

arch. Remo Zulberti
P.zza Principale 84 - 38082 CIMEGO (TN)
cell. 335-8391680 - E-mail: remozulberti@hotmail.com

Spett.le
Amministrazione Comunale di Spiazzo
Via San Vigilio
38088 SPIAZZO RENDENA (TN)

OGGETTO: CONSEGNA COPIA ELABORATI Variante PRG 2014 -
Con rettifiche richieste dal Servizio urbanistica con lettere
di data 04 maggio 2015 e 17 luglio 2015.

Con la presente sono a consegnare gli elaborati di variante, rettificati sulla base delle note contenute nelle lettere del Servizio urbanistica di data 04/05/2015 e 17/07/2015 successive alla definitiva adozione.

In particolare al fine di soddisfare le prescrizioni necessarie per addivenire alla definitiva approvazione da parte della Giunta provinciale sono state effettuate una serie di modifiche descritte nella relazione integrativa allegata formalmente agli elaborati del PRG.

Allegati:

- Relazione illustrativa e Rendicontazione
- Norme di Attuazione - testo di raffronto
- Norme di Attuazione - testo coordinato
- Elenco varianti con verifica pericolosità PGUAP
- Insegnamento storico - estratto schede oggetto di variante
- Patrimonio edilizio montano - estratto schede oggetto di variante
- Relazione usi civici
- Valutazione osservazioni private
- Relazione integrativa
- CD con formati pdf

TAVOLE:

- Tav. IS 1 - Insediamenti storici - Carta uso suolo - Scala 1:1.000
- Tav. IS 2 - Insediamenti storici - Categoria di intervento - Scala 1:1.000
- Tav. IS 3 - Insediamenti storici - Numero unità edilizie - Scala 1:1.000
- Tav. A.1 - Sistema ambientale - Scala 1:5.000
- Tav. A.2 - Sistema ambientale - Scala 1:10.000
- Tav. B.1 - Sistema insediativo - Scala 1:2.000
- Tav. B.2 - Sistema insediativo - Scala 1:2.000
- Tav. B.3 - Sistema insediativo - Scala 1:10.000
- Tav. V.1 - Sistema insediativo con Numerazione Varianti

PERIZIE E STUDI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Fanno parte inoltre della documentazione di PRG i seguenti documenti già richiamati all'articolo 40ter delle Norme di Attuazione:

Variante n. 3	prot. n. 6738 dd. 09.12.2014	geol. Zulberti Dario	Cozzio Giancarlo
Variante n. 4	prot. n. 6656/7 dd. 03.12.2014	geol. Passardi Paolo	Terzi Elia e Terzi Enrico
Variante n. 8	prot. n. 6753 dd. 09.12.2014	geol. Villi Rino	Asuc Fisto
Variante n. 37 e 75	prot. n. 6796 dd. 11.12.2014	geol. Pasquazzo Rodolfo	Lorenzi Ezio
Variante n. 40	prot. n. 7008 dd. 23.12.2014	dott. Silvio Grisotto	Penasa Stefano
Variante n. 68	Prot. n. 7026 dd. 23.12.2014	dott. Silvio Grisotto	Lorenzi Gilio
Variante n. 54-55		geol. Pasquazzo Rodolfo	Ongari Michele

Cimego, 12 agosto 2015

Firma



Estratto dalla Relazione integrativa:

Riepilogo delle prescrizioni per approvazione Giunta Provinciale

Patrimonio edilizio montano

Integrazioni del 9 marzo 2015 - Schede M30 e M39

Le schede M30 e M39 trasmesse con integrazione il 9 marzo 2015, sono state stralciate a seguito della precisazione contenuta nella lettera di data 04/05/2015, in quanto le rettifiche introdotte, che riguardavano esclusivamente il numero di particella fondiaria riportato nella scheda di analisi, non risultano necessarie ai fini della corretta applicazione delle norme in esse contenute (localizzazione del manufatto edilizio e categoria di intervento), Pertanto nell'elaborato finale le schede vengono definitivamente escluse. Si precisa che dette schede non risultano in ogni caso contabilizzate nell'elenco varianti.

Valutazione relativa ad edifici storici isolati

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio montano, si evidenzia che nel corso dell'ultima variante specificatamente destinata al patrimonio edilizio montano ed approvata dalla giunta provinciale in data 13/12/2013 con delibera n. 2621.

Peraltro si evidenzia che nel corso della presente variante non si sono rilevati casi in cui si renda necessario prevedere un utilizzo di detti manufatti in forma continuativa, ma permane per tutti la destinazione stagionale sia di tipo abitativo che per altre funzioni compatibili e già ammesse dalla delibera 611/2002 nel rispetto dei criteri di tutela architettonica e paesaggistica in essa previste.

Per quanto concerne le modalità di utilizzo, oltre alle destinazioni d'uso agrosilvopastorali originarie sono ammesse quelle di tipo abitativo, turistico-ricettivo, agrituristico, artigianale e di servizio a condizione di preservare e recuperare i caratteri architettonici tradizionali degli edifici montani e loro pertinenze e di utilizzare anche in modo non permanente i fabbricati.

(#)Estratto dalla relazione allegata alla delibera di Giunta Provinciale 611 dd. 22/03/2002;

Aree di protezione fluviale

Si è provveduto a rivedere la legenda e la definizione dell'articolo 50, rinominato ora "Aree di protezione fluviale", rinviano le norme del parco fluviale alle competenze previste dalla LP 11/2007. I perimetri di tutela sono stati rivisti inserendo le previsioni più restrittive come indicato nel parere.

Per quanto riguarda i perimetri, non si è potuto inserire il limite previsto in seconda adozione da parte del PTC, in quanto lo stesso potrebbe ancora essere oggetto di modifiche prima della approvazione da parte della Giunta Provinciale ed il servizio tecnico della comunità di Valle non può ancora consegnare lo shape definitivo.

Pertanto le aree agricole e le aree di protezione fluviale potranno essere adeguate solo successivamente alla approvazione del piano stralcio del PTC.

Viabilità agricola e forestale

Si è provveduto a rettificare i tratti di viabilità agricola, inserendoli completamente in zone agricole o forestali.

Toponomastica

La toponomastica è stata completata ed inserita anche nelle carte di scala 1:5.000 e 1:10.000.

Rischio idrogeologico

Variante n. 3, 4, 37, 40 e 75 - Visto il parere favorevole del Servizio geologico la variante viene confermata come in adozione definitiva.

Variante n. 8 Visto il parere favorevole del Servizio geologico la variante viene confermata come in adozione definitiva inserendo le modifiche richieste all'articolo 20.3, comma 3.

Variante n. 68 - Verificato che i pareri espressi da parte del Servizio Geologico, del Servizio Bacini Montani e del Servizio prevenzione rischi, non escludono la possibilità di intervenire con il recupero dell'immobile previa realizzazione di opere a difesa del territorio da realizzarsi sulla p.f. 1272/1 di proprietà privata, la variante viene confermata con la prescrizione che tutti gli interventi dovranno essere realizzati a cura e spese del privato concessionario.

Variante n. 58. Si conferma che la previsione consta in una presa d'atto relativa all'apista ciclabile già realizzata da parte della provincia autonoma di Trento.

Arene agricole

Variante n. 26 Visto il parere negativo del Servizio agricoltura si provvede a stralciare la variante che prevedeva la zona AA2.

Varianti n. 29 e 50 visto il parere positivo espresso dal Servizio agricoltura le varianti vengono confermate inserendo il lotto minimo ed il volume massimo per la zona AA1 (var. 29) e riducendo a 200 mq il sedime per le strutture della zona AA3 (var. 50).

Variante 23. visti i pareri negativi espressi nella valutazione tecnica, fra i quali quello del Servizio Agricoltura, la variante viene stralciata su prescrizione in fase di approvazione della Giunta Provinciale. Conseguentemente viene stralciata anche la variante n. 23b relativa al potenziamento della viabilità.

Norme di Attuazione

Le norme vengono corrette all'articolo 20.1 comma 3.

Per quanto riguarda il comma 6, gli indici edilizi sono stati inseriti al fine di garantire da un lato la realizzazione del volume minimo utile all'azienda, aggiungendo, vista la prescrizione contenuta nella valutazione tecnica, ponendo, il lotto mino ed il volume massimo. Gli indici si applicano esclusivamente alla porzione di territorio retinata contenuta nelle tavole di PRG, e non può essere esteso alle aree agricole non specificatamente individuate.

Il comma 7 viene inoltre modificato esplicitando la volontà di vietare la realizzazione di abitazioni all'interno delle aziende agricole speciali individuate.

Insediamenti residenziali

Per quanto riguarda la capacità insediativa, provvedendo allo stralcio della **variante n. 23**, l'edificabilità si riduca ora a 11.834 mc, rientrando nei criteri oggettivi di un'espansione controllata finalizzata a dare risposta ad esigenze abitative per la prima casa.

Arene a verde privato

Per quanto riguarda le aree a verde privato, le zone critiche sono già state oggetto di prescrizione escludendo ogni nuova edificazione. Peraltra tali zone si rendono indispensabili qualora in prossimità di lotti edificabili, si renda necessario prevedere spazi utilizzabili al fine di realizzare la viabilità di accesso, i parcheggi pertinenziali, o il manufatto accessorio pertinenziale, senza incrementare le aree edificabili.

Diversamente le aree agricole non sono utilizzabili per tali fini, mentre le aree sature o ampliamento dell'area residenziale porrebbero problematiche di incremento ulteriore della capacità insediativa ed incremento di oneri non giustificabili.

Vincolo prima casa

Le aree oggetto di variante che prevedono nuova capacità insediativa sufficiente alla realizzazione di nuovi edifici sono soggette al vincolo di "prima casa" come definito al nuovo articolo 18bis.

Art. 18 bis. - Zona C2 - Residenziale espansione per prima casa.

1. Il rilascio della concessione edilizia per le aree C2 subordinato al possesso da parte del richiedente dei requisiti per la realizzazione della propria prima casa come definiti dalla normativa provinciale (12)

(12) "Prima casa" come definita dalla normativa urbanistica provinciale ai fini del calcolo del contributo di concessione.

La cartografia viene quindi aggiornata di conseguenza inserendo la nuova indicazione di zona:

Variante n. 25 (parziale), 37, 40	Da Zona B2 a Zona C2 (art. 18bis)
Varianti n. 3, 4, 13, 30, 38, 70	Da Zona C1 a Zona C2 (art. 18bis)
Varianti n. 74	Da Zona B1 a Zona C2 (art. 18bis)

Per le varianti n. 14, 27, 45 e 47 vengono mantenute le destinazioni residenziali, trattandosi di ampliamenti di aree edificabili preesistenti con dimensioni ridotte tali da non consentire interventi autonomi per la realizzazione di nuove costruzioni. Per le stesse valgono comunque i limiti previsti dal titolo VII delle Norme di Attuazione sulla disciplina degli alloggi destinati alla residenza ordinaria.

Per metà della variante n. 25, dove il PRG in vigore prevedeva già la possibilità di realizzare 600 mc residenziali, viene mantenuta la destinazione B2 con indice di zona 1,0 mc/mq sull'area di 600 mq.

Per la Variante n. 13, che si pone in prossimità dell'insediamento storico di Mortaso, si provvede ad inserire nelle norme uno specifico riferimento normativo riportato all'articolo 10bis, comma 7.

7. *Il nuovo edificio, e le sistemazioni esterne dell'area, dovranno prevedere tipologie e modalità esecutive di basso impatto paesaggistico, ponendosi in armonica relazione con il vicino insediamento storico e con gli spazi aperti caratterizzati dalla presenza dell'argine in pietra posta sul lato desto del "Vagugn".*

Interventi di interesse pubblico esclusi dal vincolo prima casa

La variante **n. 35**, che prevede il nuovo PL 4 (Art. 30 delle NdA9, contiene elementi di interesse pubblico tali da giustificare l'esclusione del vincolo per prima casa. Sui 1500 mc realizzabili all'interno del lotto 500 (1/3) sono attinti dal contingente turistico, per i rimanenti 1000 rimane comunque il vincolo di edilizia ordinaria, senza ulteriore vincolo di prima casa. La parte di verde pubblico posto in fregio al fiume Sarca viene modificato in Verde di protezione (art. 40 bis NdA), più compatibile con le funzioni pubbliche previste (attraversamento pedonale) ed il corrispondente vincolo idrogeologico e di difesa delle acque pubbliche.

La variante **n. 67**, riguarda un'area edificabile già presente nel PRG in vigore. Le modifiche proposte, che riguardano la permuta di aree fra amministrazione comunale e privato proprietario, non comportano incremento di capacità edificatoria. Le norme vengono quindi aggiornate specificando precisando tale esclusione e modificando anche le modalità esecutive delle opere di interesse pubblico che potranno essere realizzate anche dall'amministrazione comunale qualora la ditta privata non proceda con la concessione. In tal caso al concessionario privato spetterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione senza riduzioni.

Alloggi per il tempo libero e vacanze

In sede di predisposizione delle norme per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale si è provveduto ad aggiornare il dato relativo al dimensionamento del contingente destinabile alla funzione residenziale turistica introducendo nell'articolo 86 una **tabella riepilogativa** dei dati volumetrici relativi al contingente destinabile alla residenza turistica (Alloggi per il tempo libero e vacanze come definiti dalla L.P. 16/2005).

Aree alberghiere

La variante n. 78, che prevedeva una nuova zona alberghiera, **viene stralciata** su prescrizione in fase di approvazione da parte della Giunta Provinciale verificate le criticità non superabili relative alla mancanza di una accesso veicolare adeguato ed alla impossibilità di realizzare un accesso autonomo dalla strada statale, visto il parere negativo del Servizio gestione strade della PAT. Contestualmente viene stralciata anche la variante 77 connessa con la variante 78.

Insediamenti storici e Patrimonio edilizio montano

Revisione dei criteri di recupero dell'insediamento storico

Avviare ora una organica revisione delle modalità di intervento all'interno dell'insediamento storico appare impossibile sia dal punto di vista tecnico che procedurale, in quanto si renderebbe necessaria una ulteriore pubblicazione degli atti di variante.

L'Amministrazione comunale condivide comunque le preoccupazioni, fissando l'obiettivo di rivedere i criteri generali di recupero dell'insediamento esistente sulla base delle nuove leggi urbanistiche e dei suoi regolamenti attuativi che ancora devono essere approvati.

Variante n. 2 - UE n. 61 di Borzago.

L'edificio attualmente è formato da un piano terra destinato a cantine e garage, un piano primo con appartamento abitato da un famiglia di prima generazione, un piano secondo con ulteriore appartamento abitato da una famiglia di seconda generazione, e un sottotetto non abitabile. La superficie dei diversi piani risulta differenziata: piano terra e primo occupano esclusivamente la p.ed. 291, mentre il piano secondo ed il sottotetto risultano più ampli ed occupano anche parte della p.ed. 288. (La scheda risulta aggiornata sulla base della suddivisione di proprietà).

Il piano sottotetto risulta molto basso con l'imposta del tetto variabile da 20 a 50 cm. ca..

La sopraelevazione del sottotetto da destinare ad abitazione per la famiglia di terza generazione deve potere garantire condizioni di abitabilità gradevoli con standard elevati non destinati all'uso turistico, ma destinati alla residenza stabile. Pensando quindi ad una famiglia con figli, risulta assolutamente necessario potere disporre di un'altezza all'imposta del tetto pari ad almeno 1,80 m. raggiungibili con la sopraelevazione prevista di mezzo piano (pari quindi a 1,50 m.).

[Si rinvia alla relazione integrativa per gli schemi grafici allegati]

Variante n. 68 - scheda B66

Per detta variante si confermano le previsioni di seconda adozione integrate con le prescrizioni dettate dalle relazioni geologiche già valutate positivamente in conferenza di servizio di data 09/04/2015, come anche precedentemente nel capitolo rispettivo alla verifica preliminare del rischio idrogeologico.

Tutela dell'acqua aria e suolo

Aree bonificate.

La zona di discarica su Mortaso (p.f. 1950) che interessa aree di proprietà demaniale è stata modificata sulla base degli shape forniti dall'Agenzia.

Norme di Attuazione

L'articolo 42 ter è stato aggiornato inserendo le prescrizioni relative all'utilizzo delle aree già oggetto di bonifica.

L'articolo 20.3 comma 3 è stato aggiornato con il richiamo allo studio di compatibilità.