



Comune di Villa Lagarina
Provincia Autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2016

Art. 39 Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RENDICONTAZIONE URBANISTICA redatta ai sensi dell'art.

20 della LP 4 agosto 2015 n.15

**CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.19 del
17 dicembre 2019**

**AGGIORNAMENTO ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT
d.d.31.11.2020 prot. L957-0008198**

IL PROGETTISTA:
arch. Andrea Miniucchi

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

Adozione
Adozione definitiva
Approvazione
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione TAA

Delibera del Commissario ad Acta n. 01 dd. 10.10.2019
Delibera del Commissario ad Acta n. 02 dd. 07.08.2020
Delibera G.P. n. ____ dd. ____-____
n. ____ dd. ____-____

INDICE:

1.	PREMESSA	3
1.1	Elenco elaborati	4
2.	TRASFORMAZIONE IN AREE INEDIFICABILI DI AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 45 COMMA 4 DELLA LP 4 AGOSTO 2015, N.15.....	5
2.1	Generalità.....	5
2.2	Verifica dei contenuti delle richieste di stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente. ..	6
2.3	Definizione dei criteri per l'accoglimento delle richieste di stralcio dell'edificabilità.....	7
2.4	Elenco delle varianti relative allo stralcio dell'edificabilità prevista del PRG (art.45 comma 4 della LP 4 agosto 1025, n.15).	8
3.	VARIANTI RICONDUCIBILI AL RIDISEGNO DELLA CARTOGRAFIA DEL PRG VIGENTE.	11
4.	INTERVENTI SUGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI....	13
5.	INTERVENTI RELATIVI ALL'AREA MONTANA DEL LAGO DI CEI	13
5.1	Semplificazione degli strumenti a supporto dell'attività edilizia.....	13
5.2	Varianti relative alla perimetrazione delle singole zone omogenee.	15
5.3	Trasferimento della disciplina del PDA all'interno del PRG e conseguenti interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura.	17
5.4	Disposizioni a sostegno dell'attività agricola dell'area montana del Lago di Cei (VAR. 12) ..	21
6.	ALTRI INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA COMPONENTE INFRASTRUTTRALE DEL TERRITORIO COMUNALE	22
7.	ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA LP 4 AGOSTO 2015 E NEL NUOVO "REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO PROVINCIALE" APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. e altri aggiornamenti normativi.....	23
8.	VERIFICA BENI GRAVATI DA USO CIVICO	26
9.	RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.	27
9.1	PREMESSA	27
9.2	INQUADRAMENTO NORMATIVO	27
9.3	IL RAPPORTO AMBIENTALE.....	28
10.	CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.19 del 17 dicembre 2019 E RICOGNIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG.	39
13.	Altre modifiche normative	56
14.	Usi civici	56
15.	RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. AGGIORNAMENTO PER L'ADOZIONE DEFINITIVA.	57
16.	CONTRODEDUZIONI ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT di data 31.11.2020 prot. n. L957-0008198.....	58

1. PREMESSA

L'amministrazione comunale di Villa Lagarina, ha inteso proseguire nel processo di aggiornamento degli strumenti di pianificazione del territorio comunale, avviato a partire dal 2009, concentrando l'analisi urbanistica sugli spazi parti dell'area montana. L'azione promossa dall'Amministrazione comunale si colloca all'interno di un processo di revisione del PRG che in passato ha visto coinvolti gli insediamenti urbani e i centri storici, rispettivamente con la finalità di definire i limiti di sviluppo del centro abitato ed aggiornare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico (edifici e spazi aperti). Come evidenziato nel documento preliminare pubblicato al fine di avviare la procedura di variante e coinvolgere soggetti portatori d'interesse nel processo di pianificazione, gli obiettivi del presente progetto sono rivolti in particolare alla:

- verifica, all'interno dell'ambito territoriale oggetto di variante, della perimetrazione e della classificazione delle aree agricole anche mediante l'analisi della dinamica dell'uso del suolo e delle specificità dei terreni soggetti a coltura;
- definizione di uno specifico supporto normativo rivolto:
 - a) alla disciplina degli interventi ammessi nelle aree agricole nel rispetto dei vincoli ambientali esistenti (Zone speciali di conservazione, Riserva naturale provinciale, Piano urbanistico provinciale) e in coerenza con le specificità paesaggistiche che caratterizzano l'ambito;
 - b) alla salvaguardia degli elementi del paesaggio che contraddistinguono le aree agricole e gli spazi aperti;
- verifica del grado di attuazione del Piano Attuativo n. 26 di Cei con specifico riferimento alla classificazione e catalogazione degli edifici esistenti e della disciplina assegnata alle singole zone omogenee;

Il perseguitamento degli obiettivi elencati nell'avviso preliminare è avvenuto attraverso un procedimento analitico che ha coinvolto non solo da disciplina urbanistica. Dal punto di vista urbanistico l'analisi si è concentrata sul censimento, mediante schedatura, di tutto il patrimonio edilizio presente nell'area montana del comune di Villa Lagarina, dalla località Nasupel a Cimana e da Bellaria verso valle, fino a Torano, località posta a monte dell'abitato di Pedersano.

Il censimento del patrimonio edilizio presente all'interno dell'area montana, restituisce un realtà territoriale caratterizzata da un sistema insediativo sparso ove è netta la prevalenza di seconde case utilizzate per poche settimane all'anno. Le modalità di utilizzo patrimonio edilizio esistente sono correlate ad un generale mutamento delle modalità di fruizione della montagna che ha coinvolto l'economia turistica, attraverso il cambiamento delle modalità di "fare villeggiatura" e l'economia agricola attraverso un progressivo abbandono delle terre coltivate caratterizzate da bassi livelli di produttività.

In controtendenza rispetto all'utilizzo sporadico e contingente della montagna, la situazione rilevata nella valle di Cei ed in particolare in loc. Bellaria. In questa zona infatti la pianificazione urbanistica ha agevolato la costruzione di nuove abitazioni contribuendo alla formazione di nuove realtà insediative prive di connotazione urbana e oggi, i nuovi residenti, risentono della strutturale carenza di servizi primari. Altro aspetto che caratterizza il sistema insediativo della zona montana di Cei è l'ormai assenza di strutture ricettive, le quali sono state progressivamente adattate ad usi promiscui o definitivamente dismesse.

Come è noto la zona montana del Comune di Villa Lagarina è caratterizzata dalla presenza del biotopo denominato Prà dell'Albi Cei, ora Riserva naturale Provinciale ricompresa anche tra le Zone Speciali di

Conservazione della “Rete Natura 2000”. Tale vincolo, istituito nel 1992, ha fortemente influenzato le modalità di fruizione dell’area garantendo la permanenza di elevati livelli di qualità ambientale.

All’interno di questo contesto territoriale gli obiettivi previsti nell’avviso preliminare sono perseguiti attraverso due importanti azioni. La prima riguarda la semplificazione degli strumenti di pianificazione che regolano gli interventi all’interno della zona del lago di Cei. Semplificazione, che viene attuata mediante lo stralcio del PDA della zona montana del Lago di Cei in vigore dal anno 2000 ed il trasferimento della relativa disciplina urbanistica, opportunamente aggiornata, all’interno del PRG. La seconda, come meglio argomentato nel proseguo della presente relazione, fa riferimento all’introduzione di nuove disposizioni normative volte a favorire l’attività agricola nell’area montana del Lago di Cei.

Nel contempo la variante al PRG coglie la necessità di:

- aggiornare il testo delle norme di attuazione alle disposizioni contenute nel nuovo Regolamento edilizio urbanistico Provinciale approvato con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.
- valutare le richieste di stralcio dell’edificabilità di aree destinate all’insediamento in applicazione delle disposizioni contenute all’art. 45 della LP 4 agosto 2015, n.15.
- intervenire puntualmente sul patrimonio edilizio storico del PGITIS attraverso l’aggiornamento di n. 1 scheda di rilevazione.

1.1 Elenco elaborati

La Variante 2016 al PRG del comune di Villa Lagarina interessa l’intero territorio comunale. Costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto i seguenti elaborati:

DOCUMENTI:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E REDICONTAZIONE URBANISTICA

NORME DI ATTUAZIONE DI RAFFRONTO

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL LAGO DI CEI

RELAZIONE USI CIVICI

VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP

ELABORATI CARTOGRAFICI DEL SISTEMA AMBIENTALE - scala 1:5.000

Tav. n° AMB.01 - VILLA LAGARINA - PIAZZO – PEDERSANO – CASTELLANO - (scala 1:5.000)

Tav. n° AMB.02 - LAGO DI CEI- (scala 1:5.000)

Tav. n° AMB.03 - BELLARIA - (scala 1:5.000)

ELABORATI CARTOGRAFICI DEL SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE - scala 1:5.000

Tav. n° INS.01 VILLA LAGARINA - PIAZZO – PEDERSANO – CASTELLANO - (scala 1:5.000)

Tav. n° INS.02 LAGO DI CEI- (scala 1:5.000)

Tav. n° INS.03 BELLARIA (scala 1:5.000)

ELABORATI CARTOGRAFICI DEL SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE - scala 1:2.000

Tav. n° INS.04 - VILLA LAGARINA (scala 1:2.000)

Tav. n° INS.05 - PIAZZO (scala 1:2.000)

Tav. n° INS.06 - PEDERSANO – CASTELLANO (scala 1:2.000)

Tav. n° INS:07 - LAGO DI CEI (scala 1:2.000)

VARIANTE PRG 2016 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I° ADOZIONE Del. Commissario ad acta n.01 di data 10.10.2019

ADOZIONE DEFINITIVA Del Commissario ad acta n.02 di data 07.08.2020

Tav. n° INS.08 - BELLARIA (scala 1:2.000)

ELABORATI CARTOGRAFICI DEL SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE DI RAFFRONTO - scala 1:2.000

Tav. n° RF.01 - VILLA LAGARINA (scala 1:2.000)

Tav. n° RF.02 - PIAZZO (scala 1:2.000)

Tav. n° RF.03 - LAGO DI CEI (scala 1:2.000)

Tav. n° RF.04 - BELLARIA (scala 1:2.000)

Tav. n° RF.05 - VILLA LAGARINA – PIAZZO - PEDERSANO – CASTELLANO – (scala 1:5.000)

Tav. n° RF.06 - LAGO DI CEI (scala 1:5.000)

Tav. n° RF.07 - BELLARIA (scala 1:5.000)

LEGENDA DEL SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO, INFRASTRUTTURALE E DEL SISTEMA AMBIENTALE

Tav. LEG. – LEGENDA

ELABORATI CARTOGRAFICI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Tav. n° CS1 Raffronto - Insediamenti Storici di Villa Lagarina e Piazzo (scala 1:1.000)

Tav. n° CS1 Progetto - Insediamenti Storici di Villa Lagarina e Piazzo (scala 1:1.000)

PGTIS – SCHEDE DI RILEVAZIONE DEI CENTRI STORICI - Schede variate n. 46 n.47 VILLLAGARINA RAFFRONTO

PGTIS – SCHEDE DI RILEVAZIONE DEI CENTRI STORICI - Schede variate n. 46 n.47 VILLLAGARINA

ELABORATI CARTOGRAFICI DI VERIFICA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP

Tav. n° RIS.01 – VILLA LAGARINA

Tav. n° RIS.02 – PEDERSANO – CASTELLANO

Tav. n° RIS.03 – LAGO DI CEI

Tav. n° RIS.04 – BELLARIA

La cartografia è stata elaborata in conformità alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 del 22 agosto 2008 . La base catastale utilizzata è quella aggiornata al dicembre 2018.

Rispetto al PRG vigente, è stato introdotto un nuovo taglio di mappa in scala 1:2000 della zona di Bellaria (Tav. 08), finalizzato a garantire una maggiore comprensione ai nuovi tematismi del PRG relativi alla schedatura degli edifici dell'ex PDA. Il documento “Schede di rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei” integra i documenti del PRG vigente, con la schedatura degli edifici dell'ex PDA della zona di Cei.

2. TRASFORMAZIONE IN AREE INEDIFICABILI DI AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 45 COMMA 4 DELLA LP 4 AGOSTO 2015, N.15

2.1 Generalità

La Provincia Autonoma di Trento a partire dal 2008, anno di approvazione del PUP – Piano Urbanistico Provinciale ha avviato un importante processo di aggiornamento della disciplina urbanistica. All'interno di questo processo di revisione, la legge urbanistica 4 agosto 2015 n. 15, ha posto una particolare attenzione al tema del “consumo di suolo” andando definire in maniera puntuale alcune disposizioni finalizzate al contenimento dell'espansione dei centri abitati e alla salvaguardia del territorio agricolo. Queste necessità derivano in primo luogo dall'assunta consapevolezza che le aree libere destinate all'agricoltura, che rappresentano anche il territorio potenzialmente urbanizzabile, sono di fatto una percentuale minima circa il 10% del territorio provinciale. Da qui, è emersa la volontà di avviare un processo di verifica delle dotazioni insediative delle singole realtà locali e di operare, ove è possibile, una riduzione del territorio destinato

all'insediamento. Per facilitare questa operazione la legge urbanistica provinciale ha disposto affinché i comuni, una volta all'anno, predispongano una variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità trasmesse dai proprietari delle aree. In particolare l'art.45 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, stabilisce che..." 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. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2."

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, il Comune di Villa Lagarina ha voluto inserire, all'interno della presente procedura di variante, la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso preliminare citato in premessa e di altre richieste pervenute successivamente. Si tratta di fatto di riproporre la metodologia di valutazione già applicata in occasione della variante 2015 ove, per la prima volta, si è provveduto ad applicare sul PRG di Villa Lagarina le disposizioni della nuova legge provinciale.

Le **varianti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6** fanno pertanto riferimento allo stralcio dell'edificabilità assegnata dal PRG vigente ad aree destinate all'insediamento residenziale e alberghiero. Le varianti al PRG sono generate dall'accoglimento delle richieste formulate dai proprietari delle aree.

Per tali aree la verifica condotta presso l'archivio dell'edilizia privata del comune di Villa Lagarina ha escluso il coinvolgimento in processi di trasformazione edilizia del territorio. Con riferimento alla necessità verificare preventivamente l'utilizzo della capacità edificatoria prevista dal PRG si può confermare che:

- le aree oggetto di stralcio sono relative a lotti liberi da manufatti edilizi;
- l'edificabilità espressa dal PRG non è stata oggetto di utilizzo;
- alla data di 1° adozione della presente variante 2016 al PRG, le aree interessate non sono state oggetto di richiesta di titoli edilizi.

Lo stralcio dell'edificabilità impone, in conformità alle disposizioni contenute nella LP 15/2015, l'introduzione di un vincolo di inedificabilità decennale. Il vincolo di inedificabilità, riportato in cartografia con specifico tematismo della legenda standard provinciale (codice shp Z610_P), rimanda all'art. 7 delle norme di attuazione dove viene esplicitata la decorrenza decennale.

Per ciascuna delle aree per le quali si è provveduto all'accoglimento della richiesta, si è valutata preventivamente la collocazione rispetto all'insediamento. Sulla base della collocazione delle singole aree si è provveduto al cambio di destinazione urbanistica a favore della zona agricola, del bosco o del verde privato.

2.2 Verifica dei contenuti delle richieste di stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente.

Risultano consegnate al protocollo del comune di Villa Lagarina n.10 richieste di modifica cartografica del PRG vigente finalizzata allo stralcio delle previsioni insediative. Si trattata di istanze pervenute anche precedentemente e successivamente all'apertura dei termini previsti dall'avviso preliminare citato in premessa.

La tabella di seguito riportata sintetizza i contenuti delle richieste pervenute, la numerazione riportata in parentesi fa riferimento alla catalogazione delle richieste pervenute al comune di Villa Lagarina.

N.	DATA/ N. PROTOCOLLO	PARTICELLE CATASTALI LOCALITA'	DESTINAZIONE URBNISTICA DEL PRG VIGENTE	SINTESI DELLA RICHIESTA.
(Ante.02)	15 giugno 2016 prot. n. 4080/16	p.f. 599/1 CC Pedersano	Area residenziale di Completamento B4	Declassamento in terreno agricolo
(Ante.03)	08 agosto 2016 prot. 5241/16	p.f. 30/2 CC Pedersano	Residenziale B1	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente.
(04)	09 novembre 2016 prot. n. 7466/16	p.f. 2016 CC Catellano	Area residenziale C3 con vicolo di progetto convenzionato PC.04.	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulle particelle citate nella richiesta. Verde privato
(07)	27 ottobre 2016 prot. n. 7302/16	p.f. 594/4 e 597/2 CC Pedersano	Area residenziale	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulle particelle citate nella richiesta. Verde privato
(10)	17 ottobre 2017 prot. n. 6831/16	p.ed. 421, p.ed. 422 , p.f. 2205 CC Castellano	Area alberghiera D0 del Lago di Cei	Area agricola. Stralcio dell'edificabilità
(15)	14 novembre 2016 prot. n. 7566/16	p.f. 887/1, 887/2 CC Pedersano	Area residenziale con vincolo di programma integrato d'intervento	Stralcio della previsione insediativa.
(18)	11 novembre 2016 prot. n. 7515/16	p.f. 29/3 CC Pedersano	Area residenziale	Stralcio della previsione insediativa. Area agricola
(Post.09)	29 agosto 2017 prot. n. 5473/17	p.f. 402/3 CC Castellano	Area residenziale di completamento B3	Stralcio della previsione insediativa.
(Post.12)	03 novembre 2017 prot. n. 6997/17	p.f. 879/1 CC Pedersano	Area residenziale B1	Stralcio della previsione insediativa. Verde privato.
(Post.07)	24 luglio 2017 prot. n. 4717/17	p.f. 870/4 CC Castellano	Area residenziale B3	Stralcio della previsione insediativa. Verde privato.

2.3 Definizione dei criteri per l'accoglimento delle richieste di stralcio dell'edificabilità

Successivamente alle verifiche elencate nel paragrafo 2.1, si è reso necessario individuare dei criteri di valutazione oggettiva che tenessero conto degli effetti dello stralcio dell'edificabilità sull'ambito territoriale. Si è ritenuto opportuno considerare non solo le condizioni oggettive delle aree sottoposte a verifica (il rispetto del lotto minimo e la conformazione geometrica) ma anche le ripercussioni sul sistema insediativo e sul sistema paesaggistico del piano regolatore. Sono state pertanto accolte con favore richieste relative a lotti marginali di ridotte dimensioni o aventi una conformazione irregolare. Altresì, hanno trovato accoglimento le richieste relative ad aree collocate in posizioni eccentriche rispetto all'insediamento consolidato o addirittura al margine di esso, in continuità con gli spazi aperti agricoli o boschivi.

Discriminante, sull'esito della valutazione alle richieste che prevedevano lo stralcio dell'edificabilità collocata in ambiti vincolati da piani attuativi, è stata in primo luogo la verifica della validità del vincolo

stesso. L'esito dello stralcio è stato successivamente valutato in relazione alla necessità di salvaguardare le opere necessarie all'attuazione del piano attuativo stesso.

Infine, per tutte le istanze, è stato considerato discriminante il beneficio paesaggistico derivante dalla limitazione del consumo di suolo e dalla mancata espansione dell'insediamento lungo una determinata direttrice.

A seguito delle verifiche operate in applicazione dei criteri sopra esposti, hanno trovato accoglimento tutte le richieste elencate nella tabella riportata al paragrafo 3.2 salvo quelle elencate ai seguenti numeri:

- **n. Ante_02** E' stato verificato che si tratta di un lotto che per dimensione e conformazione può essere oggetto di trasformazione edilizia. Ad oggi la p.f. 599/1 risulta essere parte integrante della p.ed.379 in CC Pedersano.
- **n.04.** Relativa ad alcune particelle catastali ricompresse all'interno dell'ambito vincolato da progetto convenzionato PC.04. La richiesta fa riferimento solo ad alcune particelle dell'ambito di progetto convenzionato. Considerato che lo stralcio dell'edificabilità comprometterebbe anche la trasformabilità delle aree non interessate dalla richiesta, si ritiene che la stessa possa essere rivalutata a fronte del coinvolgimento di tutte le particelle ricomprese nel perimetro del PC.04.
- **n.15.** Area parte integrante della previsione di programma integrato di intervento di Pedersano. Lo stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG produrrebbe ricadute sull'attuazione dell'intero ambito.
- **n.18.** Le verifiche relative allo stato dei luoghi hanno evidenziato che si tratta di un'area parte integrante dell'insediamento consolidato di Pedersano attualmente destinato a piazzale di pertinenza degli edifici esistenti.

2.4 Elenco delle varianti relative allo stralcio dell'edificabilità prevista del PRG (art.45 comma 4 della LP 4 agosto 1025, n.15).

N.	OGGETTO	PRG VIGENTE	VARIANTE 2019	NOTE/MOTIVAZIONI
01	Accoglimento dello stralcio dell'edificabilità espressa dal PRG all'interno di un ambito residenziale a Pedersano (rif. art. 45 comma 5 della LP 15/2015)	Area residenziale B1	Verde privato con vincolo di inedificabilità art. 7 delle NTA	A seguito della richiesta formulata dai proprietari si provvede allo stralcio dell'edificabilità residenziale prevista dal PRG vigente sulla p.f. 30/2 in CC Pedersano. Si tratta di un'area agricola. L'area in oggetto non ha contribuito a generare capacità edificatoria sulle aree edificate confinanti.
02	Accoglimento dello stralcio dell'edificabilità espressa dal PRG all'interno di un ambito residenziale a Pedersano (rif. art. 45 comma 5 della LP 15/2015)	Area residenziale B1	Verde privato con vincolo di inedificabilità art. 7 delle NTA	A seguito della richiesta formulata dai proprietari si provvede allo stralcio dell'edificabilità residenziale prevista dal PRG vigente sulle pp.ff. 594/4 e 597/2 CC Pedersano. Si tratta di un'area di ridotte dimensioni destinata ad orti e giardini di pertinenza di edifici del Centro storico. L'area in oggetto non ha contribuito a generare capacità edificatoria sulle aree edificate confinanti

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

03	Accoglimento dello stralcio dell'edificabilità espressa dal PRG all'interno di un ambito residenziale a Pedersano (rif. art. 45 comma 5 della LP 15/2015)	Area residenziale B3	Area agricola di rilevanza locale con vincolo di inedificabilità art. 7 delle NTA	A seguito della richiesta formulata dai proprietari si provvede allo stralcio dell'edificabilità residenziale prevista dal PRG vigente sulla p.f. 402/3 in CC Castellano. Si tratta di un'area di ridotte dimensioni posta in fregio alla viabilità principale in gran parte ricompresa nella fascia di rispetto stradale. L'area in oggetto non ha contribuito a generare capacità edificatoria sulle aree edificate confinanti. Si assegna la destinazione agricola di rilevanza locale in continuità alle aree limitrofe.
04	Accoglimento dello stralcio dell'edificabilità espressa dal PRG all'interno di un ambito residenziale a Pedersano (rif. art. 45 comma 5 della LP 15/2015)	Area residenziale B1	Verde privato con vincolo di inedificabilità art. 7 delle NTA	A seguito della richiesta formulata dai proprietari si provvede allo stralcio dell'edificabilità residenziale prevista dal PRG vigente su parte della p.f. 879/1 in CC Pedersano. Si tratta di un'area di ridotte dimensioni parte integrate dell'area agricola che il PRG individua a protezione dell'insediamento storico. L'area in oggetto non ha contribuito a generare capacità edificatoria sulle aree edificate confinanti.
05	Accoglimento dello stralcio dell'edificabilità espressa dal PRG all'interno di un ambito residenziale a Pedersano (rif. art. 45 comma 5 della LP 15/2015)	Area residenziale B3	Verde privato con vincolo di inedificabilità art. 7 delle NTA	A seguito della richiesta formulata dai proprietari si provvede allo stralcio dell'edificabilità residenziale prevista dal PRG vigente su parte della p.f. 870/4 in CC Castellano. Si tratta di un lotto posto in corrispondenza della viabilità principale. La richiesta di stralcio dell'edificabilità viene accolta in considerazione della prossimità dell'area alla viabilità principale che ne lambisce quasi per intero il perimetro. L'area in oggetto non ha contribuito a generare capacità edificatoria sulle aree edificate confinanti.
06	Accoglimento dello stralcio dell'edificabilità espressa dal PRG all'interno di un ambito residenziale a Pedersano (rif. art. 45 comma 5 della LP 15/2015)	Area alberghiera del lago di Cei D0	Area agricola di rilevanza locale.	A seguito della richiesta formulata dai proprietari si provvede allo stralcio dell'edificabilità alberghiera prevista dal PRG vigente sulle p.ed. 421, p.ed. 422 , p.f. 2205 CC Castellano. Si tratta di un'area ricompresa nel PDA di Cei per la quale ad oggi non si intravedono possibilità di trasformazione a fini alberghieri. Come meglio approfondito nella relazione della presente variante al PRG il PDA di Cei viene stralciato, riportando la disciplina delle zone omogenee e degli edifici esistenti oggetto di schedatura all'interno del PRG. Gli interventi sulle p.ed. 421 e p.ed. 422 sono disciplinati all'interno del titolo VI delle NTA. Area ricompresa nella Riserva

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

				provinciale Prà dell'Albi -Cei.
--	--	--	--	--

VARIANTE PRG 2016 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
I° ADOZIONE Del. Commissario ad acta n.01 di data 10.10.2019
ADOZIONE DEFINITIVA Del Commissario ad acta n.02 di data 07.08.2020

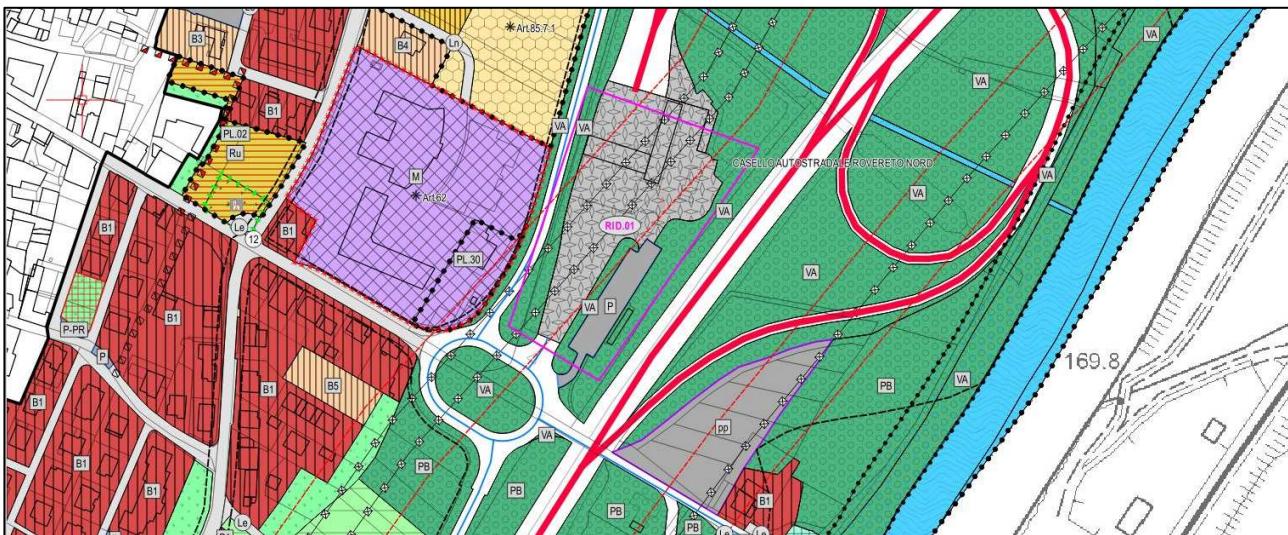
3. VARIANTI RICONDUCIBILI AL RIDISEGNO DELLA CARTOGRAFIA DEL PRG VIGENTE.

Le varianti generate dal ridisegno della cartografia del PRG sono elencate nella presente tabella e trovano una corrispondente rappresentazione nelle tavole di raffronto.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
07	Area Residenziale B3	Viabilità principale esistente	Adeguamento allo stato dei luoghi. Si tratta di una piccola porzione di area erroneamente destinata all'insediamento residenziale posta in corrispondenza della strada provinciale del Lago di Cei all'interno dell'abitato di Castellano. Vedi anche Variante 05.
08	Area Residenziale B1	Parco Balneare	Minimale modifica della destinazione urbanistica dell'area residenziale B1 in prossimità del ponte sul fiume Adige a Villa Lagarina. Si tratta di una porzione di area alla quale viene assegnata la destinazione parco balneare in continuità con la destinazione assegnata alla particella catastale di cui è parte.
09	Area Agricole E1, E2 e E3	Area Agricole E1,E2 e E3	Adeguamento della perimetrazione delle zone agricole e agricole di pregio del PUP sulla scorta delle previsioni del PTC della Vallagarina. Si tratta di mero adeguamento cartografico in conformità ai dati SHP forniti dal servizio urbanistico della comunità di Valle e riferiti al piano stralcio del PTC predisposto per l'adozione definitiva.

Oltre alle varianti cartografiche riportate in tabella sono riconducibili al ridisegno del PRG le seguenti varianti non riportate nelle tavole di raffronto.

- **RID.01.** Relativa alla riperimetrazione dell'area del casello autostradale di "Rovereto nord" sulla base delle indicazioni contenute nella mappa catastale aggiornata.
- **RID.02 e RID.03.** Riconducibili alla necessità di stralciare dalla cartografia le strade rurali e boschive classificate dal PRG vigente. Il PRG vigente (variante 2015), traducendo l'informazione cartografica contenuta nel piano del 2012 aveva assegnato alla viabilità minore (rurale e boschiva) il codice SHP Z.901_P relativo alle informazioni di base al fine di adeguare la cartografia alla legenda standard provinciale. A seguito di successivi approfondimenti è emerso che la viabilità rurale e boschiva non dispone di una vera e propria classificazione all'interno della legenda standard in quanto parte integrante degli spazi aperti del PRG (aree agricole, area a bosco ecc..). Ad oggi si è pertanto reso necessario ricomprendersi la viabilità minore, classificata con il codice Z.901_P del PRG vigente, all'interno delle aree agricole e silvopastorali del PRG. In due casi, evidenziati dalle varianti RID. 02 e RID. 03 si è provveduto a rafforzare la classificazione prevista dal PRG vigente, assegnando la destinazione urbanistica viabilità locale esistente.



RID 01 – Riperimetrazione area casello autostradale e relativi servizi (V110_P)



RID.02 - Stralcio strade rurali e boschive (V110_P)



RID.03 - Stralcio strade rurali e boschive (V110_P)

VARIANTE PRG 2016 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
I° ADOZIONE Del. Commissario ad acta n.01 di data 10.10.2019
ADOZIONE DEFINITIVA Del Commissario ad acta n.02 di data 07.08.2020

4. INTERVENTI SUGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

La variante interessa marginalmente la disciplina del P.G.T.I.S. operando degli interventi puntuali sulla schedatura degli edifici. Nel dettaglio si è provveduto alla modifica della categoria d'intervento, da risanamento conservativo (R2) a ristrutturazione edilizia (R3), dell'edificio contraddistinto dalle schede n. 46 e 47. Si tratta di una variazione che di fatto discosta dagli obiettivi dichiarati nell'avviso preliminare pubblicato ad avvio del procedimento di variante richiamato in premessa ma che è stata ricompresa all'interno della presente variante in quanto si tratta di fatto di un errore materiale presente all'interno del PGTIS (**VARIANTE n.11**).

Con riferimento alla disciplina dei centri storici sono state infine chiarite le modalità d'intervento sugli edifici esistenti, privi di schedatura, ricadenti all'interno delle aree a verde privato del centro storico (**vedi art. 37 della NTA.**)

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
10	OMISS		
11	Edificio del Centro storico di Villa Lagarina classificato con scheda n. 46 e 47 Categoria d'intervento Risanamento conservativo R2	Edificio del Centro storico di Villa Lagarina classificato con scheda n. 46 e 47 Categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia R3	Si tratta della modifica della categoria d'intervento dell'edificio p.ed. 57/2 in CC Villa Lagarina. La variante 2015 al PGTIS di Villa Lagarina ha erroneamente classificato l'edificio in oggetto in Risanamento Conservativo. Gli interventi edilizi eseguiti precedentemente all'entrata in vigore del PGITS hanno di fatto modificato sostanzialmente il carattere storico dell'edificio il quale ad oggi si presenta completamente rinnovato. Si ritiene coerente con lo stato dei luoghi assegnare la categoria d'intervento "Ristrutturazione edilizia" R3.
12	Vedi paragrafo 5.4		

5. INTERVENTI RELATIVI ALL'AREA MONTANA DEL LAGO DI CEI

5.1 Semplificazione degli strumenti a supporto dell'attività edilizia

Come anticipato in premessa uno dei principali obiettivi della presente variante risiede nella volontà dell'Amministrazione comunale di semplificare la dotazione di strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia all'interno della zona montana comunemente denominata del lago di Cei. Ad oggi infatti oltre al PRG, l'Amministrazione comunale dispone di un Piano attuativo denominato "Piano attuativo a fini generali della zona del lago di Cei" approvato con Delibera della GP n. 3463 del 22.12.2000 e soggetto nel 2007 ad

una variante sostanziale redatta con lo scopo di includere nella disciplina del piano gli edifici della località denominata “Costole” (variante approvata con Delibera della G.P. n.3114 di data 28.12.2007). Il piano attutivo si prefiggeva principalmente l’obiettivo di disciplinare, mediante apposita schedatura, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente caratterizzato in alcuni casi da un carattere di precarietà.

Il piano attutivo vigente dal 2000 si compone oltre che dalle schedature degli edifici oggetto d’intervento, delle norme di attuazione che definiscono puntualmente le modalità e tipologie d’intervento e di una cartografia nella quale, sulla base dell’allora vigente piano regolatore, sono riportate alcune informazioni rivolte ad orientare gli interventi (n. schede, tipologie edilizie ecc.). Ad oggi, la cartografia del PDA di Cei non è più coerente con la cartografia del PRG. Il PRG infatti successivamente all’entrata in vigore del PDA è stato oggetto di importanti adeguamenti (PUP, Legenda standard provinciale ecc..) al punto tale che non è più possibile mantenere in vigore un apparato cartografico che di fatto propone per alcune aree differenti discipline urbanistiche

Con le presente variante al PRG si è provveduto a stralciare il PDA e a riportare all’interno della disciplina del PRG le disposizioni in esso previste. Nel dettaglio si è provveduto a:

- Stralciare dalla cartografia del PRG la perimetrazione del PDA di Cei. **Variante n. 35.**
- Rappresentare nella cartografia del PRG gli edifici oggetto di schedatura (codice SHP A302_P). La schedatura in alcuni casi è stata oggetto di aggiornamento ed integrazione.
- Rappresentare nella cartografia del PRG con apposito cartiglio le zone omogenee (residenziali e alberghiere) del PDA di Cei. **Varianti n. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.**

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
13 14 15 16	Aree residenziali del Lago di Cei B0 Art. 105 delle NTA del PRG	Aree residenziali di completamento del Lago di Cei B6, B7 e B8 Art. 47bis delle NTA del PRG.	Si tratta della trasposizione all’interno delle NTA del PRG della discipline delle aree residenziali e alberghiere prevista dal PDA di Cei. (Vedi NTA del PDA DI CEI)
17 18 19	Aree Alberghiere del lago di Cei D0 Art. 105 delle NTA del PRG	Aree alberghiere del Lago di Cei D5 Art. 62bis delle NTA del PRG.	

- Integrare i documenti del PRG con l’allegato “Schede di rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei”
- Integrare il testo delle NTA con il TITOLO VI “Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei”, con l’art. 47bis “Aree residenziali di completamento del lago di Cei” e con l’art. 62bis “Aree alberghiere del Lago di Cei” al fine di assorbirne la vigente disciplina.

All’interno dell’ambito territoriale d’interesse della presente variante, oltre alle modifiche precedentemente elencate e afferenti alla volontà di semplificazione degli strumenti urbanistici, sono state introdotte alcune modifiche puntuali alla perimetrazione delle singole zone omogenee. Tali modifiche traggono origine dall’accoglimento delle istanze contenute nelle richieste pervenute a seguito della

pubblicazione dell'Avviso preliminare o, in altri casi, per far fronte alle esigenze dell'Amministrazione comunale.

5.2 Varianti relative alla perimetrazione delle singole zone omogenee.

La variante interviene puntualmente sulla classificazione delle zone omogenee dell'area di Cei. Si tratta per lo più di interventi che riguardano la componente relativa ai servizi e alle infrastrutture pubbliche presenti o previste dal PRG vigente.

Con riferimento alle aree destinate alle infrastrutture e servizi pubblici si evidenziano le seguenti varianti puntuali:

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
20	Zona a servizi pubblici di tipo civile amministrativa CA	Zona a servizi pubblici di tipo religioso R	Si tratta della perimetrazione dell'area che ospita la chiesetta della colonia CIF in loc. Bellaria. Adeguamento allo stato dei luoghi. Si modifica il cartiglio presente in cartografia.
21	Strada rurale e boschiva	Area residenziale del lago di Cei B7	Si tratta di adeguamento cartografico derivante dallo stralcio dalla cartografia della rappresentazione delle strade rurale e boschive vedi anche paragrafo 3 della Relazione illustrativa.
22	Area a parcheggio pubblico	Area a bosco	Riperimetrazione dell'area a parcheggio in conformità allo stato dei luoghi in loc. Prà dell'Albi. Si stralca la previsione del parcheggio a valle della strada e si aggiorna la perimetrazione l'area a parcheggio esistente.
23	Area a bosco	Area a parcheggio pubblico	Area n.22 parzialmente ricompresa nella Riserva provinciale Prà dell'Albi -Cei.
24	Area a parcheggio	Area agricola di rilevanza locale	Riduzione della perimetrazione dell'area alla sola parte coincidente con il parcheggio esistente. La dimensione dell'area a parcheggio prevista nel PRG appare sovradimensionata rispetto alle esigenze della zona. Vedi anche variante n.29 relativa alla trasformazione dell'area a parcheggio in zona sosta camper.

VAR . N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
25	Area agricola di pregio del PUP	Area per servizi socio assistenziali con specifico riferimento normativo.	Si tratta di una variante che intende adeguare l'area allo stato reale dei luoghi e nel contempo favorire il rafforzamento dei servizi attualmente svolti dalla cooperativa "Nuovi orizzonti" che svolge attività di sostegno a persone con problemi di dipendenza. In primo luogo la variante riconosce alla p.ed. 262 e alla p.f. 2194/7 in CC Castellano la destinazione "Servizi ed attrezzature pubbliche di tipo socio assistenziale". Contestualmente, mediante la previsione cartografica di uno specifico riferimento normativo (comma 7 art.74 delle NTA), vengono definite le modalità di realizzazione dell'ampliamento della struttura esistente. Dal punto di vista urbanistico la finalità che si intende perseguire attraverso la presente variante è quella di favorire, come evidenziato nella premessa alla presente relazione, la presenza all'interno dell'a area montana di Cei di una pluralità di funzioni e di attività che possano bilanciare l'attuale connotazione residenziale dell'edificato esistente e l'ormai marginale connotazione turistico ricettiva. La norma che regola gli interventi di ampliamento dell'edificio esistente focalizza la necessità di assicurare un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi edilizi. L'attenzione è posta sulla dimensione dello spazio aperto permette di scorgere l'edificio della colonia CIF, caratterizzato da una specifica caratterizzazione architettonica e formale, anche da distanze considerevoli rafforzandone pertanto il ruolo paesaggistico.
26	Area a bosco	Area agricola di pregio del PUP	Si tratta di compensazione dell'area agricola di pregio sottratta dal PRG a seguito dell'individuazione della Variante n. 25. Si tratta di aree che, nonostante la classificazione del PRG, contribuiscono alla formazione del sistema di spazi aperti marginali al bosco e si collocano in continuità con il territorio agricolo.
27	Area agricola di pregio del PUP Area a bosco	Area agricola di pregio del PUP	La compensazione dell'area agricola di pregio viene effettuata in conformità alle disposizioni contenute all'art. 38 comma 7 lett. b) delle Norme di Attuazione del PUP.

VAR . N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
28	Area a verde pubblico di progetto	Area agricola di rilevanza locale	Si tratta di una previsione insediativa che non ha trovato attuazione. La scelta di stralcio dell'area non è supportata da specifiche richieste da parte dei titolari della proprietà, bensì dalla volontà di razionalizzare il sistema dei servizi e degli spazi pubblici programmati dal PRG con lo scopo di riconsegnare uno strumento urbanistico un piano regolatore caratterizzato dall'efficacia delle soluzioni proposte. La connotazione paesaggistica dell'area e la sua continuità con gli spazi aperti che contraddistinguono Bellaria hanno portato a rafforzarne la vocazione agricola. Area ricompressa nella Riserva provinciale Prà dell'Albi -Cei.
29	Area parcheggio pubblico	Area sosta camper	La variante al PRG propone di ampliare le possibilità di intervento all'interno dell'area attualmente occupata dal parcheggio esistente ad uso pubblico collocato a margine della strada provinciale in loc. Bellaria. Si tratta di un'area di proprietà privata utilizzabile a parcheggio a seguito della stipula di un contratto d'affitto con il comune di Villa Lagarina.
30	Viabilità rurale boschiva	Viabilità locale in potenziamento.	La variante al PRG accoglie la necessità di potenziare la strada di accesso alle aree residenziali di recente formazione. Si tratta di favorire la realizzazione di un'adeguata sede stradale e di elementi laterali quali marciapiedi, banchine ecc. Vedi anche paragrafo 3 della presente relazione.
31 -32 - 33			Vedi paragrafo 6
34	Area alberghiera del lago di Cei – D0	Area per servizi ed attrezzature pubbliche di tipo Civile amministrativa.	Adeguamento allo stato dei luoghi. L'edificio oggetto di cambio di destinazione urbanistica ospita spazi ed attrezzature connesse al progetto di salvaguardia del biotopo (sale pubbliche, centro visitatori, servizi ec...). Area ricompressa nella Riserva provinciale Prà dell'Albi - Cei.

5.3 Trasferimento della disciplina del PDA all'interno del PRG e conseguenti interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura.

Come ampiamente argomento la variante al PRG propone a seguito dello stralcio del PDA della zona del Lago di Cei, il trasferimento della disciplina prevista per alcune aree e per gli edifici oggetto di schedatura, all'interno del PRG.

Tale modifica risulta essere sostanziale poiché, come anticipato al precedente paragrafo 5.1, ha coinvolto sia la cartografia che l'insieme dei documenti a supporto del PRG. Dal punto cartografico, fatte salve le varianti elencate nel paragrafo precedente che in alcuni casi interessano l'ambito disciplinato

dall'ex PDA, la principale modifica fa riferimento allo stralcio dal perimetro del PDA dalla cartografia del sistema insediativo (Variante n.35).

Con riferimento all'apparato documentale del PRG lo stralcio dal PDA ha reso necessario integrare i documenti del PRG con il nuovo allegato denominato “Schede di rilevazione del patrimonio edilizio del lago di Cei” e modificare il testo delle NTA attraverso l'introduzione del nuovo Titolo VI nel quale sono state riportate, opportunamente aggiornate e corrette, le norme di attuazione del PDA. Altri articoli del testo delle NTA che hanno accolto la disciplina del PDA sono i seguenti:

- Art. 47bis – B6, B7, B8 – Aree residenziali di completamento del Lago di Cei;
- Art. 62bis – Aree alberghiere del Lago di Cei;
- Commi 6 e 7 dell'art. 74 - F1 / F2 Zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale;
- TABELLA 5 -Caratteri dimensionali, tipologici e volumetrici da applicare al patrimonio edilizio del Lago di Cei.

Per quanto riguarda il censimento degli edifici, si è provveduto ad aggiornare le informazioni contenute nelle singole schede mantenendo invariata la numerazione prevista e la tipologia d'intervento previste dal PDA. Nelle NTA è stato chiarito che gli interventi ammessi fanno riferimento agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PDA di Cei (24.01.2001) al fine di evitare il rischio di reiterazione delle possibilità concesse dal piano.

In alcuni casi si è provveduto ad aggiornare le indicazioni operative contenute nelle schede di rilevazione, mentre in altri casi si è provveduto ad estendere la schedatura ad edifici ricompresi nel perimetro del PDA di Cei, per i quali non venivano fornite indicazioni operative.

Altro tema rilevante affrontato dalla presente variante al PRG è quello relativo alla definizione delle modalità operative da applicare agli edifici minori privi di schedatura che all'interno del PDA di Cei venivano genericamente definiti “annessi” e per i quali, come dimostrato dagli approfondimenti di seguito riportati, la disciplina contenuta nelle norme di attuazione nelle schede del PDA appariva in alcuni casi contraddittoria.

Schede oggetto di modifica

Edifici scheda n.4 e 5. (Vedi VAR.37.3 e VAR.37.7). Si tratta di edifici che ricadono in area alberghiera del PDA ma nelle schede sono catalogati come appartenenti alle aree servizi D. In variante, la nuova schedatura rimanda all'art.62 bis comma 3delle NTA relativa alle aree alberghiere del lago di Cei dove sono definite le categorie operative da applicare agli edifici esistenti. Si tratta di edifici completamente recuperati relativi al compendio della colonia VV.FF.

Edificio scheda n.98. (Vedi VAR.37.5). Si tratta di un edificio ricompresso all'interno dell'area alberghiera di Bellaria. L'area alberghiera è stata stralciata in accoglimento di specifica richiesta (vedi variante n.06). L'edificio spogliato della destinazione alberghiera viene assoggettato ad interventi di tipo B1 Ristrutturazione senza aumento di volume (art.109 delle NTA).

Edificio scheda n.46. (Vedi VAR.37.6). Baita alpina in loc. Costole di proprietà del Comune di Nogaredo. Si tratta di un edificio per il quale viene indicata la categoria F (edifici destinati a servizi pubblici). Si stralcia il riferimento alle zone F in quanto in contrasto con le norme di attuazione del PRG e si assegna la categoria d'intervento B5 Manutenzione straordinaria (art.109 delle NTA).

Edifici scheda n.6 e n.93. (Vedi VAR.37.2 e VAR.37.4). Si tratta di edifici catalogato dal PDA in zona F (edifici destinati a servizi pubblici) che coerentemente con le disposizioni del PDA ricadono in zona F del PRG (vedi varianti n.20 e n.34) Nella schedatura si rimanda alle disposizioni contenute al comma 6 dell'art. 74 dove sono definite le modalità d'intervento in coerenza con lo stato dei luoghi. Si tratta di edifici completamente recuperati.

Edificio scheda n.91. Edificio colonia CIF. (Vedi VAR..25). Edificio ricompreso negli interventi disciplinati dal comma 7 dell'art.74 delle NTA. (Vedi VAR.37.1).

Edifici scheda n. 148, n.149 e n.150. Si tratta di edifici per i quali si indica erroneamente la collocazione in area edificata. Si tratta di edifici in zona agricola. Si stralcia il riferimento alla zona edificata mantenendo inalterate le modalità d'intervento previste dal PDA.

Edifici scheda n.1 e n.18. Edifici alberghieri per i quali si rimanda alle disposizioni contenute al comma 2 dell'art.62 bis delle NTA. L'art. 62 bis riporta sostanzialmente i contenuti previsti dalle NTA del PDA.

Scheda n.26. STRALCIATA Si tratta di non recuperabile.

Scheda n.41. STRALCIATA Edificio demolito (ex noleggio pattini)

Schede n.124, 131, 144. STRALCIATE Edifici demoliti

Scheda n.134. Si stralcia la descrizione in quanto attualmente è presente una sola tettoia.

Scheda n. 161 – STRALCIATA Edificio collocato al di fuori del territorio amministrativo.

Disciplina degli “annessi” non residenziali e integrazione della schedatura

Come precedentemente anticipato, si è provveduto ad effettuare una verifica puntuale in merito alle disposizioni vigenti relative alle modalità di intervento su edifici non schedati ricadenti all'interno dell'ambito dell'PDA di Cei per i quali la norma vigente (art.1 comma 6 delle NTA del PDA di CEI) dispone genericamente che "*Le legnaie, gli annessi, le baracche che non sono in aderenza all'edificio principale o che non siano conformi alle indicazioni tipologiche della allegata scheda n° 8 devono essere demolite Tali annessi per legnaie e baracche sono censiti e individuati come pertinenze da demolire nelle schede di catalogazione dei singoli edifici. Il rilascio delle singole concessioni e autorizzazioni edilizie per qualsiasi intervento ammesso in tale zona è subordinato all'impegno di demolizione di dette legnaie o baracche, sarà presentato in un progetto unitario con un unico atto autorizzativo.*"

Ad oggi, a seguito dello stralcio del PDA non è più determinabile l'ambito all'interno del quale trova applicazione la presente norma, si presenta la necessità di definire puntualmente le modalità di attuazione della presente disposizione anche alla luce di alcune contraddizioni presenti all'interno delle schede di rilevazione degli edifici.

In primo luogo si evidenzia, che la norma come scritta appare di difficile applicazione in quanto non sempre nelle schede di rilevazione vengono individuati puntualmente i manufatti edili oggetto di demolizione. Nel contempo si è riscontrata la presenza sul territorio oggetto di indagine di edifici regolarmente accatastati privi di schedatura i quali, in conformità alle disposizioni dell'art. 1, sono soggetti ad interventi di demolizione. Infine, da una lettura attenta delle disposizioni contenute nelle schede di rilevazione sono state riscontrate le seguenti casistiche:

- a. Una generica informazione relativa alla non presenza di annessi nella parte descrittiva della scheda e la previsione di “demolizione degli annessi” nella parte “indicazioni del PADG”. Schede

- n. 49, 51.53, 63, 64, 82, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 132, 142, 143, 146, 147, 148, 149, 150 e 157.
- b. Una generica informazione in merito alla presenza di annessi nella parte descrittiva della scheda non accompagnata dalla previsione di “demolizione degli annessi” nella parte “indicazioni del PADG”. Scheda n.7, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 46, 54, 57, 78, 81, 98, 124, 131, 137, 145, 151, 154, 158 e 159.
 - c. Una generica informazione relativa alla presenza di annessi nella parte descrittiva della scheda accompagnata dalla previsione di “demolizione degli annessi” nella parte “indicazioni del PADG”. Schede n. 23, 48, 50, 52, 58, 60, 61, 62, 76, 96, 101, 130, 146 e 162.
 - d. Una puntuale informazione (indicazione di p.ed.) in merito alla presenza di annessi accompagnata dalla prescrizione di demolizione nella parte “indicazioni del PADG”. Schede n. 1, 21, 24, 75, 126, 129, 135, 152.
 - e. Una puntuale informazione (indicazione di p.ed.) in merito alla presenza di annessi accompagnata da nessuna prescrizione un merito alla necessità di demolizione nelle “indicazioni del PADG”. Schede n. 8, 55, 65, 90, 99, 127, 133, 144.

Con riferimento alla casistica riportata alle lettere a), b) e c) si è provveduto allo stralcio delle indicazioni contenute nelle schede in quanto generiche e relativa a manufatti non accatastati i quali se privi di titoli abilitativi sono soggetti alle disposizioni di legge in materia di opere realizzate in assenza di titolo edilizio.

Con riferimento alla casistica prevista alla lettera d) si è provveduto a specificare la necessità di demolizione degli annessi indicati nella scheda. Nel caso della scheda 129 si è provveduto ad evidenziare la possibilità di recupero del volume urbanistico esistente in quanto si tratta di una possibilità già ammessa dalla norma vigente. Questa scelta è motivata dal fatto che la scheda vigente riporta sia l’indicazione precisa dell’annesso sia la volontà di provvedere alla sua demolizione.

Con riferimento alla casistica prevista alla lettera e), considerato che si tratta di edifici regolarmente accatastati, privi di schedatura, per i quali nella parte operativa non è prevista la necessità di demolizione, si è provveduto a sottoporli a schedatura e ad assegnare una specifica categoria d’intervento.

Si tratta in particolare dei seguenti edifici:

- **Scheda n. 165** relativa alla p.ed. 409 in CC Castellano richiamata nella scheda 8 del PDA alla quale si assegna la categoria d’intervento B3; (**Vedi VAR. 36.1**). Si assegna la categoria B3 in quanto edificio regolarmente accatastato e risalente alla prima metà del ‘900
- **Scheda n. 166** relativa alla p.ed. 408 in CC Castellano richiamata nella scheda 8 del PDA alla quale si assegna la categoria d’intervento B3 (**Vedi VAR. 36.6**). Si assegna la categoria B3 in quanto edificio regolarmente accatastato e risalente ai primi anni ’60 del secolo scorso.
- **Scheda n. 167** relativa alla p.ed. 474 in CC Castellano richiamata nella scheda 55 del PDA alla quale si assegna la categoria d’intervento B5 (**Vedi VAR. 36.5**).
- **Scheda n. 168** relativa alla p.ed. 644 in CC Castellano richiamata nella scheda 99 del PDA alla quale si assegna la categoria operativa B5 (**Vedi VAR. 36.4**). Manufatto in muratura per il quale si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Manufatto in legno per il quale si rende necessario provvedere ad interventi di manutenzione.

- **Scheda n. 169** relativa alla p.ed. 645 in CC Castellano richiamata nella scheda 99 del PDA alla quale si assegna la categoria operativa B5 (**Vedi VAR. 36.3**). Manufatto in legno per il quale si rende necessario provvedere ad interventi di manutenzione.
- **Scheda n. 170** relativa alla p.ed. 283 in CC Castellano richiamata nella scheda 127 del PDA alla quale si assegna la categoria operativa B5. (**Vedi VAR. 36.2**). Manufatto in muratura di piccole dimensioni per il quale si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **Scheda n. 171** relativa alla p.ed. 255/2 in CC Castellano richiamata nella scheda 133 del PDA alla quale si assegna la categoria operativa B5 (**Vedi VAR. 36.7**). Manufatto in muratura di piccole dimensioni per il quale si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre si è provveduto ad aggiornare le seguenti schede come segue:

- **Scheda 144** si stralciano i riferimenti alla p.ed. 485 in quanto demolita.
- **Scheda 90** si prescrive la demolizione della p.ed. 510 in CC Castellano in considerazione del cattivo stato di manutenzione.
- **scheda 65**, si stralca il riferimento all'“*anesso agricolo vedi scheda 13 ben inserito e rapportato*”. Si tratta di probabile errore materiale in quanto l'edificio riportato nella scheda n. 13 non si configura come annesso agricolo.

Le norme di attuazione del PRG vengono integrate con nuove disposizioni da applicare ai tutti i manufatti non oggetto di schedatura posti in aderenza di edifici schedati o posti all'interno dei lotti di pertinenza. Per tali edifici qualora regolarmente accatastati ed in regola dal punto di vista urbanistico si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. **Vedi art. 105 comma 5 delle NTA:**

5.4 Disposizioni a sostegno dell'attività agricola dell'area montana del Lago di Cei (VAR. 12)

Importante sotto il profilo urbanistico la volontà dell'Amministrazione comunale di avviare una riflessione finalizzata ad agevolare e regolamentare lo svolgimento dell'attività agricola all'interno dell'area montana del Lago di Cei. Come già evidenziato in premessa, le strategie urbanistiche promosse negli ultimi vent'anni sono state perlopiù indirizzate al consolidamento della struttura insediativa. Il PDA della zona del Lago di Cei, che si prefiggeva lo scopo di regolamentare l'attività di trasformazione del territorio, ha sicuramente avuto il pregio di riportare all'interno di un quadro di legittimità l'insieme del patrimonio edilizio esistente di recente costruzione anche se è meno comprensibile dal punto di vista urbanistico la scelta di favorire, in particolare nella zona di Bellaria, la realizzazione di nuove abitazioni. In sintesi si può sostenere che l'attenzione della disciplina urbanistica degli ultimi anni si sia rivolta perlopiù alla componente insediativa del territorio montano, tralasciando la necessità di approfondire i temi connessi alle modalità di uso e di organizzazione degli spazi aperti ed in particolare delle aree agricole. A confermare tale impostazione una norma prevista dalle NTA del PRG vigente, che prevede l'esclusione degli interventi a sostegno dell'attività agricola per le aree agricole del PDA di Cei e per quelle collocate al di sopra dei 900 m di quota. Non ve dubbio che tale impostazione normativa è stata fortemente condizionata dall'istituzione nel 1992 del biotopo di interesse provinciale “Pra dell'albi –Cei” il quale, se da un lato ha avuto il grande merito di avviare un importante e sistematico progetto di salvaguardia delle specificità ambientali e naturalistiche dell'area, nel contempo ha di fatto condizionato la possibilità di avviare un processo di

conversione delle attività economiche esistenti rivolte perlopiù al comparto ricettivo e alberghiero, verso i settori connessi all'economia agricola e agritouristica, proprio a causa delle loro ricadute sul sistema degli spazi aperti.

Il processo che si intende avviare con la presente variante al PRG fa riferimento alla volontà di bilanciare le diverse componenti valoriali del territorio montano che si ritiene essere rappresentate dall'ambiente (valore ambientale) dal paesaggio (qualità paesaggistica), dalla natura (valore naturalistico) e dall'attività agri - turistica (valore economico). Se da un lato i valori ambientali e naturalistici sono ben salvaguardati attraverso importanti strumenti di tutela (Riserva naturale provinciale, Rete natura 2000, progetto rete delle Riserve del Bondone) e i valori paesaggistici, seppur in attesa delle specificazioni demandate al Piano Territoriale di Comunità, rientrano in un quadro conoscitivo già operato dal PUP, ciò che necessita di approfondimento e di sostegno anche dalla pianificazione urbanistica, è la componente economica dell'area che ad oggi pare essere quella maggiormente svantaggiata.

Il valore economico dell'area non è più rappresentato dall'attività turistica svolta all'interno di strutture alberghiere, bensì da un sistema integrato di spazi e di strutture ad elevata qualità architettonica e paesaggistica all'interno del quale sia possibile svolgere attività di tipo agricolo e agritouristico garantendo la coerenza con l'insieme dei valori precedentemente elencati. Per fare ciò si rende necessario, come già detto, bilanciare il ruolo di ciascuna componente affinché non si generino contrasti tali da impedirne la convivenza.

In questa prima fase la variante al PRG accoglie la possibilità di favorire lo svolgimento dell'attività agricola mediante un insieme sistematico d'interventi. Le aree agricole all'interno delle quali trovano applicazione le nuove disposizioni sono quelle vincolate alla difesa paesaggistica e gli interventi ammessi sono quelli elencato all'art. 92bis comma 3 delle NTA.

Le aree agricole vincolate alla difesa paesaggistica interessano anche l'ambito della Riserva naturale provinciale nonché ZCS della Rete Natura 2000 "Prà dell'Albi Cei", all'interno delle quali prevalgono le disposizioni contenute nelle delibere provinciali che regolamentano le attività ammesse all'interno dell'area protetta.

Con specifico riferimento alle disposizioni provinciali che regolano le attività all'interno della riserva, si evidenzia che la realizzazione dei manufatti a supporto dell'attività agricola previsti all'art. 92bis delle NTA, ad oggi non è contemplata tra le attività ammesse. In fase di elaborazione della variante sono stati preventivamente approfonditi i temi in oggetto con il Servizio Aree protette della PAT che ha preso in carico la necessità di verificare le modalità di modifica della disposizioni vigenti che regolano la Riserva naturale provinciale.

6. ALTRI INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA COMPONENTE INFRASTRUTTRALE DEL TERRITORIO COMUNALE

La variante al PRG interviene puntualmente all'interno del centro abitato di Pedersano attraverso l'adeguamento della cartografia del PRG al progetto di realizzazione della nuova fermata autobus e di sistemazione del marciapiede in fregio alla SP 20. La richiesta di adeguamento è stata inoltrata dal Servizio Provinciale Opere Pubbliche (rif. prot. D330/2.4-2018-390) al fine di assicurare la conformità urbanistica degli interventi.

7. ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA LP 4 AGOSTO 2015 E NEL NUOVO "REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO PROVINCIALE" APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. e altri aggiornamenti normativi.

Come precedentemente anticipato la presente Variante 2016 al PRG si è posta l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 come modificata dalla Legge provinciale 16 giugno 2017, n.3 e alle disposizioni contenute nel "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. In realtà la variante 2015 del PRG comunale, redatta poco dopo l'entrata in vigore della nuova provinciale, ha già provveduto all'aggiornamento delle disposizioni normative del PRG. Per tale ragione, fatta salva una verifica complessiva dei contenuti delle norme di piano, l'aggiornamento ha interessato per lo più le necessità di adeguare le NTA alle disposizioni contenute nel Nuovo Regolamento Provinciale.

Il presente paragrafo si limita ad approfondire, per alcuni temi sostanziali, le modifiche operate alle NTA ed evidenziate nel testo di Raffronto.

art. 4 – Indici urbanistici e definizioni

Si prevede allo stralcio del testo delle NTA che elencano le definizioni degli elementi geometrici. Si rimanda alle disposizioni contenute nella legge e nel nuovo regolamento provinciale.

art. 5 – Destinazione d'uso delle aree

Si introduce l'art. 5 che elenca le categorie funzionali degli edifici in conformità alle disposizioni provinciali.

art. 6 - Definizione delle categorie d'intervento

Si prevede lo stralcio delle definizioni vigenti introducendo i rimandi alle disposizioni previste dall'art. 77 della LP 15/2015. Tuttavia, si è ritenuto necessario introdurre nel testo di alcuni chiarimenti. La disciplina provinciale contenuta nell'art. 77 della LP 15/2015, viene pertanto argomentata e specificata affinché si non generino dubbi interpretativi in fase di applicazione delle norme di piano. Le disposizioni contenute nel nuovo comma 2, sono state riportate a seguito dei colloqui chiarificatori avvenuti con personale tecnico amministrativo del Servizio Urbanistica provinciale.

Art. 7 – Aree inedificaibili con vincolo decennale

Il tesò delle NTA viene integrato con le nuove aree soggette alle limitazioni previste dall'art. 45 della LP 4 agosto 2015, n.15.

art. 8 – Disciplina delle distanze del PRG

Si aggiorna il comma 1 in conformità alle disposizioni provinciali contenute nelle Delibere citate nel testo.

Commi successivi si aggiornano le zone omogenee. In alcuni caso la modifica della denominazione è generata dalla necessità di garantire conformità alla legenda standard provinciale.

Si stralciano le previsioni vigenti.

Art.19 – Dotazione minima di parcheggi

Si aggiornano le disposizioni in materia spazi di parcheggio richiamando le norme contenute all'articolo 60 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, e le disposizioni del Capo III - Spazi di parcheggio - del Titolo II - Disposizioni in materia di urbanistica e gli schemi riportati in TABELLA A del "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

Art.20 – Interventi di infrastruttrazione del territorio

Si aggiornano le disposizioni in materia con riferimento all'art. 3 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15.

TITOLO IV – Disciplina urbanistica commerciale.

Minimali integrazioni al comma 1 dell'art.24.3 e al comma 2 dell'art.24.4 al fine di allineare la disciplina al Regolamento Urbanistico Provinciale.

Art.25 – Organizzazione del territorio. Prescrizioni Generali di zona.

Si aggiorna l'elenco delle zone omogenee. Si tratta di mere modifiche della denominazione in conformità alla legenda standard o di integrazione di destinazioni di zona introdotte dalla variante.

Art.27 – Categorie operative d'intervento (negli insediamenti storici)

Si introduce la categoria R7 relativa agli interventi di nuova costruzione.

Art.28 – Sopraelevazione degli edifici esistenti

Si esplicita la modalità di applicazione dell'art.105 della Legge provinciale e Igi adempimenti per gli edifici tutelati.

Arts. 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35. Categorie d'intervento. Si straciano le definizioni vigenti rimandando alle disposizioni contenute all'art. 77 della LP 15/2015.

Art. 37 – Verde privato in centro storico.

Il testo dell'art. 37 viene integrato al fine di disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio, non soggetto a schedatura, presente all'interno delle aree a verde privato. Dall'analisi operata a seguito di alcune richieste di chiarimento è emerso che in fase di elaborazione del PGTIS non sono stati oggetto di schedatura alcune costruzioni accessorie o manufatti storici minori privi di valore storico architettonico presenti negli spazi aperti del centro storico.

artt. Vari - Traduzione dei parametri urbanistici del PRG

Come è noto uno degli aspetti più rilevanti della riforma promossa dalla legge provinciale e dal regolamento edilizio urbanistico riguarda la standardizzazione delle definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni e la conseguente determinazione dei nuovi parametri urbanistici da applicare nei processi di trasformazione edilizia e urbanistica. E' demandato pertanto ai piani regolatori l'obbligo di adeguamento dei propri sistemi di misurazione dell'edificabilità alle disposizioni contenute nei citati disposti normativi provinciali.

Si è pertanto proceduto alla verifica della coerenza delle definizioni e dei parametri vigenti nel piano con i nuovi parametri previsti dalla norma. In linea generale si è provveduto a stralciare tutti i riferimenti a norme superate o per le quali la disciplina provinciale risulta prevalente e ad introdurre ove richiesto un nuovo sistema di misurazione della capacità edificatoria.

Il nuovo sistema di misurazione dell'edificabilità introdotto dalla variante al PRG è basato sull'utilizzo dei seguenti parametri:

- I. **il lotto minimo;**
- II. **l'indice di utilizzazione fondiaria Uf /territoriale Ut (mq/mq)** la cui applicazione determina la SUN Superficie utile netta massima realizzabile su una determinata superficie fondiaria/territoriale ,mediante interventi di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazioni e ampliamenti;
- III. **l'altezza dell'edificio [Hp]** espressa in numero di piani;
- IV. **l'altezza del fronte [m]** con funzione di altezza di controllo degli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sopraelevazione/ampliamento dell'esistente;
- V. **il rapporto di copertura [Rc]** espresso in percentuale (%);

VI. I'altezza dell'edificio (Hf) espressa in metri e finalizzata alle determinazione delle distanze da i confini e tra gli edifici.

Questi parametri si articolano all'interno delle singole norme di zona con la sola eccezione di alcune aree per le quali, a seguito di opportuni approfondimenti, si è ritenuto più efficace mantenere invariata la modalità di espressione dell'edificabilità prevista dal PRG vigente. Tali specificità sono riscontrabili nelle "Aree produttive di interesse secondario di livello provinciale e locale", di cui all' art. 58 delle NTA.

La scelta operata in sede di variante al PRG, tesa ad uniformare le modalità di quantificazione degli interventi edilizi, è motivata dalla volontà di semplificare le verifiche tecniche da parte degli operatori di settore i quali, in caso contrario sarebbero costretti a modificare l'approccio progettuale a seconda delle destinazione di zona del PRG. Nel caso delle aree produttive sono state confermate le vigenti modalità di determinazione dell'edificabilità in quanto ritenute coerenti con la tipologia edilizia e con le esigenze connesse alla produzione. E' prassi comune, all'interno degli edifici industriali, ricorrere alla modifica delle partizioni interne per far fronte alle esigenze della produzione (strutture accessorie, impianti, soppalchi ecc...). In tali casi l'introduzione del parametro della SUN avrebbe reso necessario operare continue verifiche di conformità, verifiche non necessarie applicando il parametro dell'altezza massima del fronte (m) e il rapporto di copertura (Rc).

La variante al PRG ha posto particolare attenzione alla quantificazione dei nuovi parametri edilizi. Rispetto al PRG vigente non hanno subito variazioni quelli relativi alla Superficie coperta massima, espressa dal Rapporto di Copertura [%], il Lotto minimo e l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) in quanto il PRG vigente commisura gli interventi edilizi attraverso il parametro della SUR che equivale al parametro della SUN introdotto a livello provinciale.

Elementi di novità sono rappresentati dai seguenti parametri:

- I'altezza del fronte [m]
- I'altezza dell'edificio [Hf] espressa in metri.

Il parametro relativo all'altezza del fronte propone valori ridotti di 50 cm rispetto a quelli dell' altezza dell'edificio espressa in metri. La quantificazione dell'altezza fa riferimento a soluzioni analoghe operate per i comuni limitrofi di Nogaredo e Pomarolo in quanto tali parametri non erano previsti nel PRG di Villa Lagarina.

Art. 47bis. – Aree residenziali di completamento del Lago di Cei

Si integrano le norme di attuazione con le disposizioni previste dalle NTA del PDA di Cei opportunamente aggiornate ed integrate.

Art. 62bis. – Aree alberghiere del lago di Cei

Si integrano le norme di attuazione con le disposizioni previste dalle NTA del PDA di Cei opportunamente aggiornate ed integrate.

Art. 64 – Aree sosta camper

Si integrano le norme di attuazione con le disposizioni e i parametri edificatori che regolano la realizzazione delle aree sosta camper.

Art.66 - Generalità

Si aggiornano le disposizioni contenute nell'articolo al fine di adeguarne il testo alla legge e al Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 74 - F1 / F2 Zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale

Si integra il testo con il comma 6 che disciplina gli interventi previsti sugli edifici scheda n.6 e 93 dell'Ex PDA di Cei. Si integra il testo con il comma 7 che disciplina gli interventi previsti sull'ambito della colonia CIF (vedi variante n.25).

Art. 92 Aree di protezione fluviale - Ambiti fluviali di interesse ecologico del PGUAP

Si integrano le disposizioni vigenti in conformità alle NTA del PGUAP

Art. 92bis Aree di difesa paesaggistica

Al comma 3 si introducono le azioni a sostegno dell'attività agricola all'interno dell'area montana di Cei.

Art. 98 Fasce di rispetto cimiteriali

Si aggiornano i riferimenti al Regolamento urbanistico provinciale.

TITOLO VI Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei

Si integra il testo delle NTA con il nuovo Titolo VI all'interno del quale vengono assimilate e opportunamente aggiornate le disposizioni contenute nelle NTA del PDa della zona del lago di Cei.

Scheda norma del progetto convenzionato n.06 – Cartiera di Villa Lagarina.

Si integrano le possibilità di utilizzazione della superficie coperta al fine di favorire l'attuazione di dispositivi di riduzione degli impatti.

8. VERIFICA BENI GRAVATI DA USO CIVICO

La presente variante al PRG interferisce su alcuni aree gravate da uso civico del comune catastale di Pedersano e Castellano.. In particolare le **varianti n. 9 e 12** relative rispettivamente alla riperimetrazione delle aree agricole e agricole di pregio in adeguamento al PTC e l'introduzione del vicolo di difesa paesaggistica alle aree agricole della zona montana del lago di Cei prevedono una variazione della destinazione urbanistica di aree di proprietà pubblica gravate da uso civico. L'allegata "RELAZIONE USI CIVICI", approfondisce le motivazioni che hanno portato alla modifica cartografica del piano.

9. RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

9.1 PREMESSA

L'art.20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 prescrive che *nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione*, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in considerazione degli effetti prodotti sull'ambiente.

Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/02015, "...rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante ndr) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG.."

La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza del PUP.

Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale si rende necessaria al fine di:

- a. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;
- b. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PTC, al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche;
- c. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.

La redazione del rapporto ambientale è previsto inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- d. interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (ZPS - Zone di protezione speciale) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
- e. riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
- f. comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- g. comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che il Rapporto ambientale sarà rivolto alla verifica di coerenza rispetto a quanto richiamato ai punti a), b), c) d) e g) del paragrafo precedente.

9.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

La direttiva europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

L'ambito di applicazione della Direttiva VAS riguarda l'elaborazione o la modifica dei piani o programmi suscettibili di avere effetti significativi sull'ambiente, tra i quali i piani afferenti la pianificazione e le programmazione territoriale urbanistica.

La Direttiva 01/42/CEE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione di piani e programmi con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Il quadro normativo provinciale

La valutazione ambientale strategica, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31.

La procedura di valutazione prevista per i piani regolatori è denominata "rendicontazione urbanistica" ed ha lo scopo di verificare la coerenza delle azioni promosse dagli strumenti urbanistici locali con il quadro delle strategie delineate dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP e PTC).

L'art.3 del regolamento di esecuzione stabilisce che sono soggetti a "rendicontazione urbanistica" i piani, che riguardano la previsione di opere la cui realizzazione è soggetta alla verifica e alla valutazione di impatto ambientale (VIA), nonché i piani che in considerazione dei possibili impatti sulle aree "Rete Natura 2000" (ZPS e SIC) sono assoggettati a valutazione di incidenza..

Una successiva nota del Consorzio dei comuni trentini, di data 25 marzo 2010, ha chiarito che sussiste l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda :

- la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

Qualora non ricorrono tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art.3, ed eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

9.3 IL RAPPORTO AMBIENTALE

9.3.1 Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg)

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti</i>			
altre attività			
<i>In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati</i>			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle risorse idriche			
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali</i>			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
<i>Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma</i>			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			
CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (SIC, ZPS, ...)			

In relazione ai probabili effetti ambientali connessi alle azioni previste dalla variante al PRG, si ravvisa, come premesso, l'interferenza con ambienti tutelati. In particolare si tratta delle disposizioni introdotte a supporto dell'attività agricola (**variante n.12**), e delle modifiche puntuali elencate nella relazione illustrativa con **variante n. 36 e 37** relative alle schedature degli edifici del ex PDA della zona del lago di Cei. Con riferimento al sistema delle invarianti del PUP si evidenzia l'interferenza tra le aree agricole

di pregio del PUP e la **Variante n. 25** relativa all'individuazione di un'area destinata a servizi pubblici di carattere socio assistenziale in loc. Bellaria e le conseguenti **varianti n. 26 e 27** relative alla compensazione dell'area agricole di pregio in conformità alle disposizioni dell'art. 38 comma 7 lett. b) delle Norme di Attuazione del PUP.

9.3.2 “Valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche” in conformità alle disposizioni contenute Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007

Le conclusioni riportate nell'allegato “VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP” evidenziano che le trasformazioni d'uso del suolo conseguenti alle modifiche alla destinazione urbanistica delle aree oggetto di variante producono incrementi del livello di rischio limitati alla classe R2. In altri casi la casse di rischio R3 fa riferimento ad edifici esistenti oggetto di schedatura per i quali si prevedono interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione edilizia.

9.3.3 Verifica del grado di coerenza della variante con il quadro delineato dal PRG vigente

Come evidenziato nella relazione illustrativa la variante al PRG si pone due principali obiettivi. Il primo riguarda la semplificazione degli strumenti di pianificazione che regolano gli interventi all'interno della zona del Lago di Cei. Semplificazione che viene attuata mediante lo stralcio del PDA della zona montana del Lago di Cei in vigore dal anno 2000 ed il trasferimento della disciplina urbanistica, opportunamente aggiornata, all'interno del PRG. Il secondo obiettivo fa riferimento all'introduzione di nuove disposizioni normative volte a favorire l'attività agricola nell'area montana del Lago di Cei. In ambedue i casi si tratta di interventi che consolidano le strategie promosse dal PRG e contenute negli strumenti di pianificazione vigente in quanto non producono incrementi sostanziali del consumo di suolo e persegono la volontà di qualificare tessuto insediativo esistente con particolare riferimento a quello relativo alla zona montana del Lago di Cei. Con riferimento alla necessità di contenere l'espansione insediativa, la variante al PRG accoglie le possibilità concesse dalla LP 15/2015 relative alla verifica delle richieste di stralcio dell'edificabilità.

9.3.4 Verifica rispetto alla necessità di contenere il consumo del suolo (rif. art. 18 LP 15/2015)

Con riferimento alle nuove disposizioni contenute nella legge urbanistica provinciale si evidenzia che la variante mantiene di fatto inalterato il carico urbanistico previsto dal PRG vigente. Ove si prevede, come nel caso della variante n. 25, un incremento delle aree destinate all'insediamento si tratta di aree già parzialmente edificate per le quali l'attività edilizia promossa dal PRG è a favore del completamento delle strutture esistenti.

9.3.5 Incidenza sulle aree “Rete Natura 2000”

La variante al PRG interessa aree o ambiti posti all'interno o in prossimità alla Zona Speciale di Conservazione” denominata “Prà dell’Albi Cei” che coincide con la perimetrazione dell’omonima Riserva

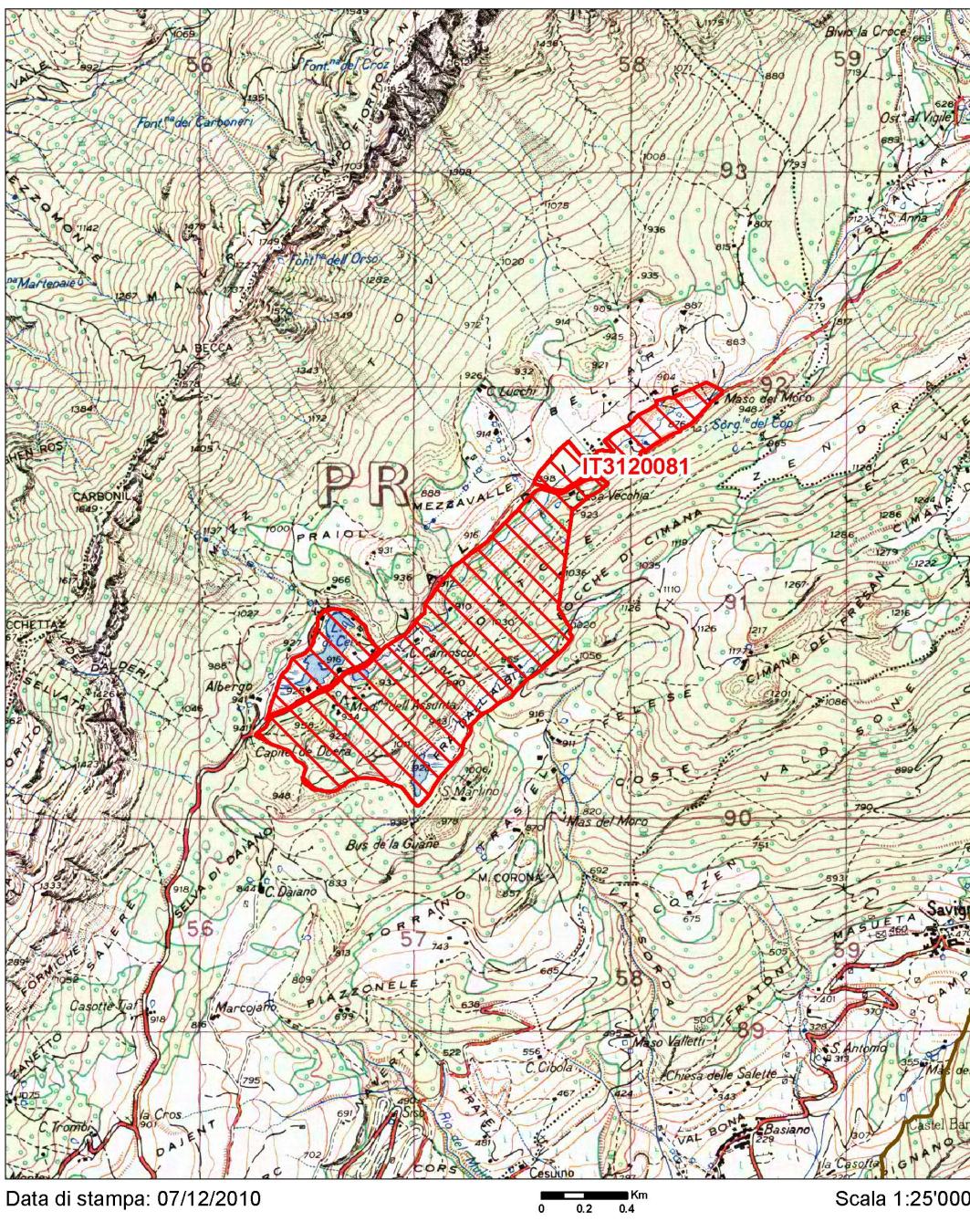
provinciale. L'elenco puntuale delle varianti che hanno incidenza sul sito sono riportate al successivo paragrafo 9.3.7 relativo alla verifica di coerenza della Variante al PRG rispetto al sistema delle Reti ecologiche del PUP, al quale si rimanda.

Regione: Trento

Codice sito: IT3120081

Superficie (ha): 117

Denominazione: Pra dall'Albi - Cei



Dai documenti pubblicati nel portale provinciale delle aree protette (www.areeprotette.provincia.tn.it) è possibile definire le peculiarità del sito e le minacce derivanti per lo più dall'azione antropica. I dati ha disposizione sono stati assunti quali indicatori per determinare gli effetti ambientali prodotti sul sito dalle nuove revisioni urbanistiche.

IT3120081 PRA DALL'ALBI - CEI

L'interesse del sito è dovuto alla vegetazione della palude e all'eccezionale sviluppo di idrofite natanti e sommerse nel lago, con relativo orlo di elofite. Si tratta di un biotopo di vitale importanza per la riproduzione di molte specie di anfibi e rettili, nonché di interesse ornitologico per la presenza di specie tipiche dell'avifauna alpina. Il principale obiettivo della gestione è mantenere alto il grado di biodiversità arginando il più possibile le forme di disturbo e intervenendo anche attivamente per contenere tipologie vegetazionali a evoluzione rapida e/o invadente.

MINACCIE / MOTIVAZIONI	MISURE DI CONSERVAZIONE
Il lago di Cei, e l'attiguo Lagabis, risultano profondamente modificati dalla forte pressione antropica cui sono soggetti. Tale utilizzo, amplificato negli ultimi anni con la costruzione in zona di moltissimi nuovi edifici adibiti a seconde case e dal riutilizzo come Hotel tutto l'anno dell'ex Colonia dei Vigili del fuoco Le ninfee, è incentivato da percorsi circumlacuali, "aree verdi" e punti di sosta lungo le rive. La notevole frequentazione estiva si ripercuote sulla gestione del biotopo che deve essere condotta con criteri meno restrittivi per la fruizione e volta alla sicurezza dei bagnanti con il controllo della vegetazione galleggiante. Gli interventi di rinaturalizzazione condotti in un settore del Lago di Cei dovrebbero consentire il graduale recupero di una situazione di relativa tranquillità che potrebbe favorire l'insediamento di qualche specie faunistica e floristica.	E' ancora presto per valutare con precisione gli interventi di ripristino ambientale apportati ad un settore del Lago di Cei. Di sicuro questi lavori hanno permesso ad alcune rive di essere meno raggiungibili dai turisti e quindi di godere di una maggior tranquillità. E' opportuno quindi mantenere i turisti lungo i percorsi stabiliti, magari evitando che il Lagabis sia fruibile dagli stessi. Il controllo della vegetazione galleggiante, effettuato per molti anni con il metodo dello strappo radicale, ha dato buoni risultati e ora il lago si presenta con ampi spazi d'acqua libera, tra l'altro sicura per la balneazione. Si consiglia di proseguire con questa attività solo in caso di eccessiva occupazione degli spazi da parte della vegetazione galleggiante. E' importante risolvere l'annoso problema dell'individuazione della quota demaniale, al fine di individuare le proprietà demaniali circumlacuali.
La faggeta, in alcuni casi con la partecipazione di abete rosso e bianco, rappresenta la struttura base che caratterizza la quasi totalità delle superfici boscate del biotopo. Per quanto meno pregevole dal punto di vista floristico-vegetazionale rispetto agli ambienti di torbiera, riveste un elevato significato per molte specie di animali, specialmente uccelli quali picidi e strigidi, e quindi, in generale per il valore ecologico/funzionale dell'intera area protetta.	Promuovere la selvicoltura naturalistica, ad esempio allungando i turni di taglio e prevedendo il rilascio degli alberi maturi e marcescenti che rappresentano preziosi punti di alimentazione e nidificazione per molte specie di uccelli forestali. Valutare attentamente la possibile apertura di sentieri o piste forestali, o il riattamento delle esistenti, al fine di non incentivare la presenza antropica nelle porzioni di bosco attualmente poco disturbate, come ad esempio i rilievi situati ad oriente del Prà dell'Albi, boschi "fondivallivi" situati tra Casa Camoscol e Casa Vecchia, Bocche di Cimana.
Il biotopo è inserito in una zona che in passato è stata oggetto di numerose costruzioni abusive caratterizzate da servizi igienici con scarichi a dispersione. Ciò ha determinato un rischio concreto di inquinamenti delle acque e di eutrofizzazione degli habitat umidi presenti nel biotopo. I vari comuni che insistono sul sito protetto hanno iniziato un progetto di regolarizzazione degli abusi e di allacciamento alla rete fognaria dei vari edifici per limitare questa minaccia.	Verificare che l'allacciamento alla rete fognaria di tutti gli edifici presenti nel bacino imbrifero del biotopo sia effettuato in tempi brevi.
Molte torbiere e zone umide del biotopo, anche se si trovano nelle fasi finali del loro stadio evolutivo, possiedono ancora un elevato interesse naturalistico. Minacce che possono accelerare il loro processo di prosciugamento sono i drenaggi, le captazioni idriche e l'eccessiva sedimentazione di biomassa vegetale. Anche per far fronte a quest'ultima problematica negli ultimi anni l'Ente Pubblico ha realizzato un intervento di sradicamento della Nuphar lutea.	Sono da evitare ulteriori captazioni delle sorgenti situate a monte del biotopo, l'emungimento delle sorgenti situate subito a valle e qualsiasi tipo di intervento che possa direttamente o indirettamente arrecare disturbo o danneggiare l'equilibrio idrico della torbiera e delle zone umide. Particolare attenzione deve essere riservata alla conservazione delle caratteristiche del piccolo corso d'acqua che funge da emissario del lago di Cei, che attualmente appare ancora in discrete condizioni di naturalità, e della sorgente sul bordo sud-occidentale del Prà dell'Albi che garantisce un continuo flusso di acqua ossigenata e a temperatura costante. Un intervento attivo da valutare nella zona del Lagabis potrebbe essere l'approfondimento dei piccoli meandri e delle pozze che rappresenterebbero l'habitat di crescita dell'Utricularia minor, non più osservata di recente. Sarebbe utile affiancare a quest'azione anche il taglio della cannuccia di palude nei pressi delle piccole raccolte d'acqua per evitare il loro rapido interramento.
All'interno dei confini del biotopo sono presenti dei lembi di prato falciato, che nelle situazioni più depresse presentano un elevato grado di umidità e ospitano specie floristiche notevoli. La cannuccia di palude in alcuni settori del biotopo sta conquistando ampie porzioni di territorio a scapito delle entità meno competitive.	E' necessario attuare uno sfalcio annuale dei prati stabili e dei molinietti, limitando la diffusione della cannuccia di palude e dei cespuglietti. Le operazioni di sfalcio, da effettuare con mezzi leggeri, non dovranno iniziare prima della seconda metà di luglio, in modo da evitare la distruzione delle nidiatici. Lo sfalcio, per quanto possibile dovrà seguire un andamento di tipo centrifugo, in modo da evitare l'acerchiamento degli animali eventualmente presenti e permettere loro di trovare rifugio nelle aree limitrofe. E' importante limitare le concimazioni sia nei prati stabili all'interno del biotopo, sia soprattutto all'esterno dello stesso, per evitare l'ulteriore eutrofizzazione dell'area protetta.

Con riferimento agli effetti derivanti dall'espansione insediativa in atto, rivolta dalla costruzione di case destinate prevalentemente alla villeggiatura, si evidenzia che il progetto di variante non incrementa il carico urbanistico presente nella zona del lago di Cei. Come si evidenzia nella relazione illustrativa e negli elaborati cartografici la variante al PRG consolida la struttura insediativa esistente mediante l'aggiornamento delle previsioni contenute in alcune schede di rilevazione, l'introduzione di nuove schede relative ad edifici esistenti ai quali vengono assegnate categorie operative coerenti con quanto previsto nell'ex PDA di Cei e in alcuni limitati casi con ampliamenti contenuti all'interno delle soglie limite previste nelle delibere provinciali che regolamentano le attività ammesse all'interno del biotopo.

La variante 2016 interviene inoltre attraverso la riduzione delle aree soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia in particolare a Bellaria dove si è notevolmente ridimensionato il carico insediativo attraverso lo stralcio dell'area alberghiera e della vasta area destinata a verde pubblico di progetto. Sull'ex area alberghiera è stato introdotto, in conformità alle disposizioni dell'art. 45 della LP 15/02015, un vincolo di inedificabilità decennale (**VAR.06 e 28**). Per quanto riguarda la localizzazione di spazi a servizio della mobilità si evidenzia la sostanziale riduzione dell'area a parcheggio in loc. Bellaria (area esterna al SIC) e lo stralcio di una piccola area a parcheggio interna al sito in loc. Prà dell'Albi.

Rilevante dal punto di vista urbanistico la nuova disciplina relativa agli interventi ammessi in area agricola con vincolo di difesa paesaggistica (comma 3 art. 92bis "Aree di difesa paesaggistica"). Si tratta di interventi strettamente commisurati alle esigenze derivanti dall'svolgimento dell'attività agricola svolta professionalmente, che si traducono della possibilità di realizzare magazzini e depositi in aderenza ai soli edifici esistenti in area agricola. Con riferimento alle modalità di svolgimento dell'attività agricola non sono previste modifiche alle norme di tutela previste negli spazi aperti dalle delibere provinciali che regolano le attività ammesse all'interno della Riserva Provinciale.

In sintesi si può sostenere che la variante al PRG, non prevedendo sostanziali incrementi del carico urbanistico, non produce rilevanti effetti ambientali all'interno del sito. Per quanto riguarda la possibilità concessa dall'art. 92bis di realizzare delle strutture a sostegno dell'attività agricola svolta professionalmente, si evidenzia che al fine di scongiurare la realizzazione di nuovi manufatti isolati all'interno delle aree agricola, è prevista la sola localizzazione in aderenza di edifici esistenti. Gli effetti i sul sito dei singoli progetti, saranno approfonditi all'interno del procedimento di valutazione d'incidenza redatto ai sensi della L.P. 11/07 e del successivo regolamento di attuazione D.P.P. 3.11.08 n° 50-157/Leg.

9.3.6 Assoggettabilita' dei progetti alla procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA)

Con riferimento ai contenuti della LP n. 19/2013 e s.m. e ai rimandi dell'allegato III e IV alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla variante al PRG non risultano soggetto alle procedure di verifica e di VIA o a verifica di assoggettabilità.

9.3.7 Verifica del grado di coerenza della variante al PRG con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP, AMBITI FLUVIALI DEL PGUAP, CARTA DI SINTESI GEOLOGICA, CARTA DELLE RISORSE IDRICHE ecc..)

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è riscontrato che le azioni promosse dalla variante, fatte salve le previsioni relative alla riduzione dell'area agricola di pregio generata dalla variante n. 25 non insistono sul sistema delle Invarianti del PUP. Con riferimento al sistema delle Reti ecologiche si evidenzia che la presente variante al PRG produce alcune modifiche della disciplina urbanistica con ricadute all'interno dell'Riserva Naturale Provinciale "Para dell'Albi Cei" istituita con Delibera della Giunta provocale n. 19951/1992 e s.m.

Le varianti che incidono sull'area protetta sono le seguenti:

VARIANTE n. 06, stralcio dell'area alberghiera in loc. Bellaria (da area alberghiera ad area agricola locale) e **VARIANTE n. 28** relativa allo tralcio dell'area verde pubblico di progetto in loc. Bellaria (da area a verde pubblico di progetto ad area agricola locale) *Nel loro insieme le varianti n. 6 e 28 restituiscono all'attività agricola una vasta zona ricompressa nel biotopo preservandola da eventuali trasformazioni urbanistiche.*
VARIANTE n. 09. Riperimetrazione delle aree agricole e agricole del PUP in conformità alle previsioni del PTC della Vallagarina. *Si tratta di mero adeguamento alla perimetrazione proposta dal PTC della Comunità della Vallagarina.*

VARIANTE n. 12. Definizione degli interventi a supporto dell'attività agricola nella zona montana del Lago di Cei. L'art. 92bis comma 3 delle NTA, come descritto in relazione, introduce una nuova disciplina volta a favorire l'attività agricola.. *Si tratta di interventi che per la loro realizzazione necessitano di una modifica alla delibera provinciale che definisce i limiti d'intervento all'interno della riserva provinciale. I contenuti della norma proposta dalla variante al PRG, in particolare quella che prevede la realizzazione di nuovi depositi in aderenza ad edifici esistenti in area agricola, sono stati preventivamente approfonditi con il Servizio Aree protette della PAT che ha preso in carico la necessità di verificare le modalità di modifica delle disposizioni vigenti che regolano la Riserva provinciale.*

VARIANTE n. 22. Stralcio area a parcheggio pubblico di progetto nei pressi di Pra de l'Albi. *La variante propone la modifica la perimetrazione di due aree a parcheggio in conformità allo stato dei luoghi. Le verifiche della delimitazione delle aree a parcheggio ha portato allo stralcio della previsione interna al biotopo e alla riperimetrazione di quella esterna (vedi variante n.23).*

VARIANTE n. 34 Cambio di destinazione urbanistica di parte dell'area posta in prossimità del Lago di Cei da alberghiera a servizi pubblici. *La variante riconosce all'edificio che ospita il centro visitatori del biotopo ed altre funzioni di carattere collettivo la destinazione urbanistica coerente con lo stato dei luoghi. All'edificio scheda n.6 si applicano le disposizioni contenute all'art.74 comma 6 delle NTA che ammettono interventi fino alla ristrutturazione senza ampliamenti.*

VARIANTI n. 36.1, 36.3, 36.4, 36.5 e 36.6 Relative ad edifici esistenti oggetto di nuova schedatura. Si tratta in particolare di edifici esistenti non catalogato all'interno dell'ex PDA del Lago di Cei.

- *Scheda n. 165 relativa alla p.ed. 409 in CC Castellano richiamata nella scheda 8 del PDA alla quale si assegna la categoria d'intervento B3; (Vedi VAR. 36.1). Si assegna la categoria B3 in quanto edificio regolarmente accatastato e risalente alla prima metà del '900 . B3 - Interventi di ristrutturazione con ampliamenti a tipologia nel limite del 10% (limite imposto dalle disposizioni di conservazione del BIOTOPO delibera GP n. 16951/1992, n.2775/1997 e n.3124/2002).*
- *Scheda n. 166 relativa alla p.ed. 408 in CC Castellano richiamata nella scheda 8 del PDA alla quale si assegna la categoria d'intervento B3 (Vedi VAR. 36.6). Si assegna la categoria B3 in quanto edificio regolarmente accatastato e risalente ai primi anni '60 del secolo scorso. B3 - Interventi di ristrutturazione con ampliamenti a tipologia nel limite del 10% (limite imposto dalle disposizioni di conservazione del BIOTOPO delibera GP n. 16951/1992, n.2775/1997 e n.3124/2002).*
- *Scheda n. 167 relativa alla p.ed. 474 in CC Castellano richiamata nella scheda 167 del PDA alla quale si assegna la categoria d'intervento B5 (Vedi VAR. 36.5). Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*
- *Scheda n. 168 relativa alla p.ed. 644 in CC Castellano richiamata nella scheda 99 del PDA alla quale si assegna la categoria d'intervento B5 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Vedi VAR. 36.4). Manufatto in legno per il quale si rende necessario provvedere ad interventi di manutenzione.*

- *Scheda n. 169 relativa alla p.ed. 645 in CC Castellano richiamata nella scheda 99 del PDA alla quale si assegna la categoria operativa B5 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.(Vedi VAR. 36.3). Manufatto in legno per il quale si rende necessario provvedere ad interventi di manutenzione.*

VARIANTI n. 37.2 37.3 37.5 37.6 e 37.7. Relative all'aggiornamento delle modalità d'intervento su edifici già oggetto di schedatura del PDA di Cei.

Edifici schede n.4 e 5. (Vedi VAR.37.3 e VAR.37.7). Si tratta di edifici che ricadono in area alberghiera del PDA ma nelle schede del PDA sono catalogati come appartenenti alle aree servizi D. In variante, la nuova schedatura rimanda all'art. 62 bis comma 3 delle NTA relativa alla aree alberghiere del lago di Cei dove sono definite le categorie operative da applicare agli edifici esistenti. Si tratta di edifici completamente recuperati relativi al compendio della colonia VV.FF per i quali non si prevede la modifica della disciplina degli interventi ammessi.

Edificio scheda n. 98. (Vedi VAR.37.5). Si tratta di un edificio ricompreso all'interno dell'area alberghiera di Bellaria. L'area alberghiera è stata stralciata in accoglimento di specifica richiesta (vedi precedente variante n.06). L'edificio spogliato della destinazione alberghiera viene assoggettato ad interventi di tipo B1 Ristrutturazione senza aumento di volume (art. 109 delle NTA).

*Edificio scheda n. 46. (Vedi VAR.37.6).*Baita alpina in loc. Costole di proprietà del Comune di Nogaredo. Si tratta di un edificio per il quale il PDA assegnava la categoria F (edifici destinati a servizi pubblici). Si stralcia il riferimento alle zone F in quanto in contrasto con le norme di attuazione del PRG che colloca l'edificio in zona a bosco e si assegna la categoria d'intervento B5 Manutenzione straordinaria (art. 109 delle NTA).

Edificio scheda n.6. (Vedi VAR.37.2). Si tratta di edificio catalogato dal PDA in zona F (edifici destinati a servizi pubblici) che coerentemente con le disposizioni del PDA ricadono in zona F del PRG (**vedi variante n.34**) Nella schedatura si rimanda alle disposizioni contenute al comma 6 dell'art. 74 delle NTA dove sono definite le modalità d'intervento in coerenza con lo stato dei luoghi. Si tratta di edifici completamente recuperati.

Delle varianti precedente elencate assumono rilevanza per la finalità del presente rapporto ambientale quelle relative al n.12 e quelle relative alle nuove schedature di edifici esistenti n.36.1, 36.3, 36.4, 36.5 e 36.6. Le varianti n. 06, 22 e 28 riducono il carico insediativo previsto dal PRG vigente all'interno dell'area protetta. La variante n. 09 è conseguente all'adeguamento della perimetrazione delle aree agricole e agricole di pregio del PTC. La variante n. 34 comporta una modifica della destinazione dell'area in adeguamento allo stato dei luoghi. Le varianti n. 37 fanno riferimento ad interventi già ammessi dal PDA di Cei che per le finalità della presente variante vengono disciplinati all'interno delle NTA del PRG.

Per quanto riguarda la salvaguardia e la tutela delle fasce riparie dei corsi d'acqua non si riscontrano interferenze con le zone di protezione fluviali del PUP e con gli ambiti fluviali ecologici del PGUAP.

Con riferimento alle zone di protezione dei laghi si evidenzia che le attività ammesse dal comma 3 dell'art. 92bis non trovano applicazione sugli edifici schedati al n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 164, 165, 166 in considerazione della loro collocazione rispetto alle rive del lago di Cei. Le categorie d'intervento assegnate ai nuovi edifici oggetto di schedatura risultano coerenti con quanto già ammessa dall'ex PDA del Lago di Cei.

Con riferimento alla Carta del Paesaggio si ritiene che lo stralcio di alcune previsioni insediative previste dal PRG vigente in ambiti posti al margine degli insediamenti o in condizioni di isolamento rispetto al tessuto insediativo consolidato produca effetti positivi sul quadro paesaggistico di riferimento.

9.3.8 Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP

Aree Agricole di Pregio del PUP

La variante interviene puntualmente sulla perimetrazione delle aree agricole di pregio del PUP. La variante n.25 che individua un ambito destinato a servizi pubblici a carattere socio assistenziale in loc. Bellaria e le conseguenti varianti n.26 e n.27 relative alla compensazione della superficie agricola sottratta ai sensi dell'art. 38 comma 7 lett. b) delle Norme di Attuazione del PUP, determinano per la finalità del presente documento, la necessità di verificare le ricadute sul sistema ambientale oggetto di indagine con particolare riferimento agli effetti paesaggistici prodotti.

Verifica rispetto alla Carta del paesaggio del PUP

È importante sottolineare che la classificazione del paesaggio operata dal PUP costituisce solo un primo livello di valutazione paesaggistica del territorio provinciale e che la legislazione urbanistica provinciale demanda ai piani territoriali di comunità la facoltà di approfondire la classificazione del paesaggio e operata dal PUP individuando, ove necessario, le opportune forme di tutela e di valorizzazione. Risulta in ogni caso utile interpretare, con specifico riferimento alle le finalità del presente documento, le indicazioni metodologiche contenute nella carta del paesaggio al fine di individuare gli eventuali elementi di criticità paesaggistica del progetto e suggerire opportuni interventi di mitigazione.

Con riferimento alla variante n.25 la carta del paesaggio del PUP individua la prevalenza del “Sistema complesso di paesaggio di interesse rurale”

Facendo riferimento e alle “Linee guida per la pianificazione relative alla carta del paesaggio”, si ritiene prioritario indirizzare la valutazione dei possibili impatti generati dalla variante n.25 con riferimento ai seguenti indicatori:

Il paesaggio rurale

Ruolo territoriale svolto dal paesaggio rurale:

“...Un'area rurale, di rilievo paesaggistico, può assumere un'importanza anche urbanistica, per esempio, quando è disposta tra due centri vicini che tendono a unirsi lungo la viabilità che li congiunge, trasformandoli da compatti, con un centro ben identificabile, in lineari, privi di centro.

Questa alterazione del modello tradizionale, basato su centri isolati nella campagna, con un nuovo modello anomalo e confuso, fatto di centri che si collegano, che si allungano a dismisura lungo la viabilità, complicando anche spostamenti, relazioni sociali, servizi, reti, è una tendenza in atto, da contrastare perché distrugge paesaggio e urbanistica....”

Continuità del paesaggio rurale

Più il paesaggio rurale sarà percepibile come sistema organico e unitario, più sarà continuo e vasto, più si accrescerà la sua importanza, in assoluto e come contrappunto del sistema edificato. Per questo sia le zonizzazioni che tutte le nuove realizzazioni, edilizie e infrastrutturali, dovranno essere progettate in modo da non frammentare la continuità del paesaggio rurale ma, se possibile, da rafforzarla.

Integrità del paesaggio rurale

Ogni piano dovrà fare un bilancio, in quantità assoluta e in percentuale, dell'estensione delle aree rurali, per stabilire il grado di compromissione del territorio e le risorse di spazio disponibili. La zonizzazione e le norme dovranno provvedere a salvaguardare l'integrità degli spazi rurali.

Con riferimento agli indicatori precedentemente elencati si evidenzi che la trasformazione dell'area operata con la variante n. 25 si inserisce in un contesto paesaggistico caratterizzato dalla presenza puntuale di edifici, anche di notevoli dimensioni rispetto al quale non si producono alterazioni significative. Le norme di attuazione del PRG con riferimento gli interventi ammessi nell'area pongono particolare attenzione alla dimensione paesaggistica dell'intervento.

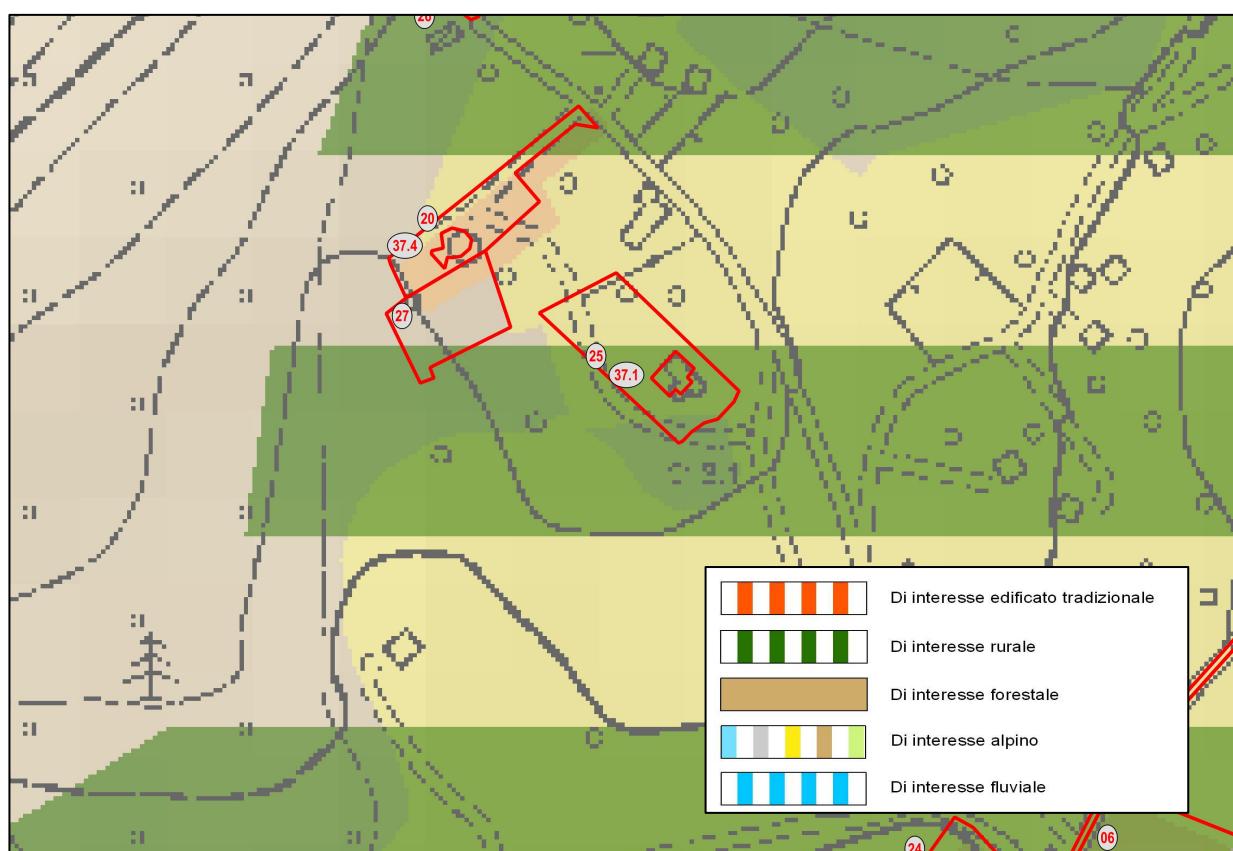


Fig. 4 Estratto carta del paesaggio del PUP

9.3.9 CONCLUSIONI

Richiamati i contenuti del rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di

limitazione di consumo di suolo, si può in sintesi affermare che la variante 2016 al PRG del Comune di Villa Lagarina, non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico, ambientale e insediativo, previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP (carta del paesaggio, tutele paesaggistiche e reti). Con riferimento alla carta del paesaggio si evidenzia che lo stralcio di alcune previsioni insediative è indirizzata al consolidamento del limite degli insediamenti con ricadute positive sui sistemi di paesaggio rappresentati dal PUP. La trasformazione di una zona agricola di pregio in loc. Bellaria, oltre ad essere stata oggetto di compensazione ai sensi dell'art. 38 comma 7 lett. b) delle Norme di Attuazione del PUP non produce effetti sostanziali sul contesto paesaggistico di riferimento. Le norme di attuazione che regolano gli interventi sull'area introducono elementi di attenzione al fine di salvaguardare il contesto paesaggistico di riferimento.

Con riferimento agli interventi che incidono sulla Zona speciale di conservazione il rapporto ambientale ha dato evidenza della volontà di ridurre il carico insediativo limitando le azioni di trasformazione del territorio ai soli interventi a sostegno del comparto agricolo la cui realizzazione, come si evince dalle norme del PRG, è vincolata alla presenza di manufatti edilizi esistenti e allo svolgimento dell'attività agricola in forma esclusivamente imprenditoriale.

La variante risulta coerente con le disposizioni previste dal PRG vigente e non produce effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dal PGUAP e dalla Carta delle risorse idriche.

Le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera di adozione della Variante, ai sensi del comma 7 dell'art. 3Bis del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

10. CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.19 del 17 dicembre 2019 E RICOGNIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG.

10.1 PREMESSA

Il presente paragrafo della relazione illustrativa è stato redatto con la finalità di facilitare la comprensione delle modifiche introdotte negli elaborati cartografici e nei documenti della VARIANTE 2016 al PRG a seguito del recepimento delle osservazioni contenute nel Verbale della Conferenza di Pianificazione n.19/2019 del Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento.

Nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione redatto per l'adozione definitiva, si è provveduto con apposita simbologia ad evidenziare le modifiche apportate (vedi legenda di frontespizio). Con riferimento all'impostazione del verbale di valutazione si elencano le controdeduzioni alle osservazioni in esso contenute.

Si evidenzia che durante il periodo di deposito della Variante, avvenuto in conformità alle disposizioni previste all'art. 37 della LP 4 agosto 2015 n. 15, sono pervenute n.29 osservazioni e successivamente alla pubblicazione delle stesse avvenuta in conformità all'art. 37 della LP 15/2015 sono pervenute n.2 ulteriori (contro)osservazioni. L'allegato "controdeduzioni alle osservazioni" riporta in sintesi l'oggetto delle richieste e formula le relative controdeduzioni. Nel proseguo della presente relazione verranno evidenziate le modifiche agli elaborati del piano a seguito del recepimento anche parziale delle osservazioni presentate.

10.2 CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.19 del 17 dicembre 2019

Con riferimento all'impostazione del verbale della Conferenza di Pianificazione vengono di seguito elencate le modifiche agli elaborati adottati in via preliminare con delibera del commissario Ad acta n. 01 del 10 ottobre 2019.

Informatizzazione del PRG – Cartografia

Variante 3. Si presume un errore derivante da file SHP danneggiato in quanto il vincolo di inedificabilità (Z610_P) è rappresentato in cartografia.

Varianti non dichiarate in prossimità delle **varianti (V100) n.14 e 15**.

Per quanto riguarda la **variante n.14** la strada a valle viene classificata in **RID.03** codice SHP V110_P (da viabilità boschiva a viabilità locale).

Con riferimento alla **variante n.15** il breve tratto di strada boschiva perpendicolare alla viabilità principale è stato classificato in zona residenziale (vedi variante n. 21). Il breve tratto di strada rurale boschiva attualmente in zona agricola viene classificato con la **nuova variante RID.04** (codice SHP V110_P) in area agricola.

Si estende la rappresentazione delle varianti non sostanziali V110 (**RID.04**) a tutte le strade boschive oggetto di stralcio.

Varianti non indicate nei pressi della variante n.16. Con variante n.9 (adeguamento al PTC) si è provveduto in prima adozione a modificare la destinazione dell'intero ambito caratterizzato, nel PRG

vigente, dalla presenza di area agricole di rilevanza locale e da aree a bosco. La variante n.9 (codice SHP V110_P) relativa all'intero ambito nel quale ricadono le due zone boscate oggetto di osservazione, comprende l'insieme delle modifiche introdotte per adeguare la perimetrazione delle aree agricole di pregio al PTC (da bosco ad area agricola di pregio e da area agricole E3 ad area agricole di pregio).

Varianti non indicate nei pressi della **variante n.25**. Si tratta di zone a bosco stralciate dal PTC vedi **variante n.9 (codice SHP V100_P)**.

Variante n.30. Nel PRG di Villa Lagarina sono già presenti 9 tracciati stradali classificati viabilità locale in potenziamento e rappresentati con il solo tematismo poligonale F602_P. La variante al PRG ha adottato la medesima modalità di rappresentazione anche per il tracciato stradale previsto con variante n.30. Per tale ragione non si è ritenuto necessario integrare le informazioni cartografiche utilizzando il dato lineare come richiesto nel parere. La parte di strada boschiva oggetto di modifica in zona agricola di pregio viene rappresentata come variante non sostanziale (**RID.04 - codice SHP V110_P**).

Variante RID.01. Si tratta di un insieme di varianti di modesta entità difficilmente rappresentabili singolarmente che modificano sulla scorta delle informazioni contenute nella mappa catastale aggiornata (p.f. 88/3 e p.f. 88/2 di proprietà della società Autostrada del Brennero spa) la perimetrazione delle aree pertinenziali del casello autostradale di "Rovereto nord" e dell'adiacente parcheggio. Non si tratta di una vera e propria variazione della destinazione urbanistica in quanto la variante al PRG conferma la destinazione delle aree previste dal PRG vigente ridefinendone i perimetri sulla base del reale stato dei luoghi.

RID.02 e RID.03. Si estende la rappresentazione della variante (codice SHP V110_P) anche ai tratti di strada boschiva stralciati. Non si produce il dato Shp lineare F414_L in quanto, come per il precedente F416_L, non utilizzato per gli altri tracciati rappresentati nella cartografia del PRG vigente.

Varianti n.26 e n.27. Si prende atto della sovrapposizione delle indicazioni contenute negli elaborati di raffronto e si provvede alla distinzione tra le **varianti n.9**, relative all'adeguamento della perimetrazione delle aree agricole del PTC e le **varianti n.26 e 27** relative alla compensazione di territorio agricolo derivante dalla **variante n.25**. Si confermano le **varianti n. 26 e 27** stralciando le equivalenti varianti n.9. Si corregge l'errore materiale riportato nella tabella al paragrafo 5.2 della relazione, relativamente alla **variante n.27**.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Si verifica l'aggiornamento della rappresentazione dei corsi d'acqua e dei laghi, con riferimento ai dati disponibili sul Geo-portale della Provincia.

Si modificano i riferimenti al Piano generale forestale riportati all'art.70 delle NTA.

Variante n.12. Si tratta dell'introduzione di un vincolo di difesa paesaggistica che, fatta salva la possibilità di realizzare gli ampliamenti di edifici esistenti previsti all'art.92bis, impone l'inedificabilità degli spazi aperti.

Variante n.26. Si prende atto delle specificità dell'area. La stessa rientra nella difesa paesaggistica prevista per il territorio agricolo montano. Considerato che si tratta di un'area non edificata si ribadisce quanto già riportato per la variante n.12.

Variante n.28. Si evidenzia che l'area agricola individuata a seguito dello stralcio dell'area a verde pubblico di progetto è resa inedificabile dal vincolo d difesa paesaggistica (art.92 bis) che ammette

interventi solo in ampliamento degli edifici esistenti. Considerato che nell'area individuata dalla variante 28 non sono presenti manufatti edilizi, la stessa non potrà essere soggetta ad interventi di urbanizzazione.

Le modifiche cartografiche non evidenziate come varianti, puntualmente elencate al paragrafo “Informatizzazione del PRG” riguardano sostanzialmente lo stralcio della rappresentazione delle strade boschive. In occasione della redazione degli elaborati per l’adozione definitiva si è provveduto a segnalare tali modifiche con la sigla **“RID.04” (V110p)**. Si estende la verifica del rischio idrogeologico anche alle varianti del ridisegno RID.2, RID.3. Per la variante RID.04 estesa a diverse parti del territorio comunale la valutazione del rischio è generalizzata all’insieme delle varianti in quanto le modifiche della classe d’uso del suolo hanno di fatto ridotto il valore assegnato da VIASEC 0.48 a BOS 0.15 o AGRI 0.23, riducendo di conseguenza la classe di rischio geologico.

VERIFICA RISPETTO AL QUADRO STRUTTURALE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Schede di raffronto.

L’assenza del fascicolo relativo alle schede di raffronto è dovuta all’impossibilità di definire puntualmente le modifiche sulle singole schede in quanto le stesse sono state completamente rinnovate in fase di variante, sia nei contenuti sia nella veste grafica. Per tale ragione la relazione illustrativa riporta puntualmente le modifiche operate puntualmente sulle singole schedature. Modifiche che come più volte argomentato non hanno inciso sulle categorie d’intervento previste dall’ex PDA.

Per l’adozione definitiva della variante, si produce il fascicolo contenente le schede di raffronto. Per raffronto di intende la modifica sostanziale dei contenuti della scheda rispetto alla I° adozione. Nell’elaborato schede di raffronto oltre alle schede modificate per l’adozione definitiva vengono riepilogate le modifiche alle schede relative alla reintroduzione della disciplina degli annessi. La tabella contenuta nel fascicolo di raffronto, e riportata nella presente relazione illustrativa, indica puntualmente le schede per le oggetto di modifica.

N.SCHEDA	MODIFICHE I° ADOZIONE	MODIFICHE ADOZIONE DEFINITIVA
n.1	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell’introduzione nelle NTA del nuovo articolo 62 bis.	Confermata senza modifiche
n.4	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell’introduzione nelle NTA del nuovo articolo 62 bis comma 3	Confermata senza modifiche
n.5	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell’introduzione nelle NTA del nuovo articolo 62 bis comma	Confermata senza modifiche

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

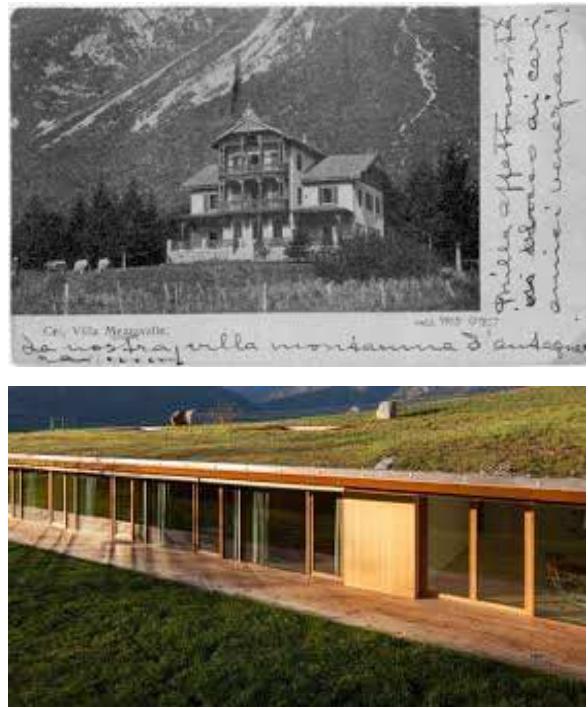
N.SCHEDA	MODIFICHE I° ADOZIONE	MODIFICHE ADOZIONE DEFINITIVA
n.6	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell'introduzione nelle NTA del nuovo comma 6 dell'art.74 – Zone F	Confermata senza modifiche
n.8	Si stralciano i riferimenti agli annessi p.ed. 409 e p.ed. 408 in CC Castellano (riportati nelle nuove schede n.165 e 166)	Confermata senza modifiche
n.18	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell'introduzione nelle NTA del nuovo articolo 62 bis.	Confermata senza modifiche
n.24	Si stralchia il riferimento alla p.ed. 594. Errore materiale in quanto la p.ed. 594 non esiste.	Confermata senza modifiche
n.55	Si stralchia il riferimento all'annesso p.ed. 474 in CC Castellano (riportato nella nuova scheda n.167)	Confermata senza modifiche
n.65	Si stralchia il riferimento a "annesso agricolo <i>vedi scheda n.13 ben inserito e rapportato</i> " Errore materiale vedi pag.21 della relazione illustrativa	Confermata senza modifiche
n.90	Si prescriva la demolizione della p.d. 510 in considerazione del cattivo stato di conservazione.	Confermata senza modifiche
n.91	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell'introduzione nelle NTA del nuovo comma 7 dell'art.74 – Zone F	Confermata senza modifiche
n.93	Si modificano i riferimenti normativi relativi agli interventi ammessi a seguito dell'introduzione nelle NTA del nuovo comma 6 dell'art.74 – Zone F	Confermata senza modifiche
n.98	Si stralciano i riferimenti all'attività alberghiera in quanto stralciata dal PRG. All'edificio si assegna la categoria d'intervento B1 art. 109 delle NTA – Ristrutturazione senza aumenti di volume urbanistico	Confermata senza modifiche
n.99	Si stralciano i riferimenti agli annessi p.ed. 644 e p.ed. 645 in CC Castellano (riportati nelle nuove schede n.168 e 169)	A seguito dello stralcio delle schede n. 168 e n.169 si integrano le informazioni della scheda con riferimento agli annessi p.ed. 664 e p.ed. 665 in CC Castellano.
n.124	Stralciata perché costruzione demolita	Confermata senza modifiche

N.SCHEDA	MODIFICHE I° ADOZIONE	MODIFICHE ADOZIONE DEFINITIVA
n.127	Si stralciava il riferimento all'annesso p.ed. 283 in CC Castellano (riportato nella nuova scheda n.170)	Confermata senza modifiche
n.131	Stralciata perché costruzione demolita	Confermata senza modifiche
n.133	Si stralciava il riferimento all'annesso p.ed. 255/2 in CC Castellano (riportato nella nuova scheda n.171)	Confermata senza modifiche
n.144	Stralciata perché costruzione demolita	Confermata senza modifiche
n.165	Nuova scheda p.ed. 409 in CC Castellano categoria d'intervento B3 art. 109 delle NTA – interventi di ristrutturazione con ampliamenti a tipologia	Nuova scheda p.ed. 409 in CC Castellano categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA – Manutenzione straordinaria.
n.166	Nuova scheda p.ed. 408 in CC Castellano categoria d'intervento B3 art. 109 delle NTA – interventi di ristrutturazione con ampliamenti a tipologia	Nuova scheda p.ed. 408 in CC Castellano categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA – Manutenzione straordinaria.
n.167	Nuova scheda p.ed. 474 in CC Castellano Categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA – Manutenzione straordinaria.	Confermata senza modifiche
n.168	Nuova scheda p.ed. 644 in CC Castellano categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA — Manutenzione straordinaria.	STRALCIATA PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE PAT.
n.169	Nuova scheda p.ed. 645 in CC Castellano categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA — Manutenzione straordinaria.	STRALCIATA PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE PAT.
n.170	Nuova scheda p.ed. 283 in CC Castellano categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA — Manutenzione straordinaria.	Confermata senza modifiche
n.171	Nuova scheda p.ed. 255/2 in CC Castellano categoria d'intervento B5 art. 109 delle NTA — Manutenzione straordinaria.	Confermata senza modifiche

Ambito della colonia CIF – Variante n. 25 e scheda edificio n.91

I rilievi contenuti nel verbale della conferenza di pianificazione mettono in luce alcune criticità della proposta di ampliamento dell'edificio della colonia. Nel verbale si evidenzia il rischio, generato da una *previsione urbanistica decontestualizzata*, di modificare sostanzialmente l'equilibrio paesaggistico dei luoghi. In prima adozione i parametri edificatori previsti all'interno dell'art. 74 erano stati desunti da un progetto preliminare presentato all'Amministrazione comunale dal quale si evincevano anche alcune caratteristiche costruttive, quali ad esempio il portico di 100 mq. Nell'art.75, venivano introdotte delle prescrizioni finalizzate per lo più a vincolare la realizzazione dell'ampliamento come da progetto, che

prevedeva l'inserimento di un nuovo volume edilizio in corrispondenza del retro dell'edificio esistente. Tale aspetto era stato considerato positivamente in quanto consentiva di non intaccare il fronte principale e di conseguenza il relativo quadro paesaggistico, che vede la colonia CIF inserita in un ampio spazio aperto a cui fa da fondale il versante montuoso (*foto n.1 Colonia CIF – Quaderni dell'Associazione Borgo Antico*). È certo che la proposta progettuale e la conseguente norma di piano lasciavano irrisolte alcune questioni. È evidente, ad esempio, che appena si sposta il punto di osservazione l'ampliamento posto sul retro dell'edificio appare in tutta la sua consistenza volumetrica. Gli approfondimenti proposti e tradotti all'interno delle norme di attuazione tentano, in questa fase, di coniugare le esigenze reali della cooperativa “Nuovi Orizzonti” con la necessità di salvaguardare il contesto paesaggistico che come è noto, nel recente passato, è stato oggetto di un capillare processo colonizzazione.



La nuova formulazione della norma contenuta nell'art.27 è indirizzata a consentire la realizzazione di un volume edilizio quasi completamente incassato nel terreno (*foto.2 – Casa Riga Terme di Comano Saracino e Tagliabue Architetti*) prevedendo la riduzione della SUN Massima e dell'altezza massima.

Annessi non residenziali

Nella fase di aggiornamento delle disposizioni in materia di “annessi non residenziali” contenute nelle schede del PDA è stata perseguita una strategia finalizzata a garantire ordine alle previsioni vigenti. Tali previsioni, come evidenziato puntualmente nel paragrafo 5.3 della relazione illustrativa, erano in alcuni casi contraddittorie e non garantivano l’efficacia dell’azione pianificatoria. Non a caso, a distanza di 20 anni dall’entrata in vigore del PDA gran parte degli annessi non è stato oggetto di demolizione. La ragione, a detto dello scrivente, sta proprio della mancanza di prescrizioni certe da parte dello strumento urbanistico che nella norma considerava perentoria la demolizione degli annessi, mentre nella schedatura tale volontà appariva meno chiara.

Si riporta in sintesi l’esito dell’analisi che ha riguardato, con riferimento alla questione in esame, le previsioni delle singole schede.

In primo luogo si evidenzia, che la norma come scritta appare di difficile applicazione in quanto non sempre nelle schede di rilevazione vengono individuati puntualmente i manufatti edilizi oggetto di demolizione. Nel contempo si è riscontrata la presenza sul territorio oggetto di indagine di edifici regolarmente accatastati privi di schedatura i quali, in conformità alle disposizioni dell’art. 1, sono soggetti ad interventi di demolizione. Infine, da una lettura attenta delle disposizioni contenute nelle schede di rilevazione sono state riscontrate le seguenti casistiche:

- a. Una generica informazione relativa alla non presenza di annessi nella parte descrittiva della scheda e la previsione di "demolizione degli annessi" nella parte "indicazioni del PADG". Schede n. 49, 51.53, 63, 64, 82, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 132, 142, 143, 146, 147, 148, 149, 150 e 157.
- b. Una generica informazione in merito alla presenza di annessi nella parte descrittiva della scheda non accompagnata dalla previsione di "demolizione degli annessi" nella parte "indicazioni del PADG". Scheda n. 7, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 46, 54, 57, 78, 81, 98, 124, 131, 137, 145, 151, 154, 158 e 159.
- c. Una generica informazione relativa alla presenza di annessi nella parte descrittiva della scheda accompagnata dalla previsione di "demolizione degli annessi" nella parte "indicazioni del PADG". Schede n. 23, 48, 50, 52, 58, 60, 61, 62, 76, 96, 101, 130, 146 e 162.
- d. Una puntuale informazione (indicazione di p.ed.) in merito alla presenza di annessi accompagnata dalla prescrizione di demolizione nella parte "indicazioni del PADG". Schede n. 1, 21, 24, 75, 126, 129, 135, 152.
- e. Una puntuale informazione (indicazione di p.ed.) in merito alla presenza di annessi accompagnata da nessuna prescrizione un merito alla necessità di demolizione nelle "indicazioni del PADG". Schede n. 8, 55, 65, 90, 99, 127, 133, 144.

Come detto, le informazioni contenute nelle schede sembrano nella maggior parte dei casi favorire l'incertezza dell'azione pianificatoria, con conseguente difficoltà di controllo da parte del comune di Villa Lagarina. Sulla scorta di tale approfondimento, in prima adozione, si è provveduto a stralciare le indicazioni degli annessi dalle singole schede e a modificare la norma di riferimento. In sintesi la nuova norma prevedeva la possibilità di mantenere in essere tutti gli annessi autorizzati con titolo edilizio, sanati o sanabili, assoggettandoli ad interventi di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi si riteneva implicitamente applicabile, attraverso un'azione di controllo sul territorio, la normativa vigente in materia di abusivismo edilizio,

Appare evidente che la strategia messa in campo dalla variante al PRG risentiva della necessità di garantire la qualità paesaggistica dell'ambito oggetto di indagine. Qualità paesaggistica perseguitibile solo attraverso la demolizione di tutti gli annessi privi di una caratterizzazione architettonica e urbanistica. È in questi termini che è stata interpretata l'osservazione presentata in sede di conferenza di pianificazione. L'accoglimento dell'istanza contenuta nel verbale della conferenza ha portato alla riproposizione delle disposizioni normative previste dal PDA e contenute all'art.105 comma 5 delle NTA.

Con riferimento alle schede richiamate alle precedenti lettere a), b) e c) si provvede, in questa fase, a ripristinare il vincolo di demolizione degli annessi.

Nelle schede richiamate alla precedente lettera d) si mantiene inalterata la previsione di demolizione degli annessi, in quanto già prevista dalla variante adottata in prima adozione.

Le schede oggetto di reintegro delle disposizioni in merito alla demolizione degli annessi in coerenza con le schedature vigenti, sono le seguenti:

- Schede n. 49, 51.53, 63, 64, 82, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 132, 142, 143, 146, 147, 148, 149, 150 e 157.

- Schede n. 7, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 46, 54, 57, 78, 81, 98, 137, 145, 151, 154, 158 e 159.
- Schede n. 23, 48, 50, 52, 58, 60, 61, 62, 76, 96, 101, 130, 146 e 162.

Infine per gli annessi richiamati all'interno delle schede elencate alla precedente lettera e), per i quali in prima adozione si era provveduto ad assegnare una specifica schedatura, si è intervenuto come di seguito puntualmente descritto. Si tratta delle nuove schede dal n.165 al n. 171, alcune delle quali sono state oggetto di specifiche osservazioni da parte del servizio urbanistica della PAT. Queste nuove schede sono riferite a manufatti che erano considerati annessi dall'ex-PDA e pertanto venivano richiamati nelle schede n. 8, 55, 65, 90, 99, 127, 133, 144.

Schede n.165 e n.166 (varianti n. 36.1 e 36.6) relative rispettivamente alle p.ed. 409 e p.ed. 408 in CC Castellano. Si tratta di due edifici regolarmente accatastati considerati degli annessi dal PDA e pertanto privi di schedatura.

La consistenza volumetrica e le caratteristiche costruttive hanno, in prima adozione, indotto a riconsiderarne la disciplina urbanistica attraverso la definizione di un'apposita schedatura e mediante l'assegnazione di una specifica categoria d'intervento. In fase di verifica da parte della PAT è emersa l'incongruenza di tali scelte con i principi di salvaguardia delle rive dei laghi prevista dal PUP.

In questa fase si è pertanto provveduto a mantenere la schedatura degli edifici (n.165 e n. 166) in quanto si ritiene che la loro consistenza sia tale da meritare uno specifico approfondimento al pari di altri edifici trattati dall'ex PDA. Si modifica la disciplina urbanistica assegnando categoria B5, manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, al fine di consentire il mantenimento dello stato attuale.

Rispetto a quanto asserito nel verbale, dove si paventava il rischio di incremento della superficie coperta fino a 60 mq, si evidenzia che la reale possibilità di ampliamento dei due manufatti prevista in prima adozione risultava in ogni caso limitata al 10% della superficie coperta attuale in quanto trovavano applicazione le disposizioni contenute nelle delibere provinciali istitutive del biotopo "Pra' dall'Albi – Cei", più volte richiamate.

Si mantiene pertanto lo stralcio dei riferimenti agli annessi previsti nella scheda n. 8 del PDA.

Schede n.167. (Variante n. 36.5) Non oggetto di osservazione si conferma la schedatura e la categoria d'intervento B5. Inalterata anche la scheda n. 55 nella quale in prima adozione veniva stralciato il riferimento all'annesso.

Schede n.168 e n.169. (Varianti n. 36.3 e 36.4). Si accoglie l'osservazione e si stralciano le schede introdotte in prima adozione e le relative varianti. Si integrano le informazioni contenute nella scheda n. 99 con i riferimenti agli annessi. P.ed. 644 e p.ed. 645 in CC Castellano.

Schede n.170 e n.171. (Varianti n. 36.2 e 36.7). Non oggetto di osservazione si confermano le schedature e le categorie d'intervento B5 e A1. Inalterate anche le scheda n. 127 e n. 133 dove in prima adozione veniva stralciato il riferimento all'annesso.

Schede n. 65 e 90. Modificate in prima adozione (vedi relazione pag.21) riproposte senza ulteriori modifiche in quanto non oggetto di osservazioni.

La **scheda n.144** è stata stralciata in prima adozione.

Disciplina della difesa paesaggistica per l'ambito di Cei art.92bis delle NTA

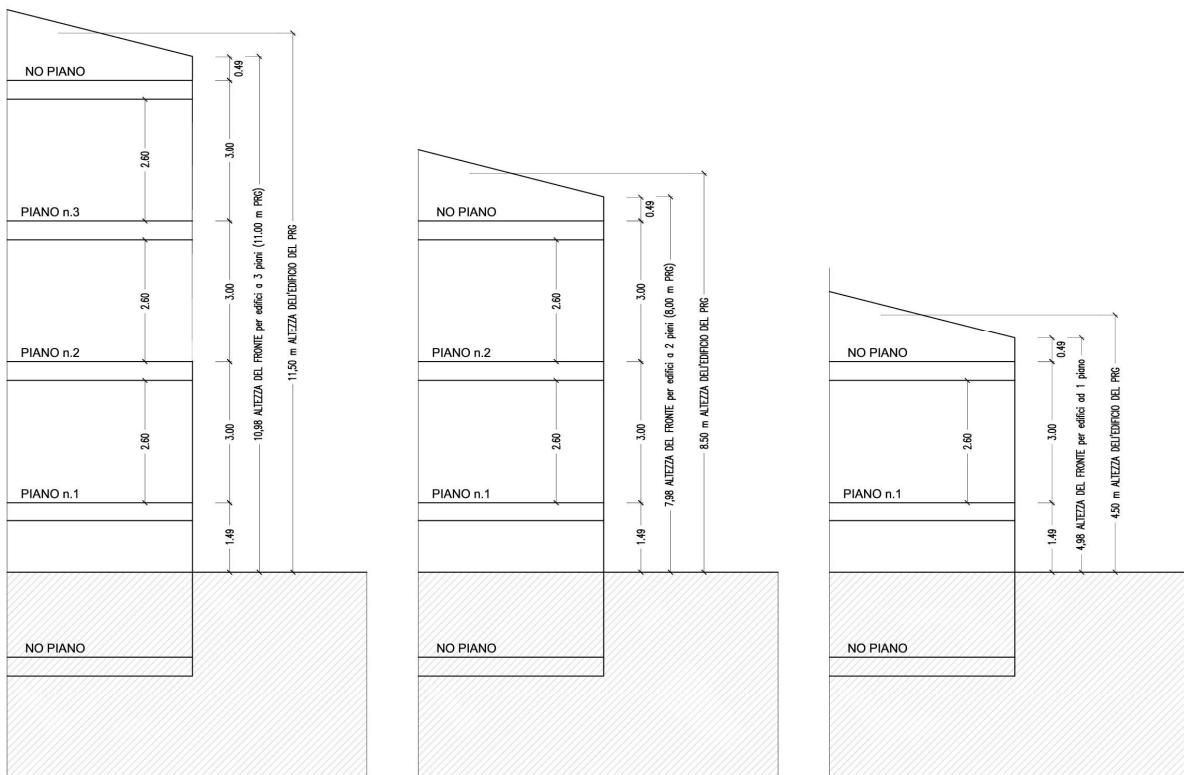
Si ribadiscono le motivazioni che stanno alla base della nuova disciplina e pertanto si rimanda ai contenuti della relazione illustrativa. Si recepiscono le osservazioni contenute nel verbale e pertanto si modifica il testo dell'art.92 bis al fine di chiarire inequivocabilmente la non applicabilità della norma all'interno della Riserva Provinciale "Prà dell'Albi - Cei" – ZSC Zona speciale di Conservazione, e all'interno delle Zone di protezione dei laghi del PUP.

I parametri insediativi relativi agli ampliamenti in aderenza vengono rimodulati con riferimento alla consistenza dell'edificio esistente. La superficie minima in proprietà dell'azienda agricola viene elevata a 5000 mq in coerenza con le altre parti del territorio. Si escludono le zone a bosco dal computo della superficie aziendale.

Area sosta camper – Variante n.29

Si modificano i parametri urbanistici limitando la SUN a massimo 20 mq da destinare alle strutture di supporto, quali depositi, servizi igienici ecc. Si introduce una norma che salvaguardi la possibilità di utilizzare l'area come parcheggio ad uso pubblico.

Adeguamento alle disposizioni contenute nel regolamento urbanistico provinciale. Verifica parametri relativi all'altezza dell'edificio in metri (Hf) e all'altezza del fronte o della facciata e altri parametri riportati nel testo delle NTA.



Schemi relativi alla determinazione dell'altezza Hf e dell'altezza del fronte o della facciata applicate nel PRG.

Gli schemi riportati nell'immagine mostrano le modalità con le quali sono stati determinati i parametri dell'altezza del fronte e dell'altezza dell'edificio (Hf) a conferma di quanto previsto negli elaborati approvati in prima adozione. Le altezze previste all'art.47bis, relative alle aree residenziali B6, B7 e B8 ricadenti all'interno dell'ex PDA di Cei, si discostano parzialmente dal calcolo riportato nello schema allegato in quanto tengono conto delle altezze previste nei relativi schemi.

Parametri edilizi del lago di Cei

Si integrano i parametri edificatori con la SUN e l'altezza massima del fronte. Il calcolo della SUN in coerenza con la vigente superficie coperta è stato eseguito dall'UTC esaminando le pratiche edilizie depositate agli atti (vedi tabella allegata). Per la determinazione dell'altezza massima del fronte sono stati assunti i valori di altezza presenti nelle sezioni tipo contenute nelle NTA.

Si confermano le disposizioni vigenti relative alla superficie coperta (Sc) e al rapporto geometrico della pianta, in quanto la permanenza di tali parametri garantiscono il rispetto delle tipologie previste dal PDA.

Non si prevede di integrare i parametri esistenti con quello dell'altezza dell'edificio espressa in metri (Hf) in quanto si mantengono nel testo delle NTA le sezioni tipo esistenti che ben definiscono la sagoma volumetrica dell'edificio mediante l'indicazione della pendenza massima delle falde e l'altezza massima del piano sottotetto non abitabile. Il mantenimento delle indicazioni vigenti assicurano la continuità tipologica degli interventi.

TIPOLOGIA	lotto mass.	lotto min.	HP n.piani	SUN (mq.)	SC (mq.)	Hf	H fronte (m)
T1pa	.-.	500	1	50	60	4,5	4
T1pb	.-.	600	1	70	80	4,5	4
T2Pa	.-.	600	2	140	90	7,5	7
T2Pb	.-.	750	2	180	110	7,5	7
T1p	1500	1000	1	.-.	.-.	4,5	4

Con riferimento alle tipologie T2PA e T2PB assegnate agli edifici ubicati in loc. Costole e disciplinati all'art. 110 comma 2 delle NTA il parametro della Sun è stato determinato proporzionalmente alle altre tipologie e con riferimento al numero di piani.

Abitazione del titolare dell'azienda, adeguamento ai parametri previsti dal PUP.

Si modificano, in coerenza con le disposizioni del PUP i parametri previsti per il dimensionamento dell'alloggio dell'imprenditore e del titolare dell'azienda agricola riportati rispettivamente agli artt. 57 comma 3 e 66 comma 6 delle NTA. Si introduce il riferimento al Volume lordo fuori terra (VL), come proposto.

Art.46 delle NTA "Aree residenziali sature"

Si provvede a modificare il riferimento riportato all'art.46. Gli ampliamenti sono stati ricondotti al volume edilizio (Ve) come definito all'art.3 del RUEP.

Programmi integrati d'intervento e piani di lottizzazione.

Si modifica la denominazione dei programmi integrati di intervento ai quali viene assegnata la nuova denominazione “Piani di riqualificazione urbana” in coerenza con l’art.50 della LP 15/2015.

Si modifichino le seguenti disposizioni del PRG

Testo riportato nelle schede norma previste tabella 7 “Contenuti dei piani attuativi”.

Cartografia e legenda del sistema insediativo si stralciano i riferimenti ai programmi integrati d'intervento e introducono i nuovi riferimenti ai “Piani di riqualificazione urbana”. In cartografia vedi **VAR.PAT.01.1** e **PAT.01.2**.

Non si rende necessario verificare la coerenza dei piani di lottizzazione in quanto il PRG vigente risulta già adeguato alla LP 15/2015.

Tutela dell'acqua, dell'aria e del suolo

Tutela delle acque

Con riferimento alle varianti citate nel parere dell'APPA si ribadisce quanto segue:

Varianti 14, 17, 18, 19. Si tratta di modifiche alla classificazione delle aree riconducibili esclusivamente alla modalità di rappresentazione del piano conseguenti allo stralcio del PDA di Cei. In fase di elaborazione della variante non sono state prodotte modifiche sostanziali delle modalità d'intervento previste dal PRG vigente.

Variante n.23. Si tratta di un'area di sosta esistente che la variante al PRG ha rappresentato in cartografia in adeguamento allo stato reale dei luoghi. Non sono previste opere o interventi in quanto trattasi di una zona di sosta non delimitata fisicamente né dotata di dispositivi o attrezzature specifiche.

Variante 36.1, 36.6, (Variante 37.1 indicata nel verbale non ricade in zona di protezione dei laghi si presume che l'osservazione sia riferita alle Var.36.1 e 36.6 non citate nel verbale ma poste al pari delle altre all'interno della zona di protezione dei laghi). Si tratta di edifici oggetto di nuova schedatura per i quali come previsto nel paragrafo precedente si provvede a modificare la categoria d'intervento assegnata in prima adozione, al fine di consentire interventi di manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Si tratta pertanto di interventi coerenti con le disposizioni del PUP relative alla fascia di protezione dei laghi.

Variante 37.2, 37.3 e 37.7. Si tratta di modifiche cartografiche generate dalla variazione dei contenuti delle schede di rilevazione. Non si modificano le modalità d'intervento previste dal PRG vigente, in quanto trattasi di edifici ricadenti all'interno della riserva provinciale.

Con riferimento agli ambiti fluviali ecologici a valenza elevata individuati dal PTC si evidenzia che le varianti **24, 28 e 29** producono genericamente una riduzione del carico antropico sull'area montana di Cei. In particolare la **variante n.28** ricade all'interno della Riserva provinciale, ove l'attività agricola ammessa dalle delibere istitutive del biotopo è limitata al solo sfalcio dei prati.

Le **varianti 24 e 29** sono finalizzate a ricondurre allo stato reale dei luoghi, la previsione del PRG vigente. Dell'area precedentemente individuata come parcheggio pubblico di progetto (var24 + var.29), solo la parte che viene destinata ad area sosta camper risulta attrezzata a parcheggio. Le modifiche introdotte dalla variante, anche con riferimento all'ambito fluviale, non producono complessivamente un incremento del carico urbanistico.

Arene agricole e agricole di pregio

Si stralcia dall'art.69 E3 comma 2 il riferimento relativo al:" Parere favorevole dell'organo provinciale..."

Arene protette

All'interno dell'area protetta l'attività agricola è esercitata in conformità alle citate delibere di istituzione della riserva provinciale (ex biotopo), mentre sugli edifici esistenti continuano ad applicarsi le disposizioni, anch'esse definite puntualmente nelle delibere istitutive del biotopo, che prevedono ampliamenti limitati al 10%. Tali disposizioni sono riportate nelle schede di rilevazione degli edifici e non sono state oggetto di modifica.

Le nuove previsioni relative agli interventi a sostegno dell'attività agricola previste all'interno delle aree agricole vincolate alla difesa paesaggistica (art.92bis comma 3 delle NTA) non trovano applicazione all'interno della zona protetta dalla Riserva provinciale ""Pra dell'Albi - Cei" e della ZSC Le norme di attuazione, aggiornate per l'adozione definitiva, specificano in maniera inequivocabile tali limitazioni.

Servizio Turismo

Si accolgono le richieste di integrazione e di aggiornamento delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione agli art. 24.2 "Localizzazioni delle strutture commerciali", art. 60 "TR Strutture turistico ricettive", art.62bis "Aree alberghiere del Lago di Cei".

Si integrano le disposizioni vigenti all'art.60 con i riferimenti alla Delibera della G.P. n. 1834 di data 5 ottobre 2018.

Con riferimento alle nuove disposizioni contenute all'art.64 "Area per sosta camper" si mantiene la denominazione dell'articolo in quanto coerente con la legenda standard provinciale. Nel testo dell'articolo si modifica la denominazione come suggerito. Si riduce la superficie prevista per la realizzazione delle strutture di supporto ad un massimo di 20 mq di SUN utili ad ospitare servizi igienici, pergolati e tettoie aperti al pubblico.

Servizio industria, artigianato, commercio e cooperazione

Si modifica la numerazione del titolo delle norme relativo all'urbanistica commerciale.

Si declina ad una successiva variante al PRG l'approfondimento in merito alla localizzazione del commercio all'ingrosso esercitato in modo autonomo anche senza commercio al dettaglio.

Beni culturali

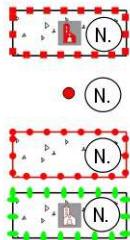
Beni architettonici

Art. 40 si modifica il riferimento alla "Soprintendenza per i beni culturali"

Si stralciano le disposizioni contenute al comma 2 dell'art.42 "Beni ambientali"

Si aggiorna l'elenco dei beni tutelati con riferimento ai dati messi a disposizione della Soprintendenza riportando la presenza del vincolo anche all'interno delle schede degli edifici dell'ex Pda di Cei. Si precisa che la variante al PRG non ha modificato la categoria d'intervento gli edifici storici, vincolati e non, ricadenti all'interno del perimetro dell'ex Pda di Cei e pertanto già oggetto di schedatura.

Sulla scorta dei dati messi a disposizione della Soprintendenza si integrano le informazioni cartografiche adottando la seguente modalità di classificazione:



- Z301_P Vincolo diretto manufatti e siti_polygonale (Art.40)
- Z318_N Elemento storico culturale non vincolato_puntuale (Art.41)
- Z327_P Elemento storico culturale non vincolato_polygonale (Art.41)
- Z302_P Vincolo indiretto manufatti e siti (Art.40)

Beni archeologici

Si aggiorna integralmente il testo dell'art. 94 delle NTA come proposto.

11. MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA E DEI DOCUMENTI DELLA VARIANTE AL PRG A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO

Durante il periodo di deposito della variante sono pervenute n.29 osservazioni e n. 2 contro-osservazioni che sono state descritte e valutate nell'allegato "Controdeduzioni alle osservazioni" parte integrante e sostanziale dei documenti predisposti per l'adozione definitiva. A tale documento si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

La tabella di seguito riportata definisce puntualmente l'esito della valutazione delle osservazioni e gli effetti sui documenti della variante al PRG

N. OSS.	ESITO	CARTOGRAFIA	NORME DI ATTUAZIONE	SCHEDA EDIFICI EX PDA DI CEI/ EDIFICI DEL CENTRO STORICO
01	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
02	ACCOLTA	Modifica della destinazione urbanistica della p.f. 27/3 in CC Pedersano da residenziale a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Si integra l'elenco delle particelle soggette a vincolo di inedificabilità decennale contenuto al comma 2 dell'art.7 delle NTA	-.-
03	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
04	ACCOLTA	Modifica della destinazione urbanistica da area residenziale di nuova espansione C3 con vincolo di PL.05 ad Area residenziale esistente satura di recente formazione B1.1 Si integra a legenda con il nuovo cartiglio B.11 Codice SHP B101_P	Si integra il testo delle NTA con il nuovo art.46bis che disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente. Si stralci dalle norme di attuazione il riferimento al PL.05 Piazzo.	
05	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

N. OSS.	ESITO	CARTOGRAFIA	NORME DI ATTUAZIONE	SCHEDA EDIFICI EX PDA DI CEI/ EDIFICI DEL CENTRO STORICO
06	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
07	ACCOLTA	Modifica della destinazione urbanistica di parte della p.f. 2241/3 in CC Castellano da residenziale ad agricola con vincolo di inedificabilità decennale.	Si integra l'elenco delle particelle soggette a vincolo di inedificabilità decennale contenuto al comma 2 dell'art.7 delle NTA.	-.-
08	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
09	ACCOLTA	Modifica della destinazione urbanistica della p.f. 220/1 in CC Pedersano da residenziale a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Si integra l'elenco delle particelle soggette a vincolo di inedificabilità decennale contenuto al comma 2 dell'art.7 delle NTA	
10	ACCOLTA	Modifica della destinazione urbanistica della p.f. 895/6 in CC Pedersano da residenziale a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Si integra l'elenco delle particelle soggette a vincolo di inedificabilità decennale contenuto al comma 2 dell'art.7 delle NTA	
11	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
12	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
13	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
14	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
15	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
16	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
17	PARZIALMENTE ACCOLTA ANDREA	-.-	-.-	Si modifica la documentazione fotografica contenuta nella scheda 447 all'interno dell'insediamento storico di Piazzo.

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

N. OSS.	ESITO	CARTOGRAFIA	NORME DI ATTUAZIONE	SCHEDA EDIFICI EX PDA DI CEI/ EDIFICI DEL CENTRO STORICO
18	NON ACCOLTA			
19	ACCOLTA	<p>Modifica della destinazione urbanistica delle pp.ff. 1083/2, 1083/3, 1084/1 e 1068 in CC Castellano in CC Pedersano da residenziale con vincolo di progetto convenzionato PC.04 a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale. Si tratta di un progetto convenzionato in attesa di essere attivato.</p> <p>Si modifica la destinazione urbanistica della p.f. 1065/2 in CC Castellano da residenziale C1 con vincolo di lottizzazione a Verde privato. L'analisi condotta in sede di istruttoria ha evidenziato che la lottizzazione è stata completata senza il coinvolgimento della particella in oggetto</p>	<p>Si integra l'elenco delle particelle soggette a vincolo di inedificabilità decennale contenuto al comma 2 dell'art.7 delle NTA</p>	--
20	NON ACCOLTA	--	--	--
21	NON ACCOLTA	--	--	--
22-23	NON ACCOLTA	--	--	--
24	NON ACCOLTA	--	--	--
25	PARZIALMENTE ACCOLTA	--	<p>Modifiche puntuali alle NTA vedi controdeduzioni. Art.92bis, art.111.,</p>	<p>Modifica della categoria d'intervento assegnata dalla variante alle schede n.165 e 166.</p>
26	PARZIALMENTE ACCOLTA	--	<p>Modifiche puntuali all'art.111 delle NTA.</p>	--
27	PARZIALMENTE ACCOLTA	--	<p>Modifiche puntuali alle NTA vedi controdeduzioni. Art. 66 comma 2, Art. 69 comma 2 e 4, Art.92bis, art.111, art.112bis</p>	<p>Modifica della categoria d'intervento assegnata dalla variante alle schede n.165 e 166.</p>

N. OSS.	ESITO	CARTOGRAFIA	NORME DI ATTUAZIONE	SCHEDA EDIFICI EX PDA DI CEI/ EDIFICI DEL CENTRO STORICO
28	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
29	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
N.C.01	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-
N.C.02	NON ACCOLTA	-.-	-.-	-.-

11.1 Elenco modifiche cartografiche generate dall'accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art. 37 della LP n. 15/2015 e s.m. Nuove varianti agli elaborati del sistema insediativo e al PGITIS.

N. VAR.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	NOTE e MOTIVAZIONI
OSS.02	Modifica della destinazione urbanistica della p.f. 27/3 in CC Pedersano da residenziale a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Area Residenziale Satura B1	Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.04	Modifica della destinazione urbanistica da area residenziale di nuova espansione C3 con vincolo di PL.05 ad Area residenziale esistente satura di recente formazione B1.1 Si integra a legenda con il nuovo cartiglio B.11 Codice SHP B101_P	Zona residenziale di nuova espansione C3 con vincolo di PL.05	Area residenziale esistente satura di recente formazione B1.1	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.07	Modifica della destinazione urbanistica di parte della p.f. 2241/3 in CC Castellano da residenziale B7 ad agricola con vincolo di inedificabilità decennale	Area Residenziale di completamento B7	Area agricola pregiata di rilevanza locale con vincolo di inedificabilità decennale	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.09	Modifica della destinazione urbanistica della p.f. 220/1 in CC Pedersano da residenziale a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Area Residenziale Satura B1	Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale	Vedi fascicolo controdeduzioni

N. VAR.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	NOTE e MOTIVAZIONI
OSS.10	Modifica della destinazione urbanistica della p.f. 895/6 in CC Pedersano da residenziale di espansione C4 a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Area Residenziale di espansione C4	Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.19.1 OSS.19.2	Modifica della destinazione urbanistica della pp.ff. 1083/2, 1083/3, 1065/2, 1084/1 e 1068 in CC Castellano in CC Pedersano da residenziale con vincolo di progetto convenzionato PC.04 a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.	Area Residenziale di espansione C1 Con vincolo di progetto convenzionato	Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale	Vedi fascicolo controdeduzioni

11.2 Elenco modifiche normative generate dall'accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art. 37 della LP n.15/2015 e s.m.

N. VAR.	DESCRIZIONE MODIFICA NORMATIVA
OSS.02,07, 09, 10, 19	Si integra l'elenco delle particelle soggette a vincolo di inedificabilità decennale contenuto al comma 2 dell'art.7 delle NTA
OSS.04	Si integra il nuovo testo delle NTA con l'art.46bis che fa riferimento alle aree residenziali sature di recente formazione. B1.1 Si integrano riferimenti alla nuova zona B1.1 negli articoli: 8, 24.2 comma 4, 25, 45 delle NTA. Si stralcia la scheda relativa al PL.05 in TABELLA 7 - Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali.
OSS.25a e OSS.27.5	Si modifica la formulazione dell'art.92 bis introducendo parametri che allineano le modalità d'intervento a quanto già previsto per le altre aree agricole del PRG.
OSS.25b	La nuova formulazione dell'art.92bis esclude dal computo della superficie aziendale le aree classificate a bosco dal PRG.
OSS.25c	La nuova formulazione dell'art.92bis specifica che l'accesso agli interventi a sostegno dell'attività agricola è consentito agli imprenditori agricoli, singoli o associati, che svolgono attività agricola e che risultano iscritti all'APIA.
OSS.25d – OSS.26 -OSS.27.6 – OSS.27.9	Si modifica l'art.111 delle NTA e si stralcia la tipologia prevista in tabella 5.8.
OSS.27.1, 27.2, 27.3	Art.66 comma 2, Art.69 comma 2, Art. 69 comma 5 si modificano i riferimenti alle modalità di esercizio dell'attività agricola.
OSS.27.4	Rettifica errore materiale relativo alla numerazione dei commi dell'art.69.

N. VAR.	DESCRIZIONE MODIFICA SCHEDA DI RILEVAZIONE
OSS.27.7	Si introduce il nuovo art.112bis - Interventi a sostegno dell'attività ricettiva al fine di consentire l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione delle attività extra - alberghiere previste all'art.36 bis della LP n.7/2002 – alberghi diffusi.

11.2 Elenco modifiche alle schede di rilevazione degli edifici (ex PDA di Cei e Insediamenti storici) generate dall'accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art. 37 della LP n.15/2015 e s.m.

N. VAR.	DESCRIZIONE MODIFICA SCHEDA DI RILEVAZIONE
OSS.17	Si modifica la documentazione fotografia contenuta nella scheda 477 relativa alla p.ed. 243 in CC Villalagarina all'interno del centro Storico di Piazzo.
OSS.25f – OSS.27.8	Si modifica la categoria d'intervento assegnata agli edifici catalogati alla scheda n.165 e n.166 da B3 a B5.

13. Altre modifiche normative

Da un'attenta lettura del testo delle NTA è emersa la necessità di chiarire le modalità di applicazione dell'art. 55 "Nuovi annessi non residenziali nei centri abitati: ricovero attrezzi, legnaie e tettoie". La semplificazione delle disposizioni vigenti ha portato a ricomprendere all'interno delle zone prevalentemente residenziali le aree B6, B7 e B8 del Lago di Cei. In questa fase è emersa la necessità di chiarire la non applicabilità delle disposizioni dell'art.55 agli edifici ricadenti nelle suddette zone ma nel contempo oggetto di schedatura da parte dell'ex PDA. Sugli edifici oggetto di schedatura ricompresi nelle zone omogenee B6, B7 e B8 la realizzazione delle costruzioni accessorie è disciplinata dall'art.111 delle NTA. Verdi ultimo capoverso comma 7 art.47 e comma 3 art.55 delle NTA.

14. Usi civici

Le modifiche alle destinazioni urbanistiche introdotte a seguito del recepimento delle osservazioni e delle indicazioni contenute nel verbale di valutazione del Servizio Urbanistica non hanno interessato i beni gravati da uso civico ricadenti all'interno dei comuni catastali di Villa Lagarina, Pedersano e Castellano.

L'allegato "VERIFICA USI CIVICI" integra le valutazioni già elaborate per l'adozione preliminare della variante al PRG.

15. RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. AGGIORNAMENTO PER L'ADOZIONE DEFINITIVA.

15.1 Conclusioni aggiornate per l'adozione definitiva.

In seconda adozione sono state introdotte alcune modifiche alla Variante al PRG a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute nel periodo di deposito delle osservazioni e a seguito dell'accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale di valutazione della PAT. Le modifiche introdotte in seconda adozione sono rivolte in linea generale a garantire un maggior grado di coerenza delle scelte urbanistiche proposte rispetto alla pianificazione sovraordinata e allo stato reale dei luoghi.

In questa fase si è provveduto a dettagliare le norme che sostengono gli interventi all'interno dell'area montana di Cei, andando a specificare inequivocabilmente, l'estranchezza delle soluzioni proposte rispetto alle aree protette, rappresentate dalla Riserva provinciale/Zona di Protezione Speciale ZSC e dalla Zona di protezione dei laghi del PUP.

Attraverso il re integro della norma relativa alla demolizione degli annessi si è provveduto ad assicurare maggiore coerenza tra le scelte del piano e gli orientamenti della Carta del paesaggio del PUP.

Si può pertanto ritenere che le variazioni introdotte in seconda adozione sono rivolte alla riduzione degli effetti sul quadro ambientale e paesaggistico rappresentato in particolare dalla zona montana del lago di Cei.

16. CONTRODEDUZIONI ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT di data 31.11.2020 prot. n. L957-0008198.

Di seguito si riportano le controdeduzioni alla nota PAT di data 31.11.2020 prot. n. L957-0008198.

Nel testo delle Norme di Attuazione di Raffronto le modifiche derivanti dall'accoglimento dei rilievi contenuti nella nota della PAT sono contraddistinte da **testo blu evidenziato giallo**. Le parti di testo stralciate sono riportate con **testo barrato- blu evidenziato giallo**.

INFORMAZIONI CARTOGRAFICHE

La p.f. 2241/74 in CC Castellano è identificata dalla variante OSS.7 codice SHP V100_P. Probabilmente non compare nella cartografia dello stato di raffronto, per sovrapposizione con altri tematismi.

SERVIZIO SVILUPPO E AREE PROTETTE

NTA e CARTOGRAFIA

Si accoglie la richiesta di uniformare la denominazione della Zona Speciale di Conservazione nel testo delle NTA. Per quanto riguarda la cartografia si ritiene che tale modifica possa generare, in particolare nelle tavole in scala 1:5000, un' eccessiva sovrapposizione alle informazioni cartografiche in particolare ai cartigli delle schede e delle zone omogenee. Già in fase di elaborazione della cartografia si era posta particolare attenzione ad evitare la sovrapposizione tra la maschera indicante il codice della ZCS e le informazioni cartografiche.

Si modifica il testo degli artt.90, 91, 92bis, 93 e 114 in coerenza con le correzioni proposte.

SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL LAGO DI CEI

Nelle schede di rilevazione si verifica puntualmente la coerenza delle informazioni, con riferimento all'applicazione delle disposizioni della delibera della GP n.2775/1997. Nel dettaglio si stralciano le prescrizioni progettuali per le **scheda n. 01** in quanto relativa ad un edificio esterno all'area protetta.

La verifica incrociata delle informazioni ha evidenziato inoltre le seguenti incongruenze:

Scheda n.63. Edificio ricompreso all'interno dell'area protetta. Nella scheda non è presente l'indicazione del vincolo urbanistico corrispondente alla riserva naturale provinciale. Si provvede ad integrare l'informazione mancante.

Scheda n.98. Edificio interno all'area protetta. Nella scheda non sono presenti le prescrizioni progettuali riconducibili all'applicazione della delibera n.2775/1997. Si provvede ad integrare l'informazione mancante.

Per gli edifici esterni ma posti nelle vicinanze dell'area protetta si richiede di specificare nella scheda la necessità verificare "...l'attivazione della procedura di valutazione d'incidenza ai sensi dell'art.39 della LP 23 maggio 2007, n.11". A seguito di un confronto con il Servizio Aree Protette si è concordato, in alternativa alla richiesta contenuta nel verbale, di specificare tale necessità all'interno delle norme di attuazione. La motivazione, è riconducibile all'impossibilità di definire puntualmente e sulla scorta della distanza dall'area protetta quali siano gli edifici soggetti a valutazione d'incidenza. L'art. 91 delle NTA viene integrato con la seguente specificazione. **"L'iniziativa progettuale che interessa edifici posti in prossimità alla Zona Speciale di Conservazione relativa alla Rete Natura 2000 denominata "ZSC - IT 3120081 - Prà**

dall'Albi -Cei", è sottoposta all'attenzione della struttura provinciale competente in materia di conservazione della natura per la valutazione puntuale della necessità di attivazione della procedura di valutazione d'incidenza ambientale, ai sensi dell'art.39 della LP 23 maggio 2007, n.11".

Nella sezione prescrizioni progettuali delle schede relative ad edifici ricadenti all'interno dell'area protetta dove è richiamata la delibera della GP n.2775/1997 si provvede a:

- Riportare i seguenti riferimenti "**Edificio soggetto all'applicazione del D.P.P. n. 50-157/Leg. d.d. 03/11/2008**".
- Con riferimento alla necessità di estendere la descrizione della prescrizione relativa all'ampliamento del 10%, si ritiene che quanto riportato nelle schede sia sufficiente ad orientare inequivocabilmente le modalità d'intervento in coerenza con le disposizioni contenute nella delibera n.2775/97. La scelta di non modificare la descrizione è supportata da ragioni di carattere tecnico. Le schede del patrimonio edilizio del Lago di Cei sono state compilate con l'ausilio del sistema Qgis. L'operatore, provvede alla compilazione di una tabella excel che, per ciascuna informazione, impone dei limiti nel numero di caratteri. L'inserimento di nuove stringhe di testo necessarie a contenere la descrizione estesa (*Ampliamento volumetrico massimo del 10% dell'esistente per esigenze di carattere igienico-sanitario o tecnologico-funzionale connesse con la prima abitazione e previa autorizzazione del servizio provinciale competente*) avrebbe reso necessario provvedere alla modifica dell'impaginazione delle schede mediante l'aggiunta di una nuova pagina.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Si modifica il testo della relazione ai capitoli 1, 5 e 9.3.5 in coerenza con correzioni proposte.

SERVIZIO TURISMO

Pur concordando in merito all'opportunità di estendere le destinazioni d'uso ammesse, non si è ritenuto di modificare la norma a favore dell'insediamento degli esercizi rurali. Si tratta di una modifica sostanziale che in questa fase non può essere supportata da indicazioni dell'Amministrazione comunale.

VERIFICHE DELLE INTERFERENZE CON LA CARTA DI SITESI DELLA PERICOLOSITÀ

Con riferimento alla necessità di garantire la conformità del testo delle NTA alle nuove disposizioni delle Carta di Sintesi della Pericolosità si è provveduto a modificare il testo dei seguenti articoli:

art. 52 comma 6 – Verde privato

art. 76 comma 2 – Verde di protezione e verde di protezione di progetto.

art. 100 comma 1 - Norme generali di carattere geologico-geotecnico e idrogeologico, e di protezione dei pozzi e delle sorgenti

Si tratta di rimandi al titolo IV "Aree a rischio idrogeologico" delle NTA del PGUAP e alla Carta di Sintesi Geologica, le cui disposizioni cessano di applicarsi con l'entrata in vigore della Carta di sintesi della Pericolosità

PARERE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

Variante 26. Si tratta di una variante necessaria alla compensazione dell'area agricola di pregio. La nuova destinazione agricola è vincolata alla difesa paesaggistica che vieta qualsiasi nuova costruzione. Con riferimento alla possibilità che le particelle interessate dalla variante 26 possano ospitare l'ampliamento delle p.ed. 253/1 e 253/2 in CC Castellano si evidenzia che l'area agricola individuata con variante 26 risulta separata dagli edifici esistenti dalla p.f. 2461 in CC Castellano, che identifica una strada rurale di proprietà

VARIANTE PRG 2016 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I° ADOZIONE Del. Commissario ad acta n.01 di data 10.10.2019
ADOZIONE DEFINITIVA Del Commissario ad acta n.02 di data 07.08.2020

pubblica. L'assetto fondiario esclude di fatto la possibilità che gli edifici esistenti, identificati dalle p.ed. sopra richiamate, possano essere ampliati all'interno dell'ambito individuato dalla variante 26. Si può quindi sostenere che l'area è inedificabile in virtù dell'applicazione dell'art. 92bis comma 3 delle NTA "Aree di difesa paesaggistica" e del particolare assetto fondiario.

Variante 28. Si tratta di un'area agricola vincolata alla difesa paesaggistica, inedificabile in virtù dell'applicazione dell'art.92bis comma 2 delle NTA. L'area risulta inoltre ricompresa all'interno della "ZSC – IT3120081 Prà dall'Albi – Cei". L'inedificabilità dell'area è garantita inoltre dall'applicazione della delibera n.2775/97 e ss.mm., istitutiva dell'area protetta.

Variante 34 – Ammissibile senza prescrizioni

Variante 36.3 e 36.4 – Ammissibile con prescrizioni di carattere progettuale art.17 della CSP (relazione tecnica che attesta la compatibilità degli interventi, asseverata dal tecnico incaricato).

Varianti 37.2 e 37.3 – Ammissibili senza prescrizioni.

Variante OSS.2, 4, 9, 10, 19.1 e 19.2 – POSITIVO.

Sulla scorta degli approfondimenti della conferenza di servizi e delle controdeduzioni riportate nella presente relazione non si ritiene necessario integrare il testo delle NTA e la cartografia con specifici vincoli e prescrizioni.

VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Coerenza tra SUN massima e ampliamento pari al 10% del Volume previsti dalla delibera della GP n.2775/1997.

Nel verbale si esprime la necessità di chiarire le modalità di applicazione dei parametri urbanistici che regolano gli interventi su edifici del patrimonio edilizio oggetto di schedatura.

In primo luogo si evidenzia che l'ex PDA di Cei prevedeva un insieme articolato di categorie d'intervento; categorie puntualmente confermate in sede di variante al PRG. Qualora le singole categorie d'intervento prevedevano la possibilità di ampliamento o sopraelevazione, questi interventi dovevano uniformarsi per caratteristiche tipologiche e architettoniche agli schemi riportati in norma e, sotto il profilo quantitativo, ai parametri di SUPERFICIE COPERTA e NUMERO DI PIANI. In fase di redazione della variante si è provveduto ad integrare ed aggiornare i parametri previsti dall'ex. PDA con la finalità di garantire la coerenza della norma alle disposizioni contenute nel nuovo Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

I nuovi parametri della SUN e dell'altezza del fronte (m) sono stati quantificati sulla scorta di approfondimenti analitici operati su pratiche edilizie relative ad interventi sul patrimonio edilizio esistente già oggetto di schedatura da parte dell'ex PDA.

Per gli edifici che ricadono all'interno dell'area protetta (riserva naturale provinciale) le disposizioni contenute nella delibera della GP n.2775/1997 definiscono un limite massimo di ampliamento volumetrico pari al 10% (*Ampliamento volumetrico massimo del 10% dell'esistente per esigenze di carattere igienico-sanitario o tecnologico-funzionale connesse con la prima abitazione e previa autorizzazione del servizio provinciale competente*). Questa norma è sovraordinata al PRG e trova (e trovava) applicazione indipendentemente dagli ampliamenti previsti dallo strumento urbanistico. Si ritiene che eventuali contraddizioni siano risolvibili solo attraverso un aggiornamento della delibera provinciale che adegu i propri contenuti alle modalità di misurazione dell'edificabilità previste dal RUEP.

Ad oggi continuano ad applicarsi le modalità di calcolo della percentuale volumetrica di ampliamento (pari al 10%) che hanno trovato applicazione a seguito dell'entrata in vigore della delibera della Giunta provinciale e dell'ex -PDA.

Verifica rispetto alle modalità di determinazione dell'altezza del fronte.

Il RUEP definisce l'altezza del fronte:

distanza sul piano verticale dalla linea di spiccato fino all'intradosso dell'imposta del tetto (sottotavolato) per i tetti a falda e fino all'intradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio; qualora l'edificio sia progettato per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

la linea di spiccato:

linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato;

e l'altezza in numero di piani Hp

altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H) [n. piani/m]: altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri. Quando l'altezza è misurata in piani (Hp), si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio. Quando l'altezza è misurata in metri (Hf), essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

Dalla lettura del RUEP non emergono relazioni tra il parametro relativo al numero di piani e l'altezza del fronte. Il numero di piani (quale parametro urbanistico di controllo dell'altezza dell'edificio) dipende sostanzialmente dal PRG, che lo quantifica, e dal progetto che lo sostanzia attraverso l'impostazione del piano di spiccato dell'edificio e l'altezza del piano sottotetto. Nel caso un edificio sia contraddistinto da un primo solaio che emerge dal piano di spiccato (per ogni suo punto) meno di 1,5 m, tale piano non viene annoverato tra il numero di piani che compongono l'edificio. Nel contempo però la differenza di quota tra il piano di spiccato e il primo solaio contribuisce a determinare l'altezza del fronte o

della facciata. Non a caso la funzione di altezza di controllo non è assegnata al numero di piani bensì all'altezza del fronte.

Con riferimento a tale interpretazione è stato quantificato il parametro dell'altezza del fronte o della facciata all'interno delle NTA del PRG di Villa Lagarina. Lo schema riportato nella relazione illustrativa ne è una rappresentazione.

Si confermano pertanto le modalità di determinazione dell'altezza del fronte. Nel caso specifico degli edifici oggetto di schedatura, l'altezza del fronte risulta essere pari a 4 m per edifici ad 1 piano e 7 m per edifici a 2 piani, in coerenza con le previsioni vigenti.

ERRORI MATERIALI

In fase di approfondimento delle disposizioni contenute al TITOLO VI delle NTA è emerso un errore materiale riconducibile alla trasposizione delle NTA del PDA all'interno del testo delle NTA del PRG.

In particolare all'art.109 comma 1.4 "Interventi di ricostruzione con dimensioni a tipologia" non si è provveduto a modificare la numerazione dell'articolo 9 relativo alle categorie tipologiche. Si sostituisce art. 9 con art. 110 in coerenza con la numerazione degli articoli delle NTA.