Legge Provinciale 15 dicembre 2004, n. 10 "Disposizioni in materia urbanistica, tutela dell'ambiente, acque pubbliche, trasporti, servizio antincendi, lavori pubblici e caccia".

La legge, all'articolo 11, "*Misure urgenti di adeguamento della normativa provinciale in materia di tutela dell'ambiente al quadro normativo statale e comunitario*", richiama l'obbligo della provincia di introdurre all'interno della normativa del settore urbanistico ed ambientale disposizioni regolamentari concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, in adeguamento alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001.

La stessa legge, modificata con successiva legge provinciale n. 11 di data 26/12/2006, all'art. 11 comma 6, stabilisce che il predetto regolamento configura la valutazione ambientale strategica dei piani e dei programmi prevista dalla *direttiva 2001/42/CE* quale autovalutazione svolta dall'autorità competente durante il procedimento di formazione del piano o del programma e lo stesso regolamento sostituisce nel territorio provinciale la disciplina stabilita dalla parte II del *decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152* (Norme in materia ambientale) in materia di valutazione ambientale strategica e può altresì recare disposizioni concernenti la contabilità ambientale e la verifica dei progetti normativi.³

Ai sensi dell'articolo 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10, nel testo risultante dalle modificazioni e integrazioni introdotte dal d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. la variante al PRG è sottoposta a rendicontazione urbanistica.

La rendicontazione urbanistica della variante 2017 del Piano regolatore generale del Comune di Dimaro-Folgarida viene redatta ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. che detta norme sulla Valutazione Ambientale Strategica, in adeguamento alla normativa comunitaria (2001/42/CE), e nazionale (D.Lgs 152/2006) ed introduce per la pianificazione locale subordinata al PUP il procedimento di Autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale ai sensi dell'art. 6 della L.P. 1/2008.

Vedasi anche:

http://www.urbanistica.provincia.tn.it/pianificazione/valutazione_piani/

[d.P.P. 14 settembre 2006 n. 14-65/Leg.](#) "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10"

https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/archivio/Pages/Decreto%20del%20presidente%20della%20provincia%2014%20settembre%202006,%20n.%2015-68Leg_15915.aspx?zid=99a49de3-06e6-4e57-969e-62f9c836148d

Del GP 349 - Metodologia Autovalutazione Piani

Allegato I Linee Guida per Autovalutazione PTC

Allegato 2 Linee Guida per Autovalutazione PRG

Circolare Servizio Urbanistica n. 1812 dd. 02/03/2010

Circolare Consorzio dei Comuni n. 20 dd. 25/03/2011

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. definisce la "rendicontazione urbanistica" come *l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale,*

³ Vedasi Allegato: Estratto LP 10/2004 art. 11

dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla [legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1](#) (Legge urbanistica provinciale)⁴

Basata sul principio di prevenzione, la valutazione strategica ha l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS si configura dunque come una procedura che accompagna l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme una sostanziale certezza sull'attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

Con il D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. è stato modificato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica. Il regolamento, le relative Linee guida e le Indicazioni metodologiche - queste ultime approvate dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 349 del 26 febbraio 2010 - danno attuazione al disegno urbanistico complessivo, delineato dal nuovo PUP e dalla Riforma istituzionale, puntando ad assicurare la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione – piano urbanistico provinciale (PUP), piani territoriali delle comunità (PTC), piani regolatori comunali (PRG) e piani dei parchi naturali provinciali - per costruire un progetto capace di promuovere le responsabilità delle diverse realtà territoriali, assicurare un atteggiamento di cooperazione tra territori.

Sempre nel rispetto della legge urbanistica provinciale, la procedura di autovalutazione, integrata nel processo di formazione dei piani urbanistici, è inoltre differenziata rispetto ai diversi livelli di pianificazione, nell'ottica come detto della duplicazione degli atti e delle procedure, distinguendo tra autovalutazione degli strumenti della pianificazione territoriale, in primo luogo dei piani territoriali delle comunità e rendicontazione urbanistica dei piani

regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, finalizzata alla verifica ed esplicitazione, su scala locale, delle coerenze con l'autovalutazione dei piani territoriali.

In questo quadro l'autovalutazione del piano diventa lo strumento strategico per assicurare la coerenza e l'efficacia delle previsioni pianificatorie. Si configura come ragionamento logico che accompagna il piano nella sua elaborazione, per assicurare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e insieme di perseguire la cooperazione tra i territori nell'ottica di concorrere a un progetto di scala provinciale e garantendo la partecipazione e l'informazione dei cittadini rispetto alle scelte di piano.

Pubblicità e partecipazione

Preliminarmente alla predisposizione degli elaborati di variante l'Amministrazione comunale ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso ai sensi dell'articolo 37, comma 1, della Legge provinciale in data 01/03/2016, protocollo 1649.

(vedi pagina 5 della presente relazione)

L'avviso riportava i seguenti obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante:

La variante si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

- adeguamento normativo e cartografico:
- accostamento delle mappe più recenti dei comuni catastali di Dimaro, Carciato, Monclassico e Presson;
- aggiornamento cartografico dei PRG dei comuni catastali di Monclassico e Presson non dotati di PRG aggiornati, in conformità all'informatizzazione richiesta dalla PAT con delibera G.P. 219/2008;
- adeguamento alla cartografia del PUP per i territori degli ex Comuni di Dimaro e Monclassico;

⁴ L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani

- L.P. 1/2008, Art. 6 Autovalutazione dei piani

- aggiornamento della cartografia dei centri storici con adeguamento delle categorie dei singoli edifici con codici e rappresentazioni grafiche richiesta dalla PAT;
- aggregazione delle norme di attuazione mantenendo, per quanto possibile, le specificità delle singole norme;
- semplificazione ed accorpamento per zone omogenee degli indici edilizi;
- unificazione dei criteri di tutela paesaggistica e schemi tipologici;
- verifica durata ed effetti delle previsioni dei PRG e dei piani attuativi con ripianificazione delle aree soggette a revisione;
- verifica dei vincoli preordinati all'esproprio;
- inserimento di eventuali nuovi interventi di interesse pubblico;

Istanze dei cittadini

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate cinquantacinque (55) istanze di soggetti privati, alcune di queste ripetute per la stessa area.

Le istanze, con una sintetica descrizione ed il rapporto con le corrispondenti varianti adottate sono riportate nell'allegato **Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP**.

In forma riassuntiva si può affermare che 36 istanze sono state accolte, mentre per altre 9 non si è potuto procedere con le varianti richieste in quanto o le richieste non rispettavano i limiti della variante stessa promossa attraverso l'avviso pubblico oppure perché la richiesta non risultava conforme con quanto già previsto dalla pianificazione di grado superiore al piano comunale, ove il PRG stesso non può apportare modifiche.

Limiti all'accoglimento delle richieste dei cittadini

In particolare le richieste non accolte riguardano:

Nuova area produttiva [i06]: la modifica supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Si evidenzia inoltre la presenza della fascia di rispetto del depuratore.

Una richiesta di nuova area campeggio [i07]: la modifica supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Stralcio di zone di insediamento produttivo [i10 e 146]: lo stralcio non risulta coerente con il programma di sviluppo dell'intera area prevista dal PRG, in quanto le aree oggetto di richiesta non sono marginali e poste al centro delle aree di sviluppo, ed il loro eventuale stralcio comporterebbe la perdita di efficacia dell'intera previsione urbanistica che interessa altre proprietà.

Modifica della zona produttiva [i12]: la variante non è per ora seguibile a causa delle problematiche di natura idrogeologica e geologica del sito. Eventuali modifiche di destinazione di zona potranno essere riconsiderate solo successivamente alla approvazione della nuova carta della pericolosità della PAT.

Ampliamento dell'area commerciale posta all'inizio dell'abitato di Monclassico (distributore) [i20]: La richiesta non può essere accolta in quanto l'area risulta vincolata dal PUP come area agricola di pregio.

Cambio d'uso di edifici posti in zone agricole [i24]: Per gli edifici esistenti in area agricola e realizzati con finalità agricole e rurali i cambi d'uso sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle norme del PUP e della legge provinciale ai quali si rinvia.

Modifica della destinazione da alberghiera a residenziale [i25]: la modifica supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Nuove aree residenziali [i26 e i27]: La richiesta non è stata accolta in quanto non risulta nelle prerogative della variante il proposito di individuare nuove zone residenziale, soprattutto se poste al di fuori del perimetro dell'abitato esistente. Si evidenzia inoltre che le richieste riguardano terreni inseriti e circondati da zone agricole del piano urbanistico provinciale. (art. 37 e 38 del PUP.)

Possibilità di inserire incrementi di volume con uso residenziale [i34]: la modifica supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Ampliamento dell'area commerciale [i37]: La richiesta specifica di inserimento dell'intera p.f. 741/1 non è stata accolta in quanto parte dell'area già interessata da sistemazione delle zone pertinenziali della struttura commerciali sono state inserite con la variante v30, a seguito dell'accoglimento della istanza 38.

Catalogazione edificio nel PEM [i47]: La richiesta supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Si precisa in ogni caso che l'utilizzo del contingente da destinare alla residenza turistica (o casa per il tempo libero e vacanze) è vincolata alla stipula di convenzioni che prevedano interesse pubblico nell'iniziativa immobiliare come richiamato all'articolo 75 e seguenti.

Catalogazione edificio nel PEM [i48]: La richiesta supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevede la modifica del PEM Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Montano

Nuova zona alberghiera [i50]: La richiesta supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Ampliamento area alberghiera [i52]: La richiesta supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Nuova zona residenziale [i53]: La richiesta supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Modifica delle aree residenziali [i54]: La richiesta supera quanto previsto dagli obiettivi della variante del PRG che non prevedeva l'individuazione di nuove aree di espansione della capacità insediativa (residenziale e/o produttiva), ma ci si voleva limitare all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Per quanto riguarda le richieste i19, i32, i33, i38, i39, i40, pur se non accolte con riferimento alla specifica richiesta, occorre evidenziare che la Variante 2019 prevede in ogni caso modifiche in adeguamento allo stato reale ed in adeguamento alla nuova cartografia che possono, in parte, soddisfare anche l'istanza dei cittadini.

Per quanto riguarda l'istanza i28 di Bisoffi Marco la variante v21 è stata stralciata su prescrizione dei servizi provinciali.

Varianti di destinazione urbanistica

Le varianti inserite negli elaborati sono complessivamente 101.

27 varianti (da v1 a v47) sono varianti riferite direttamente o indirettamente alle istanze dei cittadini o dalla successiva fase di valutazione delle osservazioni successive alla adozione preliminare. La numerazione comprende anche 10 varianti stralciate durante l'iter di formazione del progetto di variante successivo alla prima stesura presentata al consiglio comunale in maggio 2018, a seguito della revisione effettuata con il commissario ad acta prima della adozione preliminare.

68 varianti (da c1 a c84) sono varianti cartografiche che rivestono principalmente modifiche di interesse pubblico e modifiche di carattere generale rese necessarie al fine di garantire l'omogeneità delle previsioni urbanistiche relative ai due ex comuni di Dimaro e di Monclassico.

La numerazione comprende anche una serie di numeri stralciati durante le successive fasi di stesura della variante, mantenendo per le varianti confermate la numerazione già presente nella prima documentazione presentata al consiglio comunale dell'aprile 2018.

Norme di attuazione

Le norme di attuazione sono state completamente revisionate e le modifiche principali possono essere riepilogate in due gruppi principali:

Varianti in adeguamento alla legge provinciale per il governo del territorio LP 15/2015 ed al nuovo regolamento attuativo.

Varianti di coordinamento fra i due testi previgenti degli ex PRG di Dimaro e di Monclassico.

Si rinvia alla prima parte della relazione la verifica delle modifiche inserite nell'apparato normativo.

Valutazione dell'interesse privato nell'abito della dichiarazione di incompatibilità dei consiglieri.

Oltre alle varianti puntuali individuate nelle cartografie, per le quali occorre considerare l'eventualità dell'interesse dei singoli consiglieri, occorre tenere in considerazione che alcune delle varianti normative, anche se non tradotte in varianti cartografiche, possano generare interesse.

Per esempio le scelte operate relativamente ai vincoli preordinati all'esproprio hanno portato alla trasformazione del vincolo prettamente "Espropriativa" in un vincolo di natura "Conformativa" dove, pur confermando l'interesse pubblico su dette aree (verde pubblico, parcheggi, verde di protezione) sono state introdotte possibilità di utilizzo di tali zone anche da parte dei privati, ammorbidendo il carattere ablatorio della norma urbanistica.

Ai fini della verifica di interesse da parte dei consiglieri comunali occorre considerare che tali norme, ancorché di carattere generale, rivestono carattere di discrezionalità in quanto non tutti i beni di una determinata zona del PRG previgente hanno subito le stesse modifiche, ma nella predisposizione delle varianti cartografiche sono state operate scelte discrezionali che hanno portato stesse categorie di beni a diverse tipologie di variante.

Commissione Urbanistica

La commissione consultiva urbanistica, costituita dal Consiglio Comunale composta in rappresentanza dei gruppi consiliari di maggioranza e minoranza ha svolto il compito di supporto al tecnico estensore del piano.

Durante il lavoro di formazione della variante, la commissione urbanistica, in più riprese, si è riunita per condividere, coadiuvare e verificare le proposte progettuali che man mano venivano affinate, fino a giungere alla definitiva stesura degli elaborati da sottoporre alla approvazione da parte del Consiglio comunale.

Verifica degli standard urbanistici

Ai sensi del DM 144/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per gli spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, a verde o a parcheggio con un minimo totale di 18 mq.

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	mq	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	mq	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	mq	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	mq	2,5
TOTALE MINIMO	mq	18,0

Abitanti residenti e abitanti presenti

Si riportano di seguito le stime degli abitanti residenti e degli abitanti presenti nel Comune di Dimaro-Folgarida

Il dato demografico da utilizzare per il calcolo dello standard deve comprendere la popolazione residente attuale (ultimo dato utile), incrementata con il dato utilizzato per il dimensionamento residenziale.

Popolazione residente	2.210 abitanti
Incremento decennale	100 abitanti
TOTALE RESIDENTI	2.310 abitanti
Posti letto in albergo	3.691
Posti letto in altre strutture (camping)	988
Posti letto in alloggi privati e seconde case	7.316
TOTALE POSTI LETTO TURISTICI	11.995 turisti
 TOTALE CARICO URBANISTICO	 14.305

Si ha un totale stimato di 13.607 persone presenti sul territorio nei periodi di maggiore afflusso.

Per la verifica dello standard occorre tenere conto della forte stagionalità delle presenze turistiche (concentrate prevalentemente nei mesi estivi e invernali) ed il limitato utilizzo da parte dei turisti delle strutture pubbliche quali servizi pubblici in genere ed in particolare dei servizi scolasti.

Standard urbanistici del comune di Dimaro-Folgarida:

Tipo	Superficie PRG in vigore	Rapporto con popolazione residente 2.310	Rapporto con popolazione presente 14.305
a) istruzione	15.330 mq	6,64	1,07
b) attrezzature pubbliche	Esistenti: 2.300 All'interno degli insediamenti storici 10.514 Fuori insediamento storico San Pellegrino Totale 12.814	5,55	0,90
c) aree verdi e sport	Aree verdi: 82.314 Aree sportive: 60.683 142.997 TOTALI	61,90	6,19
d) parcheggi zonizzati	Esistenti: 25.535 di progetto 16.743 42.278	18,30 mq/ab.	2,96 mq/ab

Statistiche

Val di Sole

CONSISTENZA DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI PER AMBITO, CATEGORIA E COMUNE (2016)

Comune	★		★★		★★★		★★★★★ ★★★★★S		★★★★★ ★		Totale	
	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Numero	Letti
Caldes	-	-	1	23	1	40	-	-	-	-	2	63
Commezzadura	-	-	-	-	10	498	2	207	-	-	12	705
Dimaro-Folgarida	-	-	2	209	35	2869	5	613	-	-	42	3691
Malé	-	-	1	25	7	547	-	-	-	-	8	572
Mezzana	-	-	1	25	9	1.214	5	788	-	-	15	2.027
Ossana	-	-	-	-	5	251	-	-	-	-	5	251
Peio	1	40	3	121	19	1.160	2	227	-	-	25	1.548
Pellizzano	-	-	-	-	3	155	-	-	-	-	3	155
Rabbi	1	28	1	25	2	151	-	-	-	-	4	204
Terzolas	-	-	-	-	1	93	-	-	-	-	1	93
Vermiglio	1	18	-	-	24	1.539	3	491	-	-	28	2.048
Totale	3	86	9	428	116	8.517	17	2.326	-	-	145	11.357

CONSISTENZA DEGLI ESERCIZI COMPLEMENTARI, DEGLI ALLOGGI PRIVATI E DELLE SECONDE CASE PER COMUNITÀ DI VALLE, TIPOLOGIA E COMUNE (2016)

Comune	Affittacamere CAV B&B		Campeggi Agritur esercizi rurali		Altri esercizi		Totale		Alloggi privati		Seconde case	
	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti	Nr.	Letti
Caldes	3	57	3	49	-	-	6	106	29	109	74	261
Cavizzana	1	7	-	-	-	-	1	7	-	-	18	60
Commezzadura	6	91	-	-	2	87	8	178	76	421	256	1.011
Croviana	3	82	2	28	-	-	5	110	56	310	30	180
Dimaro Folgarida	10	169	3	722	2	97	15	988	813	4.001	714	3.315
Malé	9	85	2	17	-	-	11	102	91	318	197	632
Mezzana	15	3.299	-	-	-	-	15	3.299	357	983	1.107	4.313
Ossana	4	39	1	733	2	134	7	906	65	260	349	1.396
Peio	9	174	2	613	2	146	13	933	491	2.329	582	2.827
Pellizzano	5	109	1	18	1	19	7	146	74	308	268	1.092
Rabbi	10	144	6	96	6	322	22	562	138	538	334	1.437
Terzolas	1	12	1	30	1	72	3	114	25	95	40	144
Vermiglio	5	223	1	13	10	463	16	699	154	559	834	2.918
Totale	81	4.491	22	2.319	26	1.340	129	8.150	2.369	10.231	4.803	19.586

PRESENZE STAGIONALI ED ANNUALI PER COMUNE, POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE 2016

Primi 10 comuni del Trentino

Comune	Estive	Invernali	Totale	Popolazione residente
Pinzolo	1.083.923	757.731	1.850.582	3.059
Riva del Garda	279.168	1.060.008	1.699.841	17.190
Folgaria	589.403	769.273	1.376.885	3.163
Canazei-Cianacèi	620.715	492.366	1.107.660	1.915
Dimaro Folgarida	634.054	441.022	1.096.583	2.204
Primiero San Martino di Castrozza	436.772	626.905	1.074.751	5.400
Andalo	524.777	511.397	1.045.149	1.091
Levico Terme	138.610	764.101	1.031.699	7.919
Trento	416.158	351.863	954.982	117.417
Mezzana	617.169	319.143	943.607	894

Capacità insediativa del PRG in vigore

Calcolo dello standard abitativo

Per gli alloggi residenziali viene stimato uno standard abitativo medio pari a 660 mc a persona al quale andrà applicato il coefficiente di adeguamento volumetrico pari a 2,50.

Detto parametro (variabile da 1,5 a 2,5) risulta generalmente massimo per i territori montani ove oltre agli spazi puramente residenziali le esigenze abitative portano ad incrementare notevolmente gli spazi per attività saltuarie e per deposito legna.

Volume per ogni abitante	120 mc/ab.
Volume per ogni alloggio residenziale (= 120 mc/ab x 2,20 ab x 2,5)	660 mc
Trasformazione in superficie utile netta	190 mq

Aree residenziali libere

Monclassico

B3.1 / i.e. 1,70 / Uf 0,50

p.f. 328 329 330 332/2 332/3	mq	1.469	(Stralciato con variante v05)
p.f. 466 464 465	mq	1.220	(Stralciato con variante v06)
p.f. 340/1	mq	1.000	
p.f. 391/4	mq	1309	(Stralciato con variante v17)
p.f. 728/3	mq	627	
p.f. 361/2	mq	1.005	(Stralciato con variante v16)
p.f. 361/2 364	mq	2.018	
p.f. 719 723	mq	587	
p.f. 300 - 301/3	mq	1.074	
p.f. 261/1 259/2 259/3	mq	2.128	
p.f. 616 618 619/2	mq	988	
p.f. 599	mq	1.403	
p.f. 587 96/2 588 589	mq	1.227	

C1.1 / i.e. 1,70 / Uf 0,50

p.f. 566/1	mq	839	(Incrementato con variante c10)
p.f. 559 560/2	mq	1.929	(Incrementato con variante c11)

C2 / i.e. 1,0 / Uf 0,30

p.f. 762/5	mq	903	(Inserito con variante v29)
------------	----	-----	-----------------------------

Presson

B3.1 / i.e. 1,70 / Uf 0,50

p.f. 202 201/2 17 15 16/2	mq	1.044	
p.f. 218 219	mq	893	
p.f. 251/2 261 800/2	mq	945	
p.f. 667/1 666/2	mq	1.014	

C1.1 / i.e. 1,70 / Uf 0,50

p.f. 65 mq 766

Dimaro

B3.4 / i.e. 1,50 / Uf 0,45

p.f. 719/1 718 mq 2.284

C1.2 / i.e. 1,50 / Uf 0,45

p.f. 486/2 mq 1.004

C1.3 / i.e. 1,50 / Uf 0,45

p.f. 703/2 mq 669

p.f. 678 mq 852

p.f. 678 mq 971 (Stralciato con variante v27)

p.f. 670 669/2 669/1 mq 2.668

p.f. 671 mq 1.152 (Stralciato con variante v26)

p.f. 301/2 301/3 mq 792

p.f. 621/2 624/1 p.ed. 535 mq 3.048

p.f. 602/5 p.ed. 508/1 430 mq 918 (Stralciato con variante v09 v10)

p.f. 462 mq 321 (Stralciato con variante v11)

EA2 / i.e. 1,50 / Uf 0,45

p.ed. 413 mq 1.321

B1 / Vul 180 mq / Sun 54 mq

p.ed. .247 (Folgarida) mq 60 (Inserito con variante v25)

Carciato

B3.4 / i.e. 1,50 / Uf 0,45

p.f. 450 mq 1.136

p.f. 445/1 mq 570

C1.3 / i.e. 1,50 / Uf 0,45

p.f. 449/2 mq 2.227

p.f. 486/1 mq 1.252

La capacità insediativa del PRG in vigore risulta essere pari a 66.034 mc.

Con la variante 2019 si è effettuata una riduzione di zone residenziali pari a -16.771 mc, solo parzialmente compensate da un incremento di capacità insediativa di 813 mc. previsti per i PC8 e PC9. (Varianti **c10 c11** già descritte nella relazione)

Compensazione aree agricole di pregio

Le varianti che interessano ambiti territoriali soggetti al vincolo di area agricola di pregio ai sensi dell'articolo 38 del PUP comportano l'avvio del processo di autovalutazione.

Per le modifiche delle aree agricole di pregio valgono le previsioni contenute all'articolo 38, comma 6 lettera b)1, del PUP ove si prevede la possibilità di riduzione delle aree agricole di pregio per opere e servizi pubblici di livello locale previa compensazione.

Estratto norme del PUP

Art. 37

Aree agricole

8. I piani regolatori generali possono ridurre in via eccezionale le aree agricole, previa specifica verifica degli effetti derivanti dalla riduzione da effettuare nell'ambito dell'autovalutazione, con particolare riferimento alla carta del paesaggio, e se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio, per:

- a) l'individuazione di aree da destinare a opere, servizi e attrezzature pubblici di livello locale per l'adeguamento agli standard previsti dalla legge urbanistica;
- b) l'ampliamento di attività produttive già insediate o di aree produttive esistenti d'interesse locale, o l'individuazione di nuove aree produttive d'interesse locale, se rispondenti a criteri di razionalizzazione delle localizzazioni produttive, nel rispetto degli indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani;
- c) l'individuazione di nuove aree a destinazione residenziale o ricettiva, compatibilmente con i parametri di cui all'articolo 30 e nel rispetto delle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Art. 38

Aree agricole di pregio

6. La riduzione delle aree agricole di pregio è ammessa in via eccezionale, nel rispetto delle condizioni stabilite dai commi 7, 8 e 10 dell'articolo 37 e del comma 7 di questo articolo, nei seguenti modi:

- a) con previsione del PTC per la realizzazione dei seguenti interventi:
 - 1) opere, attrezzature e servizi pubblici di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 31;
 - 2) ampliamento di aree produttive di livello provinciale;
- b) con previsione dei piani regolatori generali per la realizzazione dei seguenti interventi:
 - 1) opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale;
 - 2) ampliamento di aree produttive d'interesse locale;
 - 3) individuazione di nuove aree a destinazione residenziale pubblica o agevolata;
- c) opere e interventi di cui al comma 10 dell'articolo 37.

7. La riduzione delle aree agricole di pregio ai sensi del comma 6 è effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le verifiche effettuate con l'autovalutazione del PTC e del piano regolatore generale sono condotte tenendo conto in particolare:
 - 1) delle caratterizzazioni di cui al comma 2;
 - 2) della necessità di verificare in via preventiva la possibilità di utilizzare aree con destinazione diversa, comprese le aree agricole non di pregio, quelle intercluse o prossime alle aree destinate a insediamento;
 - 3) del grado di effettivo utilizzo delle aree già destinate a insediamento;
 - 4) del rapporto esistente nel territorio dei comuni interessati fra aree destinate all'agricoltura e aree destinate a insediamento;
- b) deve essere prevista la compensazione del suolo trasformato con altre aree con destinazione diversa da quella agricola da destinare a fini agricoli, aventi superficie non inferiore all'80 per cento dell'area agricola destinata a insediamento, comprese aree a bosco che possono formare oggetto di cambio colturale, ai sensi degli strumenti di pianificazione previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste, con esclusione delle aree boscate di pregio costituenti invarianti ai sensi dell'articolo 8.

8. La disciplina del comma 7 si applica anche alla localizzazione di opere e interventi indicati dal comma 10 dell'articolo 37, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 46 per gli interventi che si configurano come opere d'infrastrutturazione del territorio.

Riepilogo compensazione aree agricole di pregio:

Variante c62 - riduzione di area agricola di pregio di mq 1835

Variante c48 - incremento delle zone agricole di pregio mq 2045

Variante c49 - incremento delle zone agricole di pregio mq 1976

Bilancio delle zone agricole di pregio

Varianti con incremento area agricola di pregio				Varianti con riduzione area agricola di pregio											
Var. n.		Comune catastale		Sup. mq		Var. n.		Comune catastale		Sup. mq					
c48		p.f. 195 Monclassico		2.045		c62		p.f. 354 Carciato		1.835					
c49		p.f. 179/2 Monclassico		1.926											
Subtotale				A)		3.971		Subtotale				1.835			
						Quota 80% minima da compensare						1.468			
						Quota 100% compensata						B)		1.835	
Saldo netto: differenza A - B =						2.136									

Il Saldo netto, ottenuto applicando la percentuale massima del 100% di compensazione, viene cristallizzato dalla presente variante. Detto valore potrà essere utilizzato per future varianti al fine di potere attivare la compensazione esclusivamente per varianti pubbliche o di interesse pubblico.

Ai fini della compensazione si utilizzano le aree derivati dalla variante n. 90, già destinata a zona per cimitero, ed ora restituita alla funzione agricola per complessivi 13.004 mq.

Zone della rete Natura 2000

Le aree "Natura 2000" sono previste dalla Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche". È un sistema di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione Europea ed in particolare alla tutela di una serie di habitat, specie animali e vegetali ritenute meritevoli di protezione a livello continentale.

Aggiornamento delle zone rete Natura 2000

A seguito della modifica delle zone si provvede ad aggiornare la relazione di rendicontazione inserendo la nuova definizione di ZSC che ha recentemente sostituito il precedente acronimo SIC.

Brenta

Codice: IT3120159

Comune: DIMARO FOLGARIDA (VAL DI SOLE)

ZPS/ZSC: ZPS

Dolomiti di Brenta

Codice: IT3120177

Comune: DIMARO FOLGARIDA (VAL DI SOLE)

ZPS/ZSC: ZSC

Monte Sadron

Codice: IT3120176

Comune: DIMARO FOLGARIDA (VAL DI SOLE)

ZPS/ZSC: ZSC

Ontaneta di Croviana

Codice: IT3120117

Comune: DIMARO FOLGARIDA (VAL DI SOLE)

ZPS/ZSC: ZSC

Tutte le zone sono riportate nelle tavole del sistema ambientale

Area per impianti tecnologici - Teleriscaldamento a Folgarida

PREMESSA

La presente relazione costituisce verifica preliminare di assoggettabilità della presente variante a valutazione ambientale strategica secondo le direttive contenute nel D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari concernenti la valutazione di piani e programmi sull'ambiente – V.A.S."

PRESCRIZIONI

Il progetto relativo all'intervento dovrà essere predisposto tenendo in considerazione le recenti disposizioni in materia costituite dal dPP 20 luglio 2015/9-25/Leg. regolamento di esecuzione della L.P. 17 settembre 2013, n. 19.

VERIFICA PRELIMINARE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, DEL DPP 15-68/2006.

Secondo quanto indicato all'articolo 3, comma 1, sono sottoposti a VAS i piani che presenta entrambi i requisiti:

1	<i>concernono il settore energetico.</i>	SI	<i>Il progetto di variante prevede la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento</i>
2	<i>contengono la localizzazione di opere i cui progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e di valutazione di impatto ambientale</i>	NO	<i>Il progetto di teleriscaldamento prevede una potenza massima installata al focolare inferiore a 2 Mw (1)</i>

(1) Nelle ipotesi preliminari si prevede la installazione di una caldaia alimentata con "cippato" di potenza al focolare massima pari a ca. 1,5 MW.

Sommando le potenze delle due caldaie al focolare si ottiene una potenza massima di 3,5 MW, livello che è posto al di sotto della soglia contenuta nell'allegato A del DPGP di data 22 novembre 1989 n. 13-11/Leg. come aggiornato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 625 dd 26/06/2010.

*In tale allegato al **punto 3. "Industria energetica", lettera b)** "Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda" viene indicata quale soglia per l'assoggettamento alle procedure di verifica gli impianti con potenza termica complessiva superiore a **5 MW**.*

L'articolo 3 bis del DPP 15-68/2006 definisce il quadro di applicazione dei procedimenti di VAS specificatamente per gli strumenti di pianificazione territoriale, che quindi interessa il nostro specifico caso di variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Spiazzo.

*Il comma 8, alla lettera d) recita testualmente **“le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione”**;*

Come già evidenziato nel punto precedente la potenza totale installata è prevista in 1,5 MW, livello sotto soglia e quindi non soggetto a procedura di verifica o di Valutazione di impatto ambientale.

Progetto di sistemazione idraulica post alluvione 2018

Il Servizio Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali evidenzia che è allo studio un progetto di sistemazione idraulica dei bacini interessati dagli eventi calamitosi del 28 e 29 ottobre del 2018 (tempesta Vaia).

L'attuazione del progetto, promosso dal Servizio Bacini Montani, come approvato dai competenti organi provinciali, assume valore intervento di infrastrutturazione del territorio e la sua attuazione prevale sulle destinazioni di zona.

Ogni intervento o destinazione di zona, previsti dalle norme e tavole del PRG sono subordinati alla verifica di compatibilità con detto progetto.

PGUAP - Rischio idrogeologico indotto

L'elaborato **Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP** riporta in sintesi le modifiche del rischio idrogeologico indotto dalle varianti applicando i criteri stabiliti con deliberazione di Giunta Provinciale numero 2432 di data 11 novembre 2006.

Le varianti che comportano incremento di rischio sono:

v22: Art. 37 - Aree produttive del settore secondario di livello locale Multifunzionale: da **R1** a **R2**.

v32: Art. 29 - Verde Privato: da **R0** a **R1**.

v36: Servizi privati con attività ricettive e ludico-sportive Soggetto a Piano Attutivo 12: da **R2** a **R3**.

v37: Servizi privati con attività ricettive e ludico-sportive Soggetto a Piano Attutivo 12: parziale da **R2** a **R3**.

c4: Art. 34 - Aree a verde pubblico e verde attrezzato: da **R0** a **R1**.

c5: Art. 34 - Aree a verde pubblico e verde attrezzato: da **R0** a **R1**.

c6: Art. 34 - Aree a verde pubblico e verde attrezzato: da **R1** a **R2**.

c7: Art. 33 - Zone per impianti tecnologici: da **R0** a **R2**.

c8: Art. 34 - Aree a verde pubblico e verde attrezzato: da **R0** a **R1**.

c15: Art. 33 - Zone per impianti tecnologici: da **R1** a **R2**.

c22: Art. 37 - Aree produttive del settore secondario di livello locale: da **R1** a **R2**.

c26: Art. 52 - Strade - Viabilità locale esistente: da **R0** a **R1**.

c27: Art. 52 - Strade - Viabilità locale esistente: da **R1** a **R2**.

c46: Art. 52 - Strade - Viabilità locale esistente: da **R0** a **R1**.

c51: Art. 37 - Aree produttive del settore secondario di livello locale: da **R1** a **R2**.

c72: Art. 55 - Zone Commerciali: **R1** a **R2**.

Le varianti che comportano incremento di rischio fino al grado **R2** risultano coerenti con le norme applicative del PGUAP e le stesse riguardano in maggioranza inserimento di viabilità esistente, verde privato, verde attrezzato.

Le varianti v22 c22 e c72, che comportano sempre un incremento di rischio di grado **R2**, riguardano attività produttive e/ commerciali e la loro perimetrazione è stata effettuata a seguito di ricognizione della cartografia regolarizzando l'uso delle aree pertinenti delle attività già insediate.

Su prescrizione dei servizi provinciali competenti in materia di rischio idrogeologico e sicurezza del territorio si è provveduto allo stralcio delle varianti **v21 e c39** che riguardava la regolarizzazione dello stato di fatto relativa ad un edificio residenziale ed uno alberghiero oggi inseriti nel PRG in vigore in zona produttiva.

Su prescrizione dei servizi provinciali competenti in materia di rischio idrogeologico e sicurezza del territorio si è provveduto allo stralcio delle varianti **v36 e v37** che riguardavano due edifici di proprietà della società funivie Fogarida-Marilleva.

utilizzati come residenza e come albergo), comportando un incremento di rischio vengono evidenziate e si provvede ad inserire in cartografia la prescrizione già contenuta all'articolo 15 delle Norme di Attuazione.

Allegati:

Capacità insediativa del PRG prima della variante 2019

		superficie	i.e.	mc Vul	Uf	mq Sun	
Monclassico	B3.1	1.000	1,7	1.700	0,50	500	
	B3.1	627	1,7	1.066	0,50	314	
	B3.1	2.018	1,7	3.431	0,50	1.009	
	B3.1	587	1,7	998	0,50	294	
	B3.1	1.074	1,7	1.826	0,50	537	
	B3.1	2.128	1,7	3.618	0,50	1.064	
	B3.1	988	1,7	1.680	0,50	494	
	B3.1	1.403	1,7	2.385	0,50	702	
	B3.1	1.227	1,7	2.086	0,50	614	
	c10	C1.1	500	1,7	850	0,50	250
c11	C1.1	1.623	1,7	2.759	0,50	812	
Monclassico	v05	B3.1	1.469	1,7	2.497	0,50	735
	v06	B3.1	1.220	1,7	2.074	0,50	610
	v17	B3.1	1.309	1,7	2.225	0,50	655
	v16	B3.1	1.005	1,7	1.709	0,50	503
	v29						
Presson	B3.1	1.044	1,7	1.775	0,50	522	
	B3.1	893	1,7	1.518	0,50	447	
	B3.1	945	1,7	1.607	0,50	473	
	B3.1	1.014	1,7	1.724	0,50	507	
	C1.1	766	1,7	1.302	0,50	383	
	B3.4	2.284	1,5	3.426	0,45	1.028	
Dimaro	C1.2	1.004	1,5	1.506	0,45	452	
	C1.3	852	1,5	1.278	0,45	383	
	C1.3	2.668	1,5	4.002	0,45	1.201	
	C1.3	669	1,5	1.004	0,45	301	
	C1.3	792	1,5	1.188	0,45	356	
	EA2	1.321	1,5	1.982	0,45	594	
	v27	C1.3	971	1,5	1.457	0,45	437
	v16	C1.3	1.152	1,5	1.728	0,45	518
v09 v10	C1.3	918	1,5	1.377	0,45	413	
	v11	C1.3	321	1,5	482	0,45	144
	v25						
	Carciato	B3.4	1.136	1,5	1.704	0,45	511
B3.4		570	1,5	855	0,45	257	
C1.3		2.227	1,5	3.341	0,45	1.002	
C1.3		1.252	1,5	1.878	0,45	563	
TOTALE				66.034		19.582	

Suddivisi per frazione:

Monclassico				30.903		9.089
Presson				7.925		2.331
Dimaro				19.428		5.828
Carciato				7.778		2.333
TOTALE				66.034		19.582

Capacità insediativa del PRG di Variante 2019

		superficie	i.e.	mc Vul	Uf	mq Sun
Monclassico	B3.1	1.000	1,7	1.700	0,50	500
	B3.1	627	1,7	1.066	0,50	314
	B3.1	2.018	1,7	3.431	0,50	1.009
	B3.1	587	1,7	998	0,50	294
	B3.1	1.074	1,7	1.826	0,50	537
	B3.1	2.128	1,7	3.618	0,50	1.064
	B3.1	988	1,7	1.680	0,50	494
	B3.1	1.403	1,7	2.385	0,50	702
	B3.1	1.227	1,7	2.086	0,50	614
	B3.1	1.227	1,7	2.086	0,50	614
c10	C1.1	839	1,7	1.426	0,50	420
c11	C1.1	1.929	1,7	3.279	0,50	965
v29	C2	903	1,0	903	0,30	271
Presson	B3.1	1.044	1,7	1.775	0,50	522
	B3.1	893	1,7	1.518	0,50	447
	B3.1	945	1,7	1.607	0,50	473
	B3.1	1.014	1,7	1.724	0,50	507
	C1.1	766	1,7	1.302	0,50	383
Dimaro	B3.4	2.284	1,5	3.426	0,45	1.028
	C1.2	1.004	1,5	1.506	0,45	452
	C1.3	852	1,5	1.278	0,45	383
	C1.3	2.668	1,5	4.002	0,45	1.201
	C1.3	669	1,5	1.004	0,45	301
	C1.3	792	1,5	1.188	0,45	356
	EA2	1.321	1,5	1.982	0,45	594
v25	B1	60	--	180	--	54
Carciato	B3.4	1.136	1,5	1.704	0,45	511
	B3.4	570	1,5	855	0,45	257
	C1.3	2.227	1,5	3.341	0,45	1.002
	C1.3	1.252	1,5	1.878	0,45	563
TOTALE				54.665		16.215

Suddivisi per frazione:

Monclassico				24.397		7.181
Presson				7.925		2.331
Dimaro				14.565		4.370
Carciato				7.778		2.333
TOTALE				54.665		16.215

Zone soggette a stralcio con la variante 2019

			superficie	i.e.	mc Vul	Uf	mq Sun
Monclassico	v05	B3.1	1.469	1,7	2.497	0,50	735
	v06	B3.1	1.220	1,7	2.074	0,50	610
	v17	B3.1	1.309	1,7	2.225	0,50	655
	v16	B3.1	1.005	1,7	1.709	0,50	503
Dimaro	v27	C1.3	971	1,5	1.457	0,45	437
	v16	C1.3	1.152	1,5	1.728	0,45	518
	v09 v10	C1.3	918	1,5	1.377	0,45	413
	v11	C1.3	321	1,5	482	0,45	144
TOTALE					13.548		4.014

Sintesi della rendicontazione

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2019 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore e in salvaguarda, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC**.

Per **le aree agricole** individuate ai sensi dell'articolo 37 e 38 del PUP, si è provveduto ad effettuare la rendicontazione come previsto dalle norme del PUP evidenziando che la variante prevede una minima riduzione delle aree agricole di pregio in prossimità della variante per attrezzature sportive di progetto, parzialmente compensate con le zone agricole di pregio inserite in vece della previgente zona a parco fluviale.

Per quanto concerne le situazioni di variante che hanno comportato un **incremento di Rischio idrogeologico** si evidenzia come la maggior parte rientri nei limiti massimi pari al grado di rischio R2 compatibile con i criteri urbanistici contenuti nella relazione e norme del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche.

Per le varianti che comportano incremento di rischio fino ad R3 si è evidenziato il motivo della scelta urbanistica e per le aree di Folgarida bassa (edifici esistenti di proprietà della società funivie che necessitano di interventi di riqualificazione strutturale e formale) si prevede la predisposizione di uno studio idrogeologico da sottoporre a valutazione durante le fasi di approvazione della variante secondo le procedure previste dalla conferenza PGUAP.
--

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità della Val di Sole**.