



COMUNE DI SPIAZZO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2017

USI CIVICI

**RELAZIONE SULLE VARIANTI CHE INTERESSANO
TERRENI ASSOGGETTATI A DIRITTI DI USO CIVICO**

Maggio 2017 - Adozione preliminare

Gennaio 2018 - Adozione definitiva

Maggio 2018 – Approvazione

(Elaborato contenente le rettifiche su prescrizione della Giunta Provinciale)

dott. arch. Remo Zulberti

e-mail: remozulberti@hotmail.com



Indice

RELAZIONE USI CIVICI.....	2
USI CIVICI - Verifica ai sensi della LP 6/2005	2
Premessa	2
Procedura ed acquisizione dei pareri delle ASUC.....	2
ASUC di Fisto.....	3
Variante v16 Ex centrale di teleriscaldamento	3
Varianti v20 e v21 - "Casa Moresc"	3
Variante v22 - Sponda lungo il Sarca di fronte a casa Moresc.....	3
Variante v27 - piazzale in zona ex skilift	3
Variante v37 - ex ex skilift	3
ASUC di Mortaso	4
Variante v28	4
Varianti v34 e v35	4
ASUC di Borzago	4
ALLEGATI.....	5
Art. 33.1 CA Attrezzature pubbliche – Civili amministrative [Z201].....	7
Art. 33.6 T Zona per Impianti di interesse pubblico [F803]	8
Zona per centrale di teleriscaldamento (CT)	8
ESTRATTI CARTOGRAFIE PRG	9
Variante v16	9
Varianti v20 v21 v22	11
Variante v27 v37	13
Varianti v34 e 35	15

RELAZIONE USI CIVICI

USI CIVICI - Verifica ai sensi della LP 6/2005

*Verifica ai sensi della Legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 “nuova disciplina dell’amministrazione dei beni di uso civico”
e della Delibera di Giunta Provinciale 19/7/2013 n.1479*

Premessa

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Spiazzo viene redatta sulla nuova base cartografica catastale georeferenziata applicando i nuovi cartigli della legenda tipo approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2129 di data 22/08/2008.

Nella elaborazione della Variante 2017, sono state definite una serie di modifiche di destinazione d’uso, delle quali alcune interessano anche terreni soggetti al vincolo di terre per uso civico:

All'interno del territorio amministrativo del Comune di Spiazzo sono costituite le seguenti Amministrazioni separate per gli usi civici:

ASUC DI FISTO

ASUC DI MORTASO

ASUC DI BORZAGO

Di seguito vengono rappresentate le varianti che interessano le singole amministrazioni.

Procedura ed acquisizione dei pareri delle ASUC

Secondo quanto previsto con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19 luglio 2013, la verifica della compatibilità del mutamento di destinazione d'uso delle aree, con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico avviene ora con procedura semplificata secondo quanto previsto dall'allegato alla stessa deliberazione e come precisato nella successiva circolare n. 10 di data 24/07/2013.

In particolare l'Amministrazione procedente (Comune di Spiazzo) propone oggi una variante assicurando che tutte le modifiche proposte non trovano soluzione alternativa, non riducono il soddisfacimento delle esigenze della collettività, anzi incrementano e offrono maggiori possibilità e prerogative garantendo piena autonomia gestionale dei beni oggetto di variante.

Gli elaborati depositati agli atti per la adozione preliminare sono il frutto di una elaborata e concertata rivisitazione delle previsioni urbanistiche in accordo con le amministrazioni separate degli usi civici.

Prima della deliberazione di adozione della variante da parte del Consiglio Comunale, l'Amministrazione comunale di Spiazzo, si premunirà di avviare le procedure per l'acquisizione del parere ufficiale delle singole amministrazioni separate degli usi civici, ed in particolare delle ASUC di Mortaso e di Fisto.

L'atto deliberativo del Consiglio Comunale che procederà con la adozione preliminare della Variante al PRG dovrà espressamente dare atto del rispetto dei presupposti sopraesposti.

Se il parere, che dovrà essere reso successivamente alla adozione preliminare, sarà favorevole verrà trasmessa comunicazione al Servizio Autonomie Locali ed al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, e ne verrà dato esplicito atto in sede di adozione definitiva dello strumento urbanistico.

Nei casi di eventuali pareri contrastanti o con osservazioni si procederà nel rispetto delle indicazioni contenute all'allegato della Deliberazione di giunta Provinciale 1479/2013.

ASUC di Fisto

Le varianti che interessa il patrimonio soggetto a vincolo di uso civico ed appartenente all'ASUC di Fisto sono le seguenti:

Variante v16 Ex centrale di teleriscaldamento

La variante prende lo spunto dalla richiesta di un privato che rimarcava la necessità di togliere l'edificabilità per la realizzazione della centrale di teleriscaldamento dalla p.f. 322 (Pellizzari Tecla).

Alla richiesta è seguito un approfondito dibattito sulla opportunità di procedere con lo stralcio dell'intera zona verificato che il progetto di teleriscaldamento, così come previsto negli anni 2013-2014, è definitivamente abbandonato.

A seguito delle mutate condizioni congiunturali relative al mercato dell'energia, che hanno posto fuori mercato questa iniziativa, nessun ente (pubblico o privato) risulta oggi interessato alla realizzazione di quell'opera.

Si prevede quindi lo stralcio della previsione urbanistica anche dalle p.f. 568 e 572/2 di proprietà dell'ASUC di Fisto, con inserimento di zona agricola del PUP [Art. 43. - E103].

Varianti v20 e v21 - "Casa Moresc"

Le varianti n. 20 e 21 riguardano la P.Ed. 50 in C.C. Fisto, Partita tavolare 151, (Casa Moresc) e prevedono la modifica della scheda di classificazione dell'insediamento storico con inserimento della possibilità di realizzare nella pertinenza esterna dell'edificio delle strutture a servizio dell'attività di ristorazione.

La descrizione puntuale degli interventi ammessi è riportata nella nuova scheda di catalogazione n. 123 di Fisto che si allega in calce alla presente relazione.

Contestualmente è stata regolarizzata la destinazione di zona di tutta la pertinenza che prima prevedeva ancora una piccola porzione in Zona agricola locale, ora uniformata alla zona per verde pubblico attrezzato [Art. 33.4 VA - F303].

Variante v22 - Sponda lungo il Sarca di fronte a casa Moresc

La variante consiste nella modifica di destinazione di una zona della p.f. 164/2 da zona agricola a Verde pubblico attrezzato [Art. 33.4 VA - F303].

La variante v20 comprende anche la p.f. 164/3 e la p.ed. 242 (ex cabina di trasformazione elettrica) di proprietà del comune di Spiazzo.

In sede di adozione definitiva vengono inserite nelle norme le prescrizioni dettate dalla conferenza di pianificazione PGUAP

Variante v27 - piazzale in zona ex skilift

La variante consiste nella modifica di destinazione di una zona della p.f. ~~258/2~~ **164/2** da zona ~~a parcheggio a zona per Art. 33.1 CA Attrezzature pubbliche – Civili amministrative [Z201] agricola a Verde pubblico attrezzato [Art. 33.4 VA - F303].~~

Variante v37 - ex ex skilift

La variante consiste nello stralcio della previsione di zona sportiva (destinata un tempo alla pista da sci di interesse locale) stante anche la decadenza dei termini di vincolo espropriativo che insiste sui terreni di proprietà privata.

All'interno dell'ampia zona oggetto di variante le particelle di proprietà dell'ASUC di Fisto sono: pp.ff. 265, 267, 286/1, 286/2, 287/2.

In sostituzione della zona sportiva pubblica viene ora inserita la zona agricola locale.

ASUC di Mortaso

Variante v28

La variante v28 viene stralciata dalla presente documentazione di variante generale 2017 in quanto già oggetto di approvazione da parte della Giunta Provinciale con deliberazione n. 1255 di data 04/08/2017.

~~la variante ricade all'interno della valle di Borzago ed interessa la particella fondiaria 1474/2 C.C. Borzago.~~

~~L'area viene destinata dal PRG ad attrezzature pubbliche come precisato all'articolo 33, comma 1, delle Norme di Attuazione del PRG che si riporta in allegato.~~

Varianti v34 e v35

Le varianti prevedono la regolarizzazione planimetrica di due piccoli parcheggi. ~~pubblici che in parte interessano anche terreni di proprietà privata.~~

Le particelle interessate sono le p.f. 1339 e 1346 appartenenti alla P.T. 837 C.C. Mortaso I

ASUC di Borzago

Non si segnalano varianti puntuali rilevanti che interessano le proprietà dell'ASUC di Borzago.

ALLEGATI

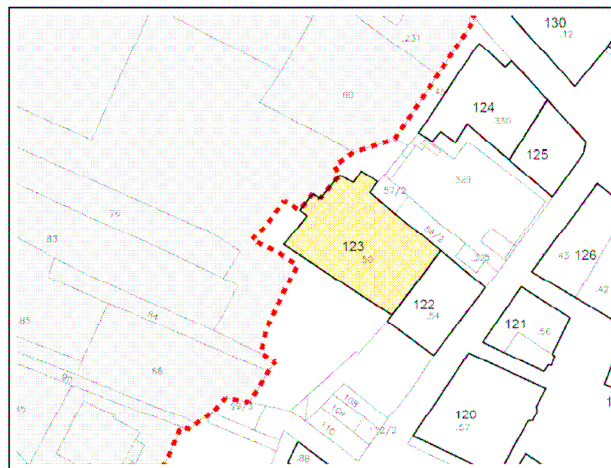
P.R.G. del Comune di Spiazzo - Insediamento Storico

Unità Edilizia Nr.: 123

Insediamento storico di:	Fisto	Particella edificiale	50	C. C. Fisto
Via o Località		Data rilievo		



Foto 1



Estratto Mappa

ANALISI

1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale - Artigianale - Ricettivo - Commerciale - Ristorazione - Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio - Rurale - Deposito - Garage			Prevalente: Ristorazione Secondaria: Alberghiera
2. Epoca di costruzione	Prima del 1860 8 - Fra il 1860 e il 1939 6 - Fra il 1939 e il 1950 4 - Dopo il 1950 0			Prima del 1860
3. Grado di utilizzo	Utilizzato - Sottoutilizzato - Abbandonato			
4. Degrado fisico	Nullo - Medio - Elevato			
5. Spazi di pertinenza	Qualità: Elevata - Media - Bassa			
6. Elevazione strutturale	Piani totali:	Piani ad uso residenziale:	Piani potenzialmente recuperabili per la residenza:	
7. Elementi storici meritevoli di tutela o ripristino:	Affreschi - Intonaco a calce o raso sasso - Portali in pietra - Portoni in legno - Inferriate - Strutture lignee del tetto - Scale in pietra o in legno - Camini - Cornici delle finestre - Ante d'oscuro - Balconi in pietra o legno - Mensole - Nicchie - Avvolti interni - Portici esterni - Logge - Graticci in legno -			Muratura in sassi e tamponamenti lignei - Avvolti interni, pietra angolari e contorni porte e portoni
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) - Media 6 (Modificata) - Bassa 4 (Trasformata) - Nulla 0			Alta
9. Permanenza caratteri storici	Alta 2 (originario) - Media 1 (ampliamenti in linea) - Bassa 0 (trasformazioni degradanti)			Alta
Volumetrie originarie	Alta 2 (mantenimento) - Media 1 (modifiche parziali) - Bassa 0 (rifacimenti)			Media
Caratteri costruttivi	Alta 2 (originari) - Media 1 (sostituzioni in stile) - Bassa 0 (sostituzioni incongrue)			Alta
Elementi complementari	Alta 2 (affreschi e intonaci originari) - Media 1 (modifiche in stile) - Bassa 0 (assenza o perdita)			Media
Aspetti decorativi				
10. Vincoli legislativi	Vincolo D.Lgs. 42/2004 o altri vincoli			--
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 123 / Punteggio: 15 / Cat.Int.: R2			

PROGETTO

1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R2 = Risanamento R6 = Demolizione senza ric.	R1 = Restauro R3 = Ristrutturazione R5 = Demolizione con ricostruzione A = Manufatti accessori	R2
2. Destinazione d'uso	Vincolata all'attuale uso - libera secondo la categoria d'intervento		
3. Ampliamenti di volume	Ampliamento assegnato in percentuale del volume urbanistico esistente		vedi nota 6
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda		
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Ripristino - Riquadrificazione - Ristrutturazione		
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	All'interno delle pertinenze dell'edificio già destinato ad attività ricettiva (ristorante e albergo) è ammessa la realizzazione di strutture coperte (plateatico) utilizzando tecnologie e materiali di qualità, anche moderne, con la prescrizione che l'intervento si a completamente reversibile. Per una superficie massima di 150 mq. Seguono le linee guida alla progettazione e le indicazioni tipologiche.		



Foto 3 - marzo 1998



Foto 4



Esempio di interventi su edifici storici esistenti



Foto 4

Esempi e linee guida per le tipologie di intervento

L'intervento dovrà connotarsi per le elevate caratteristiche formali architettoniche, qualità tipologiche e utilizzo di materiali di qualità e duraturi. Nello stesso tempo deve essere garantito il rispetto formale architettonico dell'edificio principale esistente e la reversibilità degli interventi.



Tipologie delle strutture accessorie 01



Tipologie delle strutture accessorie 02

Art. 33.1 CA Attrezzature pubbliche – Civili amministrative [Z201]

- 1.1) Zone per attrezzature collettive pubbliche di interesse generale (ca) quali attrezzature culturali, sociali, scolastiche, assistenziali, sanitarie, cimiteriali, amministrative, associative, ricreative e politiche. All'interno di dette aree possono essere allestiti percorsi ciclopeditoni, aree verdi e parchi gioco. Per esse vigono le seguenti norme:

–	Sf minima	-	mq
–	Sc	50%	%
–	H massima	9,00	ml
–	Dc	Vedi Titolo VIII art. 102;	
–	Df	Vedi Titolo VIII art. 99;	
–	Ds	5,00	ml

Le zone per attrezzature e servizi poste nelle vicinanze del cimitero e della parrocchiale di San Vigilio dovranno essere utilizzate nel rispetto paesaggistico i luoghi utilizzando materiali, disegni e tipologie di arredo urbano confacenti e rispettose della particolarità dei luoghi, privilegiando l'utilizzo di materiali tradizionali come la pietra granitica "Val Genova" ed il ferro battuto.

In ogni caso i volumi destinati sia all'utilizzo pubblico che alle funzioni accessorie del cimitero dovranno essere realizzate con un unico piano livello prevalentemente interrato.

Tutti gli interventi dovranno garantire il mantenimento delle attuali visuali libere verso la chiesa di San Vigilio da chi percorre la strada statale.

–	Sc fuori terra	50%	%
–	H massima	4,50	ml
–	Dc	Vedi Titolo VIII art. 102;	
–	Df	Vedi Titolo VIII art. 99;	
–	Ds	5,00	m

All'interno delle aree per attrezzature di interesse comune sono sempre ammessi la realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati, realizzati anche autonomamente rispetto ai parcheggi pertinenziali delle diverse attività insediate.

- 1.2) L'area localizzata in Val di Borzago, di proprietà dell'ASUC di Mortaso, è dedicata alla realizzazione di strutture di uso pubblico. Volumi, superfici, e composizione architettonica, dovranno rispettare coerentemente di caratteri tipologici della zona, privilegiando l'utilizzo di materiali tradizionali tipici della zona.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

–	If	1,00	mc/mq
–	Sc	50%	%
–	H massima	6,50	ml
–	Dc	Vedi Titolo VIII art. 102;	
–	Df	Vedi Titolo VIII art. 99;	
–	Ds	5,00	ml

Vista la specificità dell'intervento, e la particolarità orografica del sito, la struttura pubblica potrà essere realizzata ad una distanza dal ciglio stradali minima di 5.m.

Si allega l'articolo relativo alla centrale di teleriscaldamento del PRG in vigore che sarà oggetto di cancellazione dal testo definitivo delle Norme di Attuazione in adeguamento alla variante v16.

Art. 33.6 T Zona per Impianti di interesse pubblico [F803]

f Zona per centrale di teleriscaldamento (CT)

Rientrano in questa tipologia di impianti la Centrale per il teleriscaldamento individuata con la sigla (CT)

—	S minima	4.000-	mq
—	Sc	60%	%
—	H massima (per il corpo strutturale e depositi) (*)	12,00	ml
—	Dc	Vedi Titolo VIII art. 102	
—	Df	Vedi Titolo VIII art. 99	
—	Ds	5,00	ml

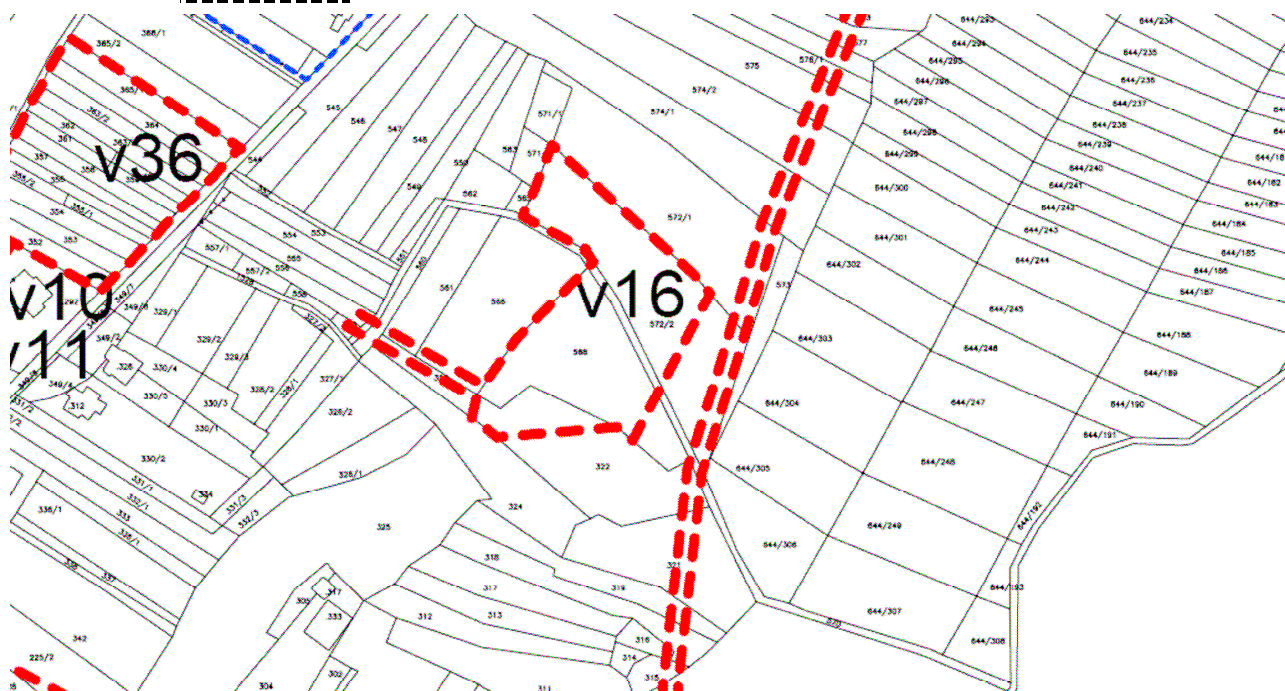
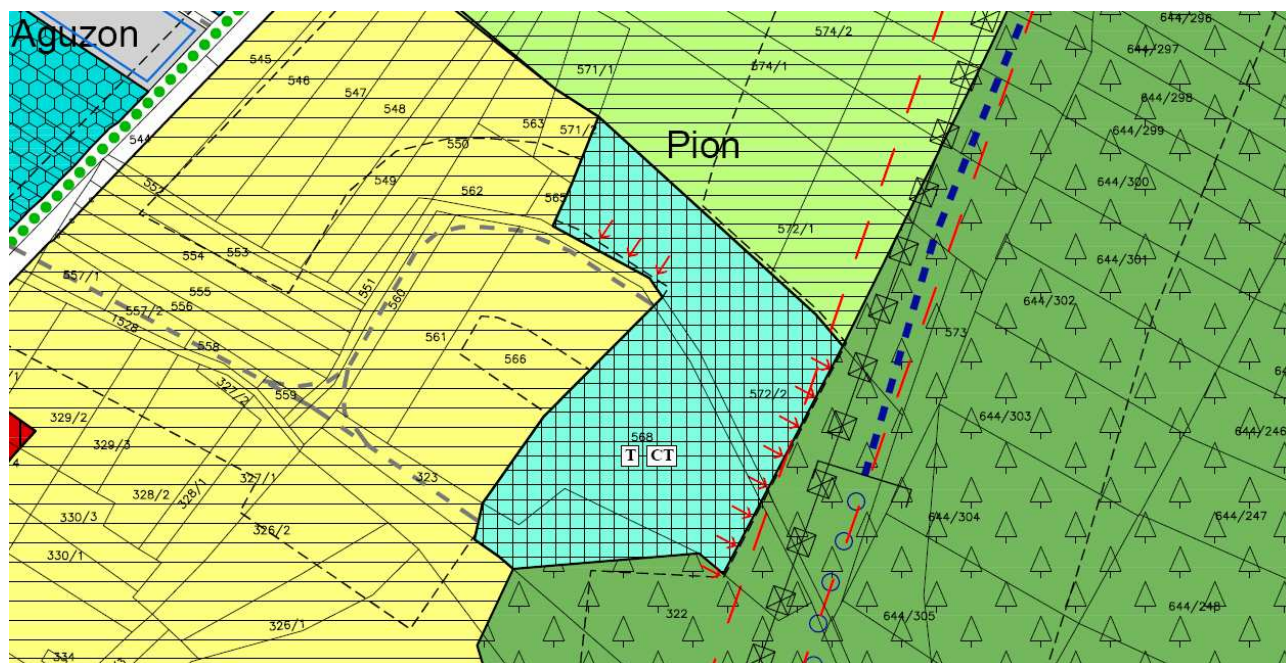
Vista la particolare collocazione dell'opera in fregio al Rio Nisatta (o valle delle scale o Val dell'Acqua) iscritto al n. 2096 dell'Elenco delle Acque Pubbliche, del quale il tratto terminale rimane indeterminato visto il carattere temporaneo del suo deflusso, il progetto definitivo dell'opera dovrà essere assogettata a preventiva autorizzazione da parte del Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento.

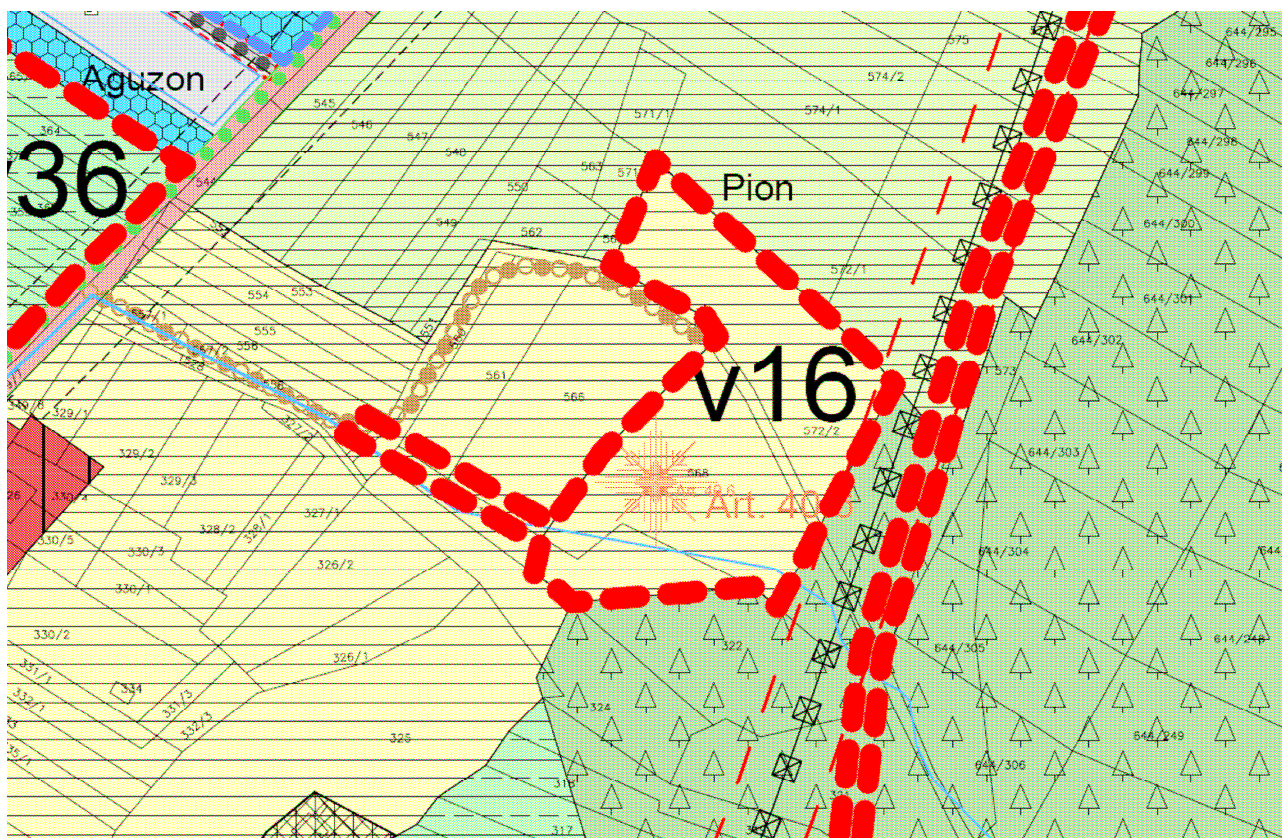
In relazione alla particolare collocazione dell'opera, all'interno di un ambiente naturale caratterizzato da prati e boschi, si prescrive di adottare una progettazione che privilegi la realizzazione di volumi interrati, o seminterrati, nel limite massimo compatibilmente con il rispetto delle normative di sicurezza generali. Sempre riguardo l'aspetto paesaggistico si prescrive di utilizzare materiali di finitura propri del contesto locale.

In riferimento al rispetto dei parametri relativi all'inquinamento acustico, si prescrive in sede di progettazione definitiva, la predisposizione di una relazione tecnica che preveda ogni soluzione tecnica utile a prevenire e contenere le emissioni di rumore. Detta relazione sarà utile per prevedere nel modo più accurato gli effetti della realizzazione delle opere e degli effetti relativi all'esercizio, stabilendo tutti i limiti inderogabili di emissione a norma della L. 447/95. Detta relazione dovrà indicare anche tutte le procedure necessarie alla costante verifica dei livelli di emissione sonora.

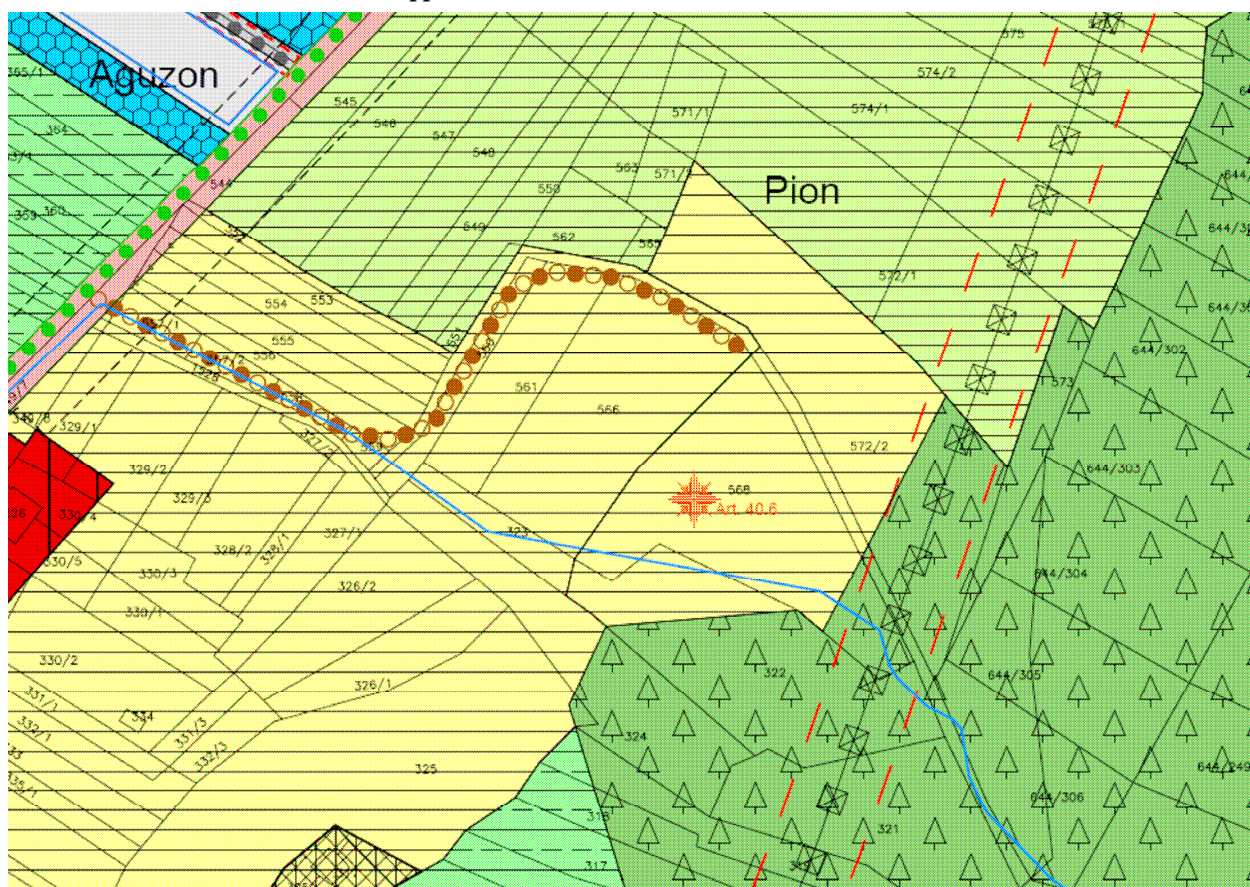
In sede di progettazione definitiva della viabilità di accesso all'area destinata al teleriscaldamento occorre ottenere le dovute autorizzazioni da parte del Servizio Infrastrutture stradali e del Servizio Gestione stradale per quanto riguarda l'innesto sulla Strada Provinciale 236 Spiazzo-Bocenago.

(*) per motivi tecnici costruttivi e/o per il rispetto di parametri di sicurezza generale sarà possibile derogare dai parametri dell'altezza massima relativamente ai manufatti accessori quali: silos, i camini, torri di sfiato e di controllo, strutture simili parificabili.

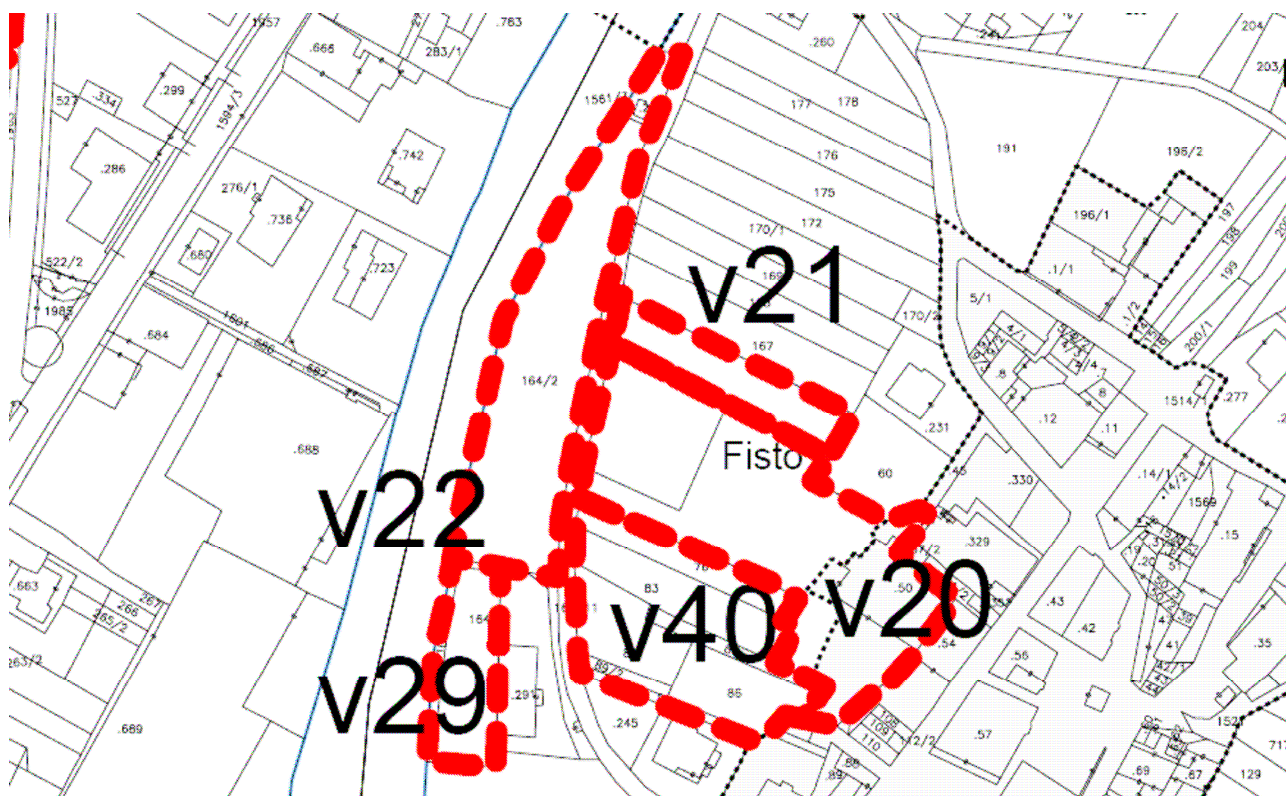
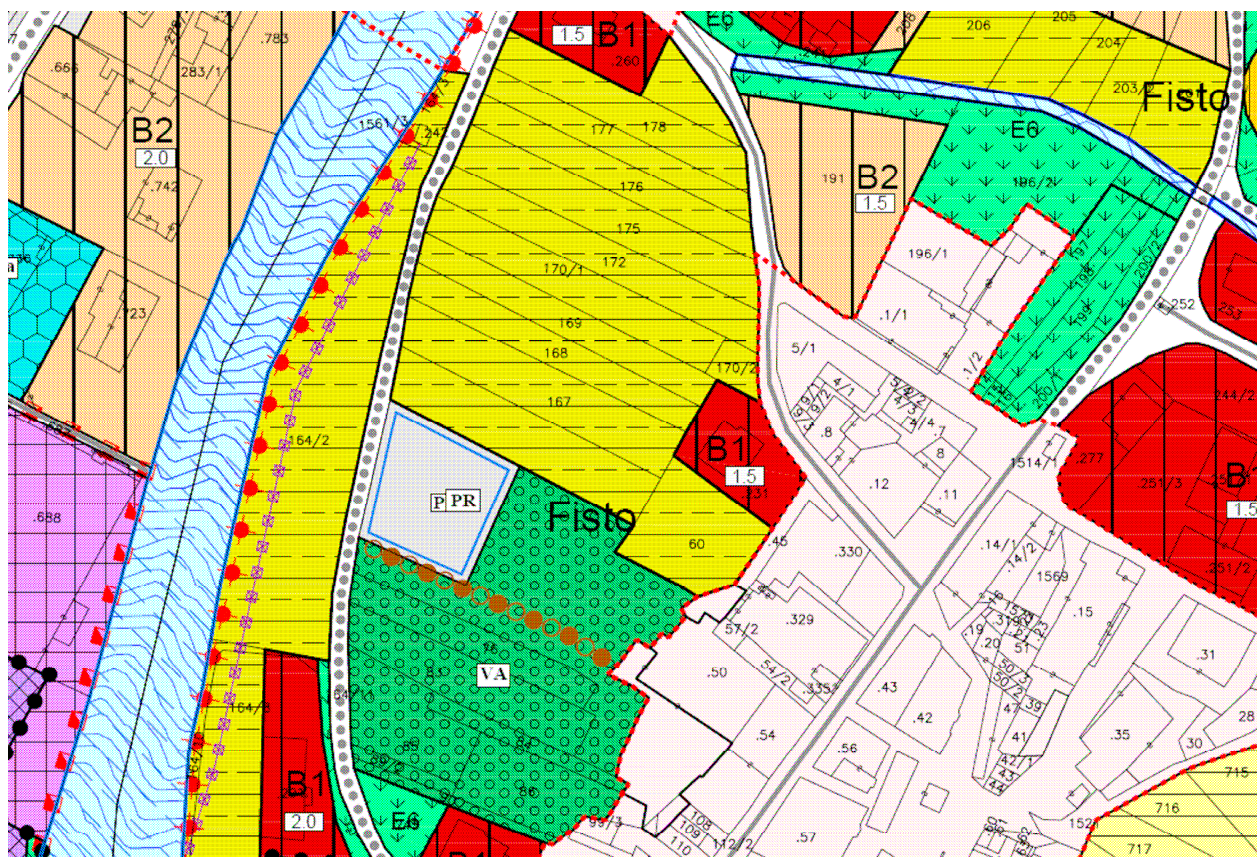
ESTRATTI CARTOGRAFIE PRG**Variante v16****Estratto Mappa****PRG in vigore**

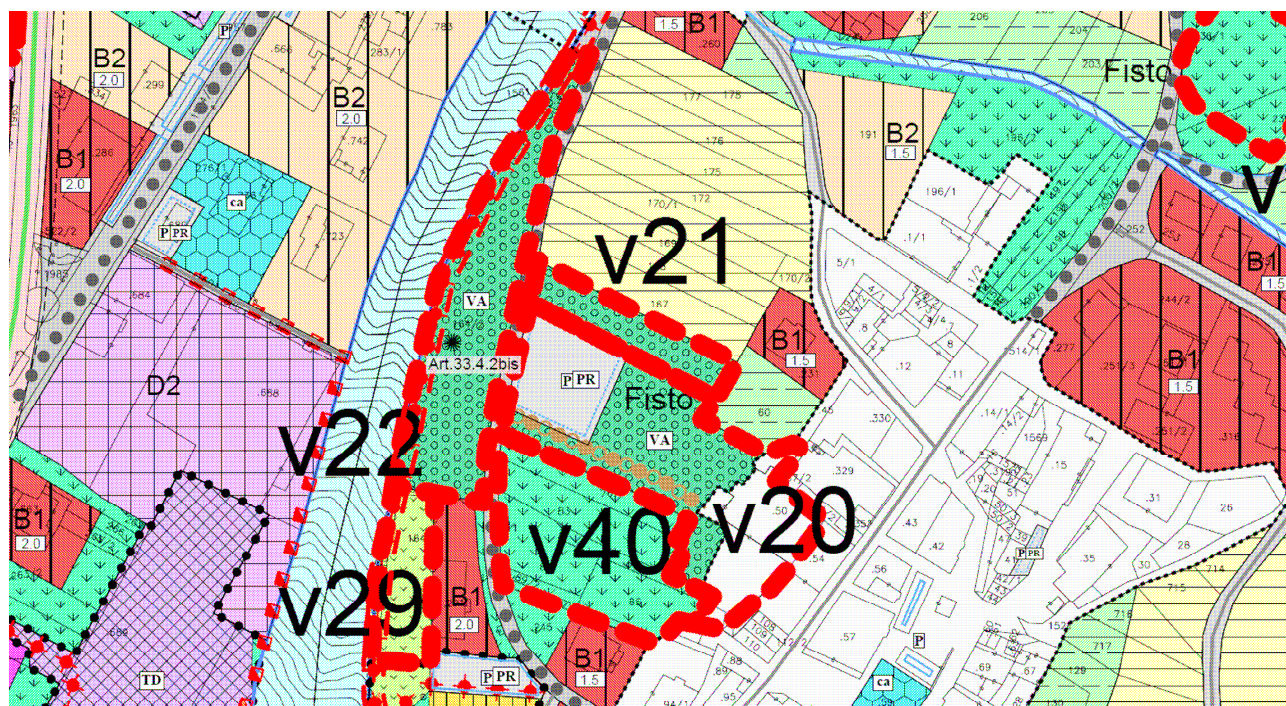


Sovrapposizione - Nr Variante / Sistema insediativo

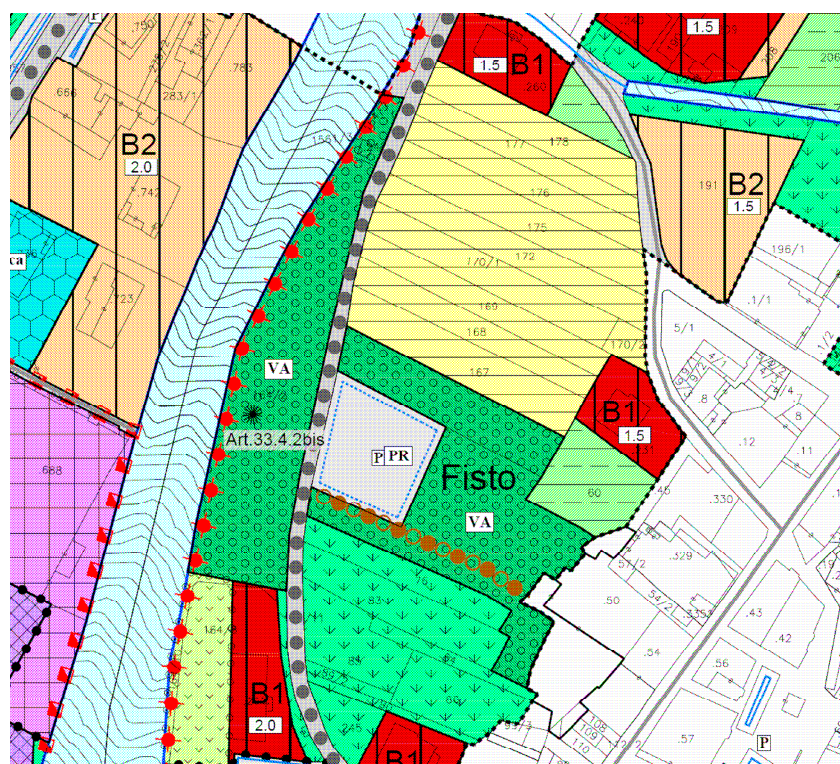


PRG di variante

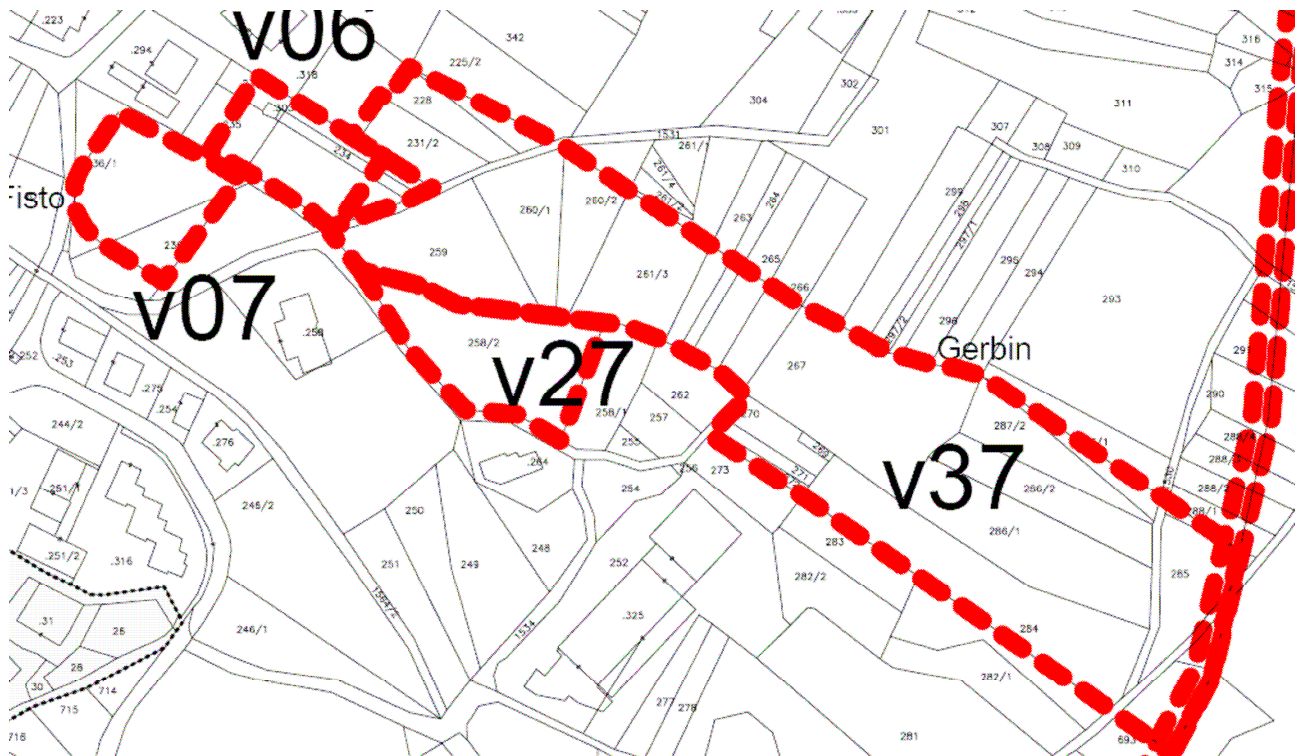
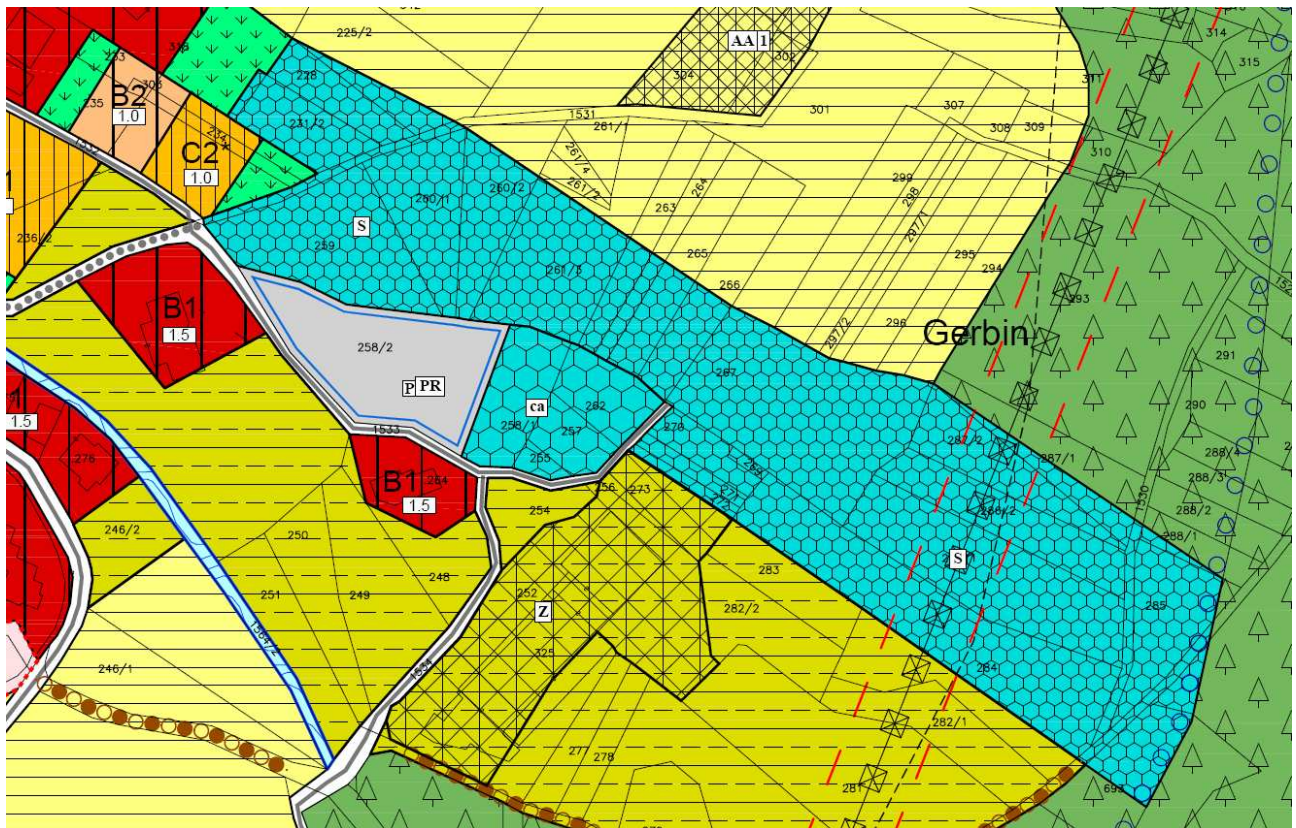
Varianti v20 v21 v22*Estratto Mappa**PRG in vigore*

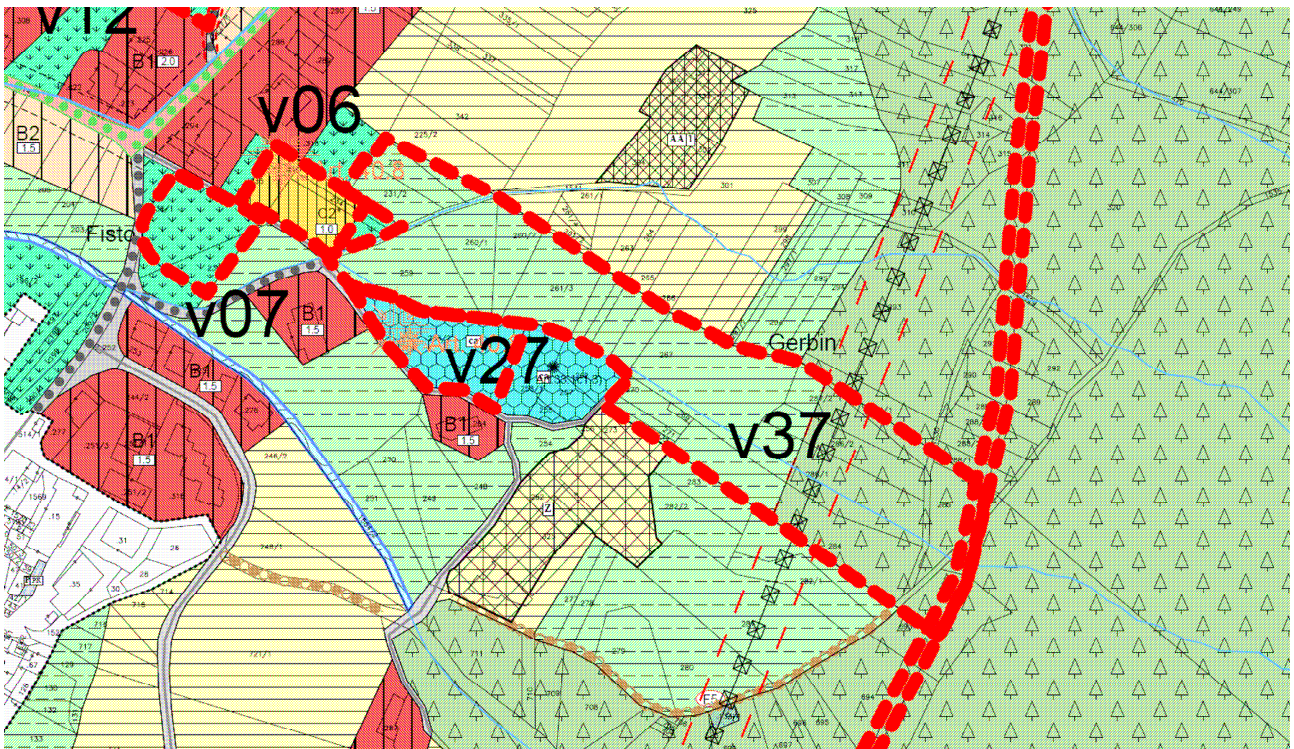


Sovrapposizione - Nr Variante / Sistema insediativo

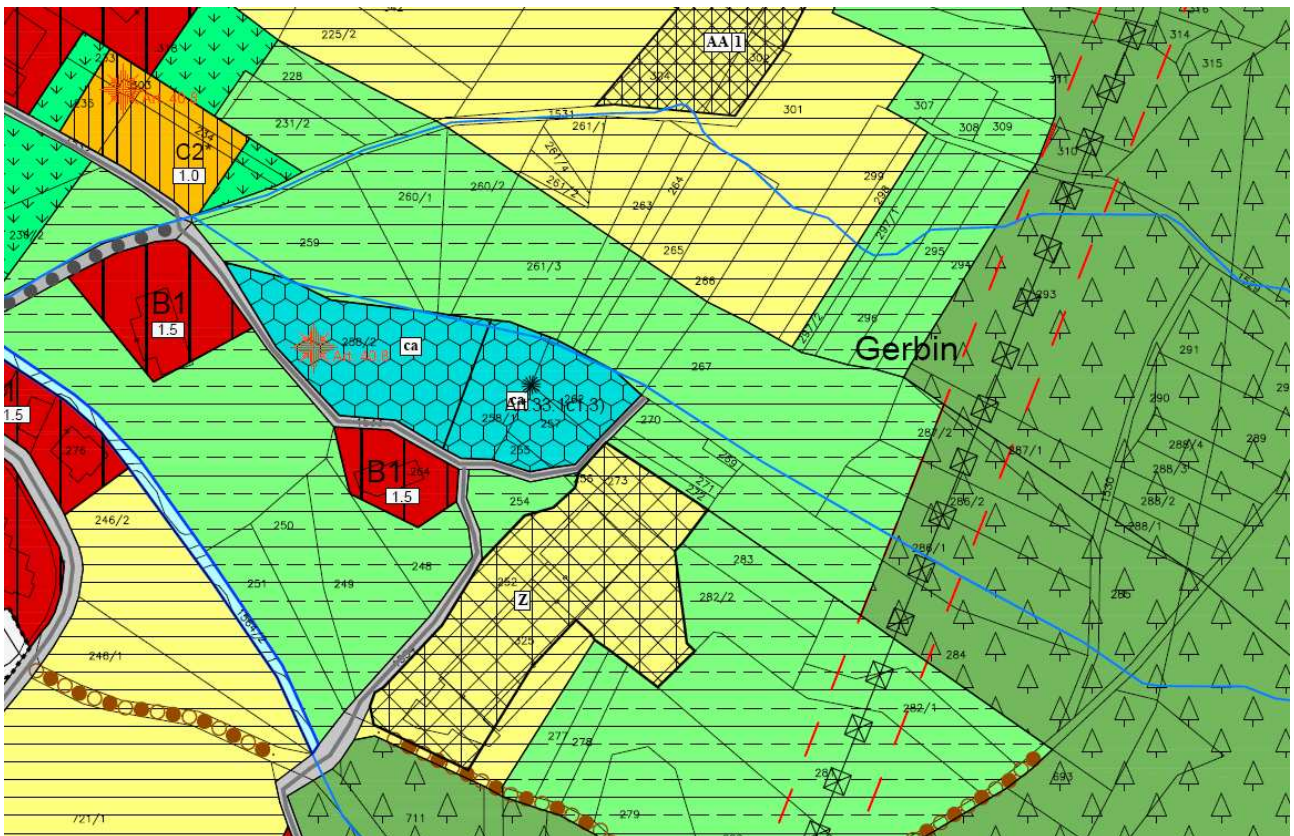


PRG di variante

Variante v27 v37**Estratto Mappa****PRG in vigore**

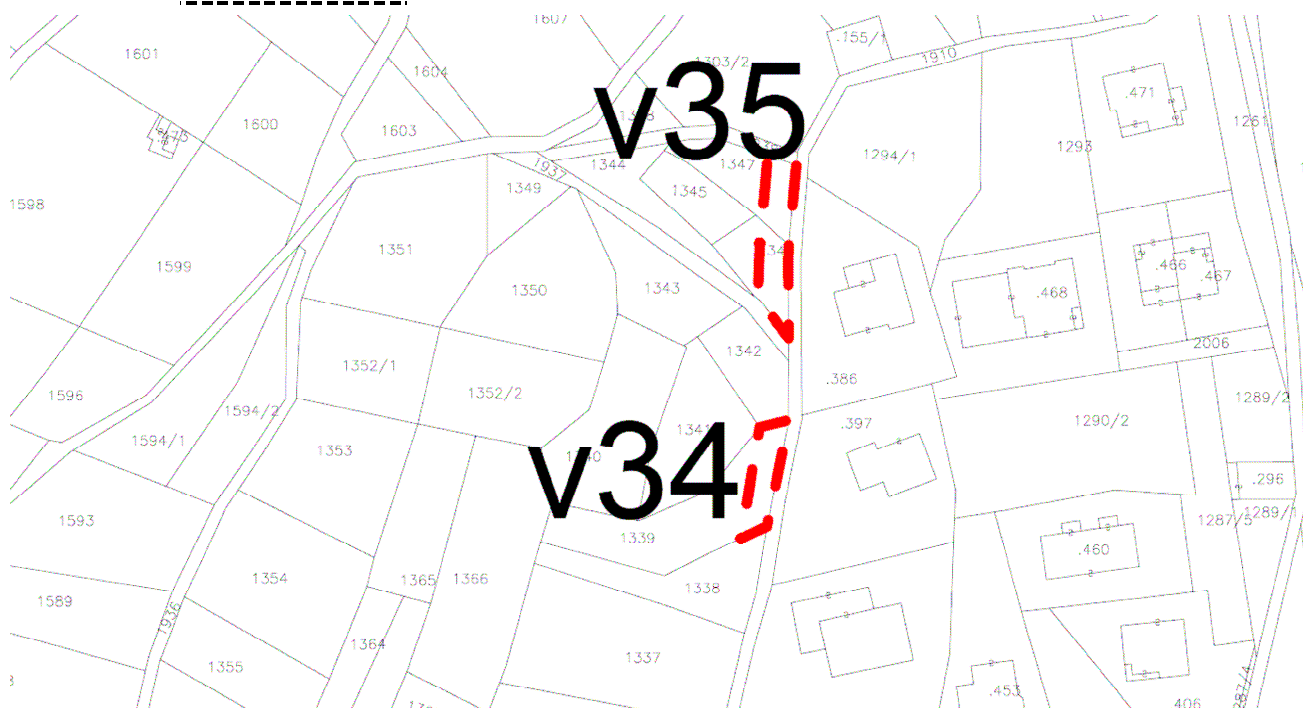


Sovrapposizione - Nr Variante / Sistema insediativo

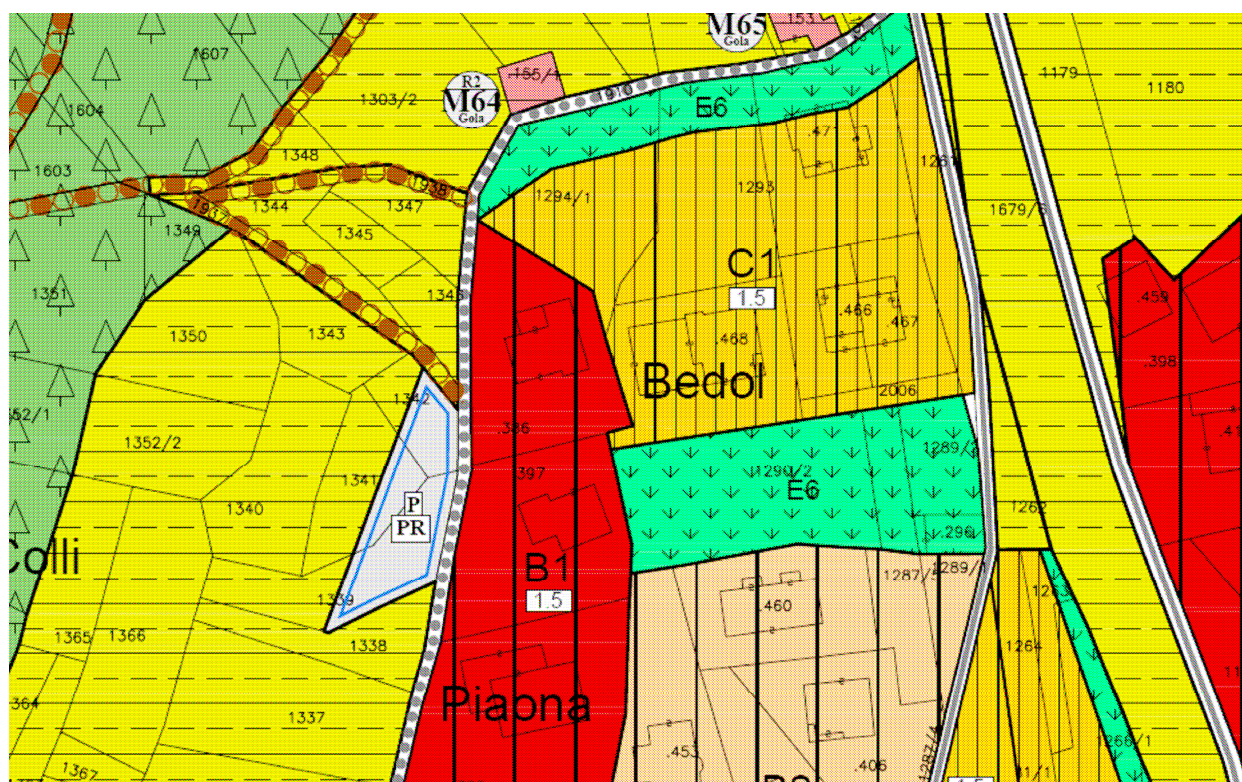


PRG di variante

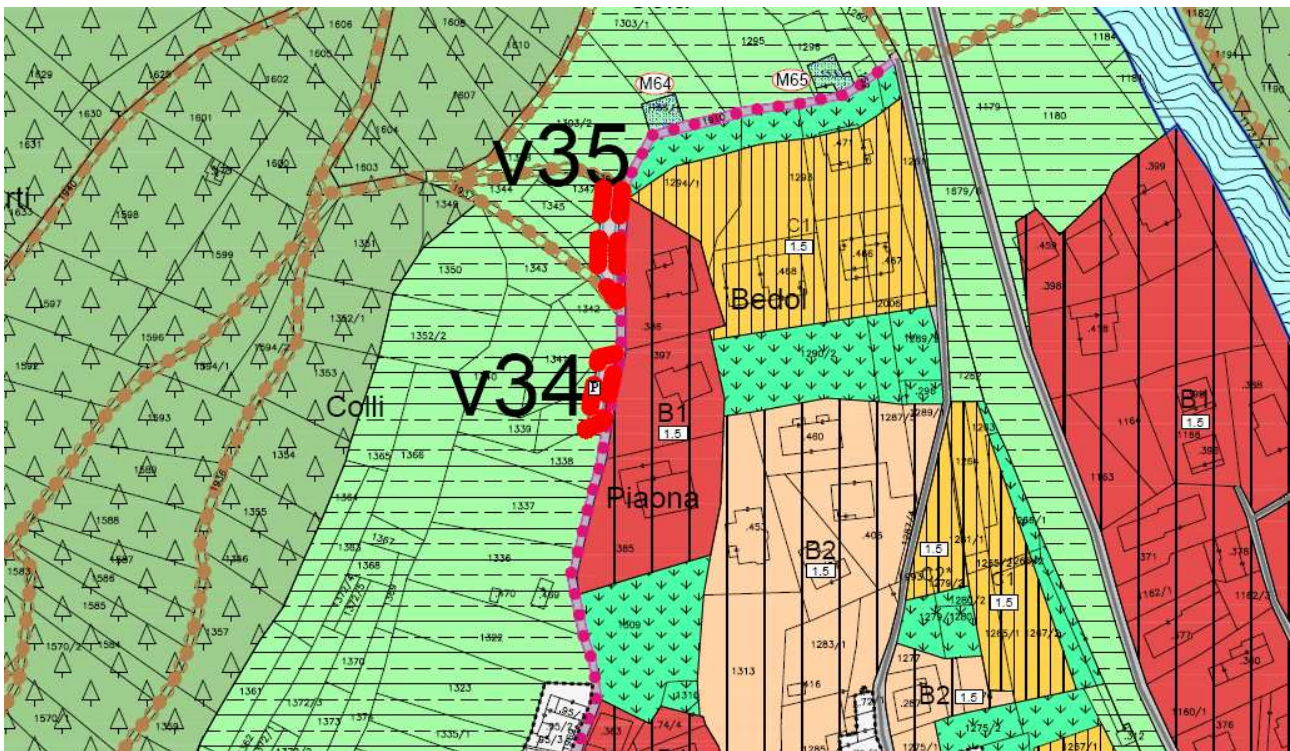
Varianti v34 e 35



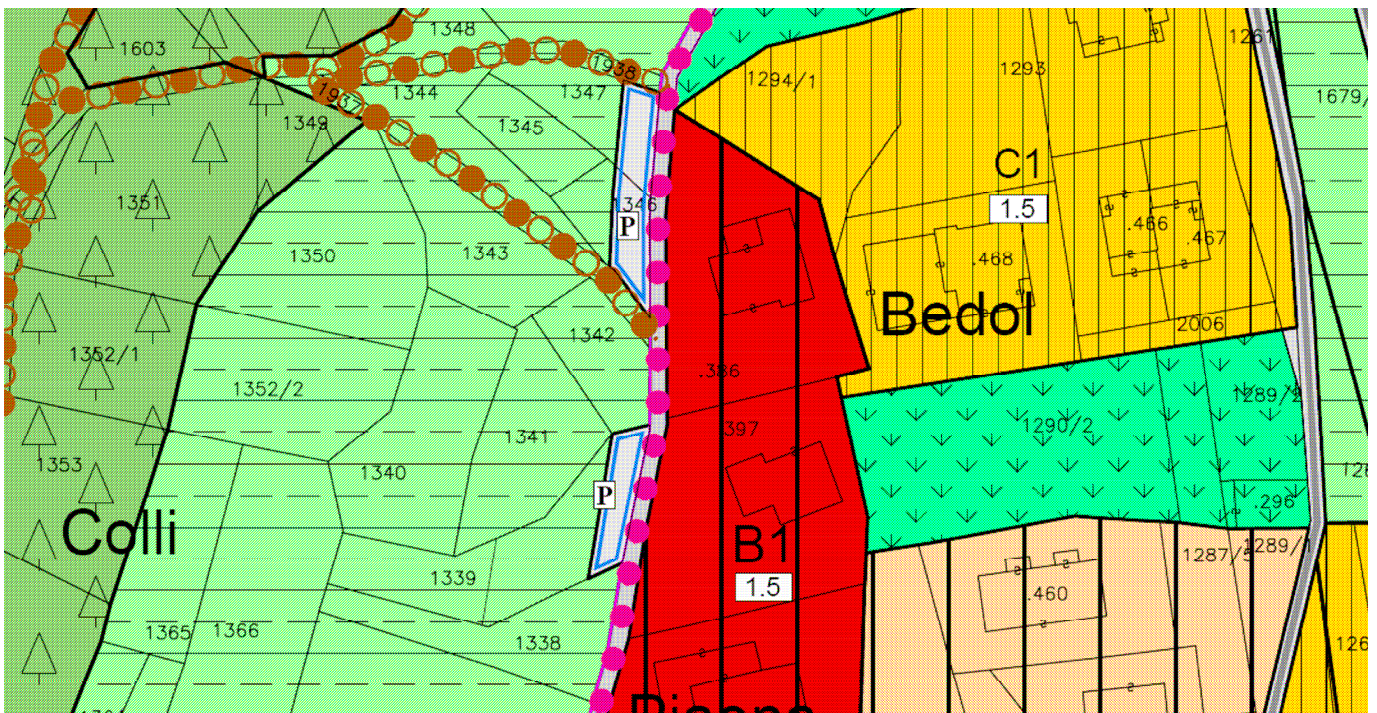
Estratto Mappa



PRG in vigore



Sovrapposizione - Nr Variante / Sistema insediativo



PRG di variante