

# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SELLA GIUDICARIE

(Provincia di Trento)



## PIANO REGOLATORE GENERALE 2019

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

***Marzo 2022 - Approvazione con modifiche della Giunta Provinciale***

---

**dott. arch. Remo Zulberti**  
*remozulberti@hotmail.com*



Elaborato adottato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 di data 29/03/2021 integrato con le prescrizioni per l'approvazione della Giunta Provinciale descritte nel Verbale Conferenza di Pianificazione di data 36/2020 e richiamate nei successivi pareri di data 30/06/2021 e 17/01/2022

**SOMMARIO**

Premessa per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale	4
Ulteriori modifiche ed adeguamenti - Deliberazione Consiglio Comunale n. 9/2022	4

---

<b>IL NUOVO COMUNE DI SELLA GIUDICARIE</b>	<b>5</b>
--	----------

Dati statistici:	5
------------------	---

<b><i>I PRG in vigore degli ex comuni</i></b>	<b>6</b>
---	----------

– ♦ Bondo	6
– ♦ Breguzzo	7
– ♦ Lardaro	7
– ♦ Roncone	7

<b><i>Finalità della variante</i></b>	<b>8</b>
---------------------------------------	----------

<b><i>L'avviso preliminare</i></b>	<b>9</b>
------------------------------------	----------

<b><i>Adozione preliminare</i></b>	<b>10</b>
------------------------------------	-----------

– ♦ Osservazioni dei cittadini	10
– ♦ Verbale di conferenza di pianificazione	11

<b><i>Adozione definitiva</i></b>	<b>11</b>
-----------------------------------	-----------

– ♦ Elaborati di variante di adozione definitiva	11
– ♦ Elaborati di variante proposti alla approvazione con modifiche da parte della Giunta Provinciale	13

---

<b>TEMATICHE DEL PRG DEL COMUNE DI SELLA GIUDICARIE</b>	<b>14</b>
---	-----------

<b><i>Adeguamento della cartografia di PRG alle previsioni del PUP 2008 e PTC 2014</i></b>	<b>14</b>
--	-----------

– ♦ Zone agricole del PUP.	14
– ♦ PTC stralcio per le aree agricole	14
– ♦ PTC stralcio per le zone produttive	14
– ♦ PTC stralcio per le aree di protezione fluviale	14
– ♦ PTC stralcio per la tutela paesaggistica	15
– ♦ Piano del Parco Naturale Adamello Brenta	15

<b><i>Zone della rete Natura 2000</i></b>	<b>15</b>
---	-----------

<b><i>Termini di efficacia</i></b>	<b>16</b>
------------------------------------	-----------

<b><i>Bilancio della capacità insediativa residenziale</i></b>	<b>16</b>
--	-----------

– ♦ Riduzione per stralcio edificabilità	16
– ♦ Nuove previsioni di sviluppo o densificazioni	17
– ♦ Bilancio finale	17

<b><i>Adeguamento normativo</i></b>	<b>17</b>
-------------------------------------	-----------

<b><i>Definizioni</i></b>	<b>18</b>
---------------------------	-----------

<b><i>Urbanistica commerciale</i></b>	<b>18</b>
---------------------------------------	-----------

<b><i>Piani attuativi e Previsioni decadute</i></b>	<b>18</b>
---	-----------

<b><i>Insediamenti storici</i></b>	<b>19</b>
------------------------------------	-----------

– ♦ Normativa	19
---------------	----

<b><i>Patrimonio Edilizio Montano</i></b>	<b>20</b>
---	-----------

– ♦ Normativa	20
---------------	----

<b><i>Nuove aree zootecniche</i></b>	<b>21</b>
--------------------------------------	-----------

<b><i>Stralcio dell'edificabilità di zona</i></b>	<b>25</b>
Criteri per la valutazione delle richieste private	25
<b><i>Termini di efficacia</i></b>	<b>26</b>
<b><i>Piani attuativi</i></b>	<b>26</b>
Piani di recupero dell'Insediamento Storico	26
Progetto di riqualificazione urbana	26
Piani di lottizzazione	27
<b><i>PREVISIONI DI INTERESSE PUBBLICO</i></b>	<b>28</b>
Viabilità	28
Parcheggi	28
<b><i>Parco Lago</i></b>	<b>29</b>
IMPATTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	30
<b><i>Zone produttive locali multifunzionali</i></b>	<b>33</b>
<b><i>STANDARD URBANISTICI</i></b>	<b>34</b>
<b><i>AGGIORNAMENTO AL REGOLAMENTO ATTUATIVO DPP 8-61/LEG./2017</i></b>	<b>37</b>
Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.	37
Calcolo dei parametro di Utilizzazione fondiaria Uf	39
<b><i>NORME DI ATTUAZIONE</i></b>	<b>40</b>
Titolo I Obiettivi, riferimenti normativi, elaborati - Articoli da 1 a 5	40
Titolo II - capo I Parametri edificatori - Articoli da 6 a 7	40
Titolo II - capo II Norme di carattere generale - Articoli da 8 a 16	40
Titolo II - capo III PEM - Articoli da 17 a 19	41
Titolo III - capo III Tutela idrogeologica del territorio e norme specifiche - Articoli da 20 a 22	41
Titolo IV - Sistema ambientale - Articoli da 23 a 35	41
Titolo V - Insediamenti storici - Articoli da 36 a 53	42
Titolo VI - Zone destinate all'insediamento residenziale - Articoli da 54 a 62	42
Titolo VI - Zone destinate all'insediamento pe attività produttive articoli da 63 a 70	43
Titolo VI - Ulteriori zone - Articoli da 71 a 74	44
Titolo VI - Zone agricole - Articoli da 75 a 83	44
Titolo VII - Costruzioni accessorie - Articolo 84	45
Titolo VIII - Piani attuativi e progetti convenzionati - Articoli da 85 a 88	46
Titolo VIII - Specifico riferimento normativo - Articolo 89	49
Titolo VIX - Servizi pubblici e di Interesse Pubblico - Articoli da 90 a 99	49
Titolo X - Infrastrutture e fasce di rispetto - Articoli da 100 a 108	50
Titolo XI Urbanistica commerciale - Articoli da 109 a 119	50
<b><i>UNIFICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI</i></b>	<b>51</b>
Zone residenziali sature:	51
Tabella di raffronto	51
Zone residenziali nuove:	52
Tabella di raffronto	52
Altezza del fabbricato, del fronte e numero di piani	52
Applicazione dei nuovi parametri alle diverse zone urbanistiche	53
Art. 65.1 Zone alberghiere e art. 65.2 - Zona per attrezzature turistico ricettive ]	53
Zone produttive del settore secondario di livello provinciale e locale	53

<b><i>Edifici esistenti</i></b>	<b>54</b>
<b><i>Edifici esistenti catalogati</i></b>	<b>54</b>
<b><i>Ampliamento degli edifici esistenti</i></b>	<b>54</b>
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.	55
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	56
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	57
Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.	58
<b><i>Revisione degli indici edilizi ed urbanistici</i></b>	<b>59</b>
Valore di conversione da VI a Sun applicato	59
Nuovi valori di Sun introdotti nelle norme di PRG	59
Altezza in numero di piani.	60
Altezza a metà falda per la determinazione della distanza dai confini	60
<b><i>Indici Edificatori</i></b>	<b>62</b>
Lotto minimo	62
<b><i>Semplificazione delle norme di carattere puntuale</i></b>	<b>62</b>
<hr/> <b><i>USI CIVICI</i></b>	<b>64</b>
– ♦ Procedura	64
– ♦ Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza	64
– ♦ Insussistenza di soluzioni alternative	65
<hr/> <b><i>RENDICONTAZIONE URBANISTICA</i></b>	<b>66</b>
<b><i>Rendicontazione zone agricole</i></b>	<b>66</b>
Bilancio delle zone agricole di pregio	66
<b><i>Rete Natura 2000</i></b>	<b>67</b>
<b><i>Ampliamento del parco naturale adamello-brenta</i></b>	<b>68</b>
<b><i>Beni ambientali</i></b>	<b>68</b>
Verifica delle singole varianti	68
Variante c10	69
<b><i>Introduzione</i></b>	<b>71</b>
<b><i>Popolazione</i></b>	<b>72</b>
Andamento demografico	72
Variazione percentuale della popolazione	72
Flusso migratorio	73
Movimento naturale della popolazione	74
Trend Popolazione	75
<b><i>Dimensionamento Residenziale</i></b>	<b>76</b>
Bilancio della capacità insediativa di variante	76
Capacità insediativa finale del PRG 2019	76
<b><i>Rischio idrogeologico</i></b>	<b>77</b>
<b><i>Effetti finanziari</i></b>	<b>77</b>
<b><i>Verifica di coerenza con il PTC</i></b>	<b>77</b>



Premessa:	77
Verifica di coerenza con i piani stralcio del PTC della Comunità delle Giudicarie	77

<b>SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE E PARERE CONCLUSIVO</b>	<b>78</b>
--	-----------

### **Premessa per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale**

La presente relazione viene integrata sulla base delle modifiche introdotte agli elaborati in risposta alle considerazioni effettuate dai diversi servizi provinciali durante l'iter di adozione ed approvazione di cui al Verbale di conferenza di pianificazione n. 36/2020 di data 07/07/2020 e dei successivi pareri del Servizio Urbanistica di data 30/06/2021 e 17/01/2022.

Tutti i punti dei diversi pareri sono stati oggetto di verifica e risposta come riportato nei fascicoli allegati:

- 14 - Recepimento prescrizioni e controdeduzioni al Verbale conferenza pianificazione n. 26/2020 di data 7 luglio 2020 e al parere tecnico di data 30 giugno 2021
- 15 - Integrazione prescrizioni successive al parere tecnico di data 17 gennaio 2022

### **Ulteriori modifiche ed adeguamenti - Deliberazione Consiglio Comunale n. 9/2022**

Vista la lettera del Sig. **Rubinelli Walter** di data 31/05/2021. prot. 5268, proprietario delle p.f. 293/2, 293/3, 307, 308 C.C. Breguzzo I, con la quale si chiede la revoca dell'istanza di stralcio dell'edificabilità presentata il 30/12/2016 durante la fase preliminare di elaborazione della variante.

Verificato che:

- che la variante puntale v1 di stralcio dell'edificabilità era stata inserita ai sensi del comma 4, art. 45 della L.P. 15/2015 a seguito della richiesta presentata dai legittimi proprietari e che la stessa non rientra in modifiche di interesse pubblico;
- che la zona risulta servita delle opere di infrastrutturazione e che la sua reintegrazione nelle previsioni del Piano regolatore risultano compatibili sia sotto il profilo urbanistico che ambientale;
- che la dimensione dell'intervento di edificazione residenziale riguarda un'area di ridotta dimensione (550 mq. ca.) tale da non comportare modifiche sostanziali al quadro riepilogativo relativo alle dotazioni infrastrutturali e della capacità insediativa del PRG confermando a coerenza con il dimensionamento previsto dalla Legge provinciale;
- che l'area è interessata da grado di pericolosità P1 (zona bianca) secondo le indicazioni della CSP in vigore
- i termini di procedimento tecnico amministrativo non sono ancora conclusi e che nell'ambito di detti termini il cittadino ha la possibilità di richiedere la revoca delle proprie istanze e/o richieste;

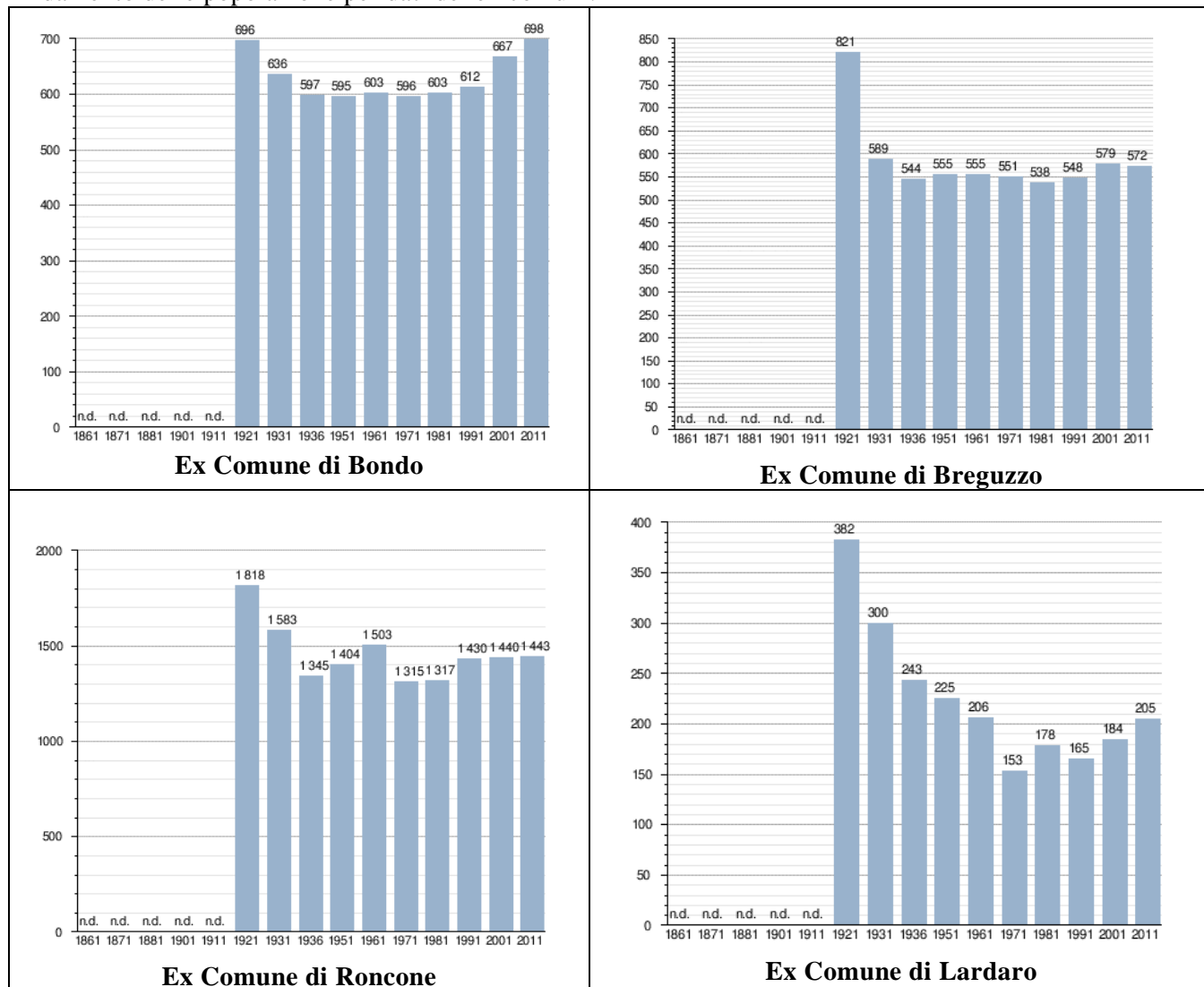
**L'Amministrazione comunale** ha quindi provveduto ad accogliere la richiesta di reintroduzione della edificabilità accogliendo la richiesta con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 di data 10 febbraio 2022** già trasmessa agli uffici provinciali competenti che si allega alla presente controdeduzione.

## IL NUOVO COMUNE DI SELLA GIUDICARIE

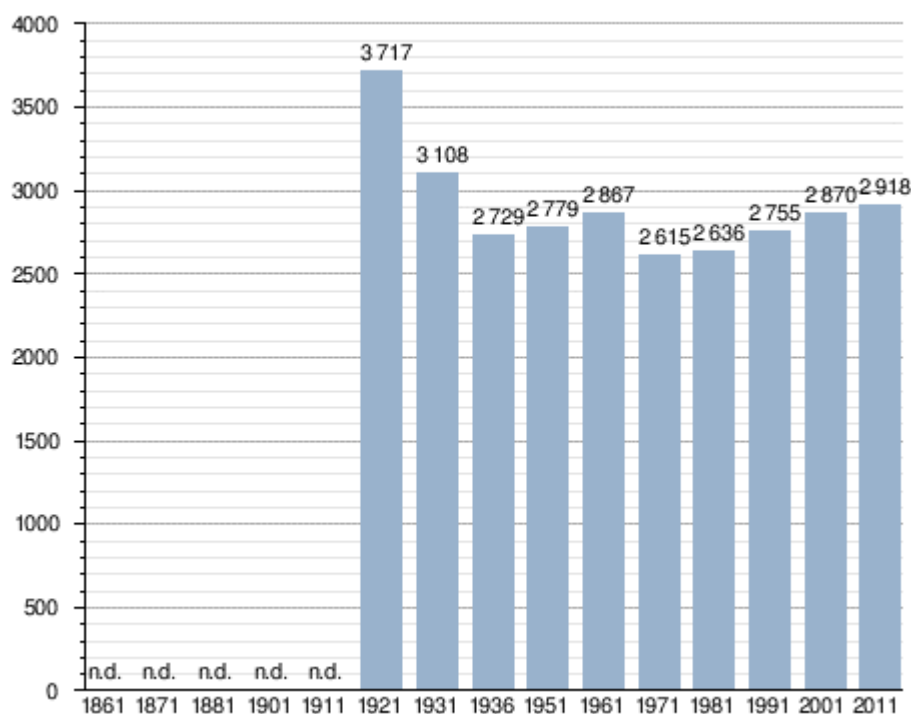
Il Comune di Sella Giudicarie, istituito il 01/01/2015 a seguito della fusione dei comuni di Bondo, Roncone e Breguzzo, ha avviato nel corso del 2018 il progetto di variante allo strumento urbanistico comunale e necessaria per garantire una coerente ed uniforme gestione del proprio territorio.

### Dati statistici:

Andamento delle popolazioni per dati dei ex comuni.



Andamento delle popolazioni per dati aggregati degli ex comuni nel Comune di Sella Giudicarie



### Comune di Sella Giudicarie

L'analisi del dato statistico ISTAT decennale mostra un costante decremento demografico dei territori del Comune di Sella Giudicarie, che si mostra particolarmente forte per il territorio di Bondo, mentre per Roncone nell'ultimo decennio si nota una leggera ripresa, non sufficiente però a compensare il calo degli altri territori.

Per i dati statistici di dettagli degli ultimi anni si rinvia alla successiva sezione della **Rendicontazione Urbanistica**.

## I PRG IN VIGORE DEGLI EX COMUNI

Alla data del 01/01/2015 gli strumenti di pianificazione di livello comunale sono costituiti dai seguenti piani:

### ◆ Bondo

- Piano Regolatore Intercomunale Bondo e Breguzzo - Del GP 6696 di data 12/06/1998 approvazione con modifiche d'ufficio;
- Piano Regolatore Intercomunale Bondo e Breguzzo - Del GP 5996 di data 25/06/1999 integrativa della precedente approvazione;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Bondo -Del GP 2256 dd. 20/09/2002 variante per opera pubblica;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Bondo -Del GP 522 dd. 03/03/2003 adeguamento al PUP 2000;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Bondo -Del GP 1899 dd. 20/08/2004 variante ordinaria;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Bondo -Del GP 1944 dd. 20/08/2004 Variante per opere previste nel Patto Territoriale della Valle del Chiese;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Bondo -Del GP 2340 dd. 26/10/2007 adeguamento normativo in materia di commercio e nuovo PEM;

- Variante al Piano Regolatore del Comune di Bondo -Del GP 279 dd. 17/02/2011 adeguamento normativo in materia di distanze;
- ◆ **Breguzzo**
- Piano Regolatore Intercomunale Bondo e Breguzzo - Del GP 6696 di data 12/06/1998 approvazione con modifiche d'ufficio;
- Piano Regolatore Intercomunale Bondo e Breguzzo - Del GP 5996 di data 25/06/1999  
Piano Regolatore Intercomunale Bondo e Breguzzo - Del GP 5996 di data 25/06/1999 integrativa della precedente approvazione;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Breguzzo - Anno 2009 - Del GP 2263 dd. 18/09/2009 con adeguamento PUP 2000, urbanistica commerciale e nuovo PEM (BUR 29/9/29 n. 40 in vigore dal 30/09/2009);
- Variante per Opere Pubbliche - Del GP 957 dd. 30/04/2004;
- Variante al Piano Regolatore del Comune di Breguzzo - Anno 2014 - Del GP 1629 dd. 22/09/2014;
- ◆ **Lardaro**
- Variante 2001 al Piano Regolatore Generale del Comune di Lardaro - Del GP 1924 dd. 20/08/2010 anche con nuovo PEM;
- ◆ **Roncone**
- Variante 2001 al Piano Regolatore Generale del Comune di Roncone - Del GP 3088 dd. 06/12/2002 anche con nuovo PEM;
- Variante 2012 Piano Regolatore Generale del Comune di Roncone del GP 1587 di data 21/09/2015 con adeguamento urbanistica commerciale;
- Variante 2014 Piano Regolatore Generale del Comune di Roncone del GP 1654 di data 28/09/2015 relativa agli Insediamenti Storici.

---

## FINALITÀ DELLA VARIANTE

La variante si rende necessaria al fine di dotare il nuovo comune di uno strumento pianificatorio coordinato garantendo una uniformità normativa coerente con lo sviluppo dell'intero territorio nel rispetto delle specificità dei singoli territorio caratterizzati da elementi identitari distinti in considerazione della varietà del proprio paesaggio.

La variante prevede l'utilizzo come base di lavoro **l'unificazione cartografica** predisposta su base catastale aggiornata e georeferenziata realizzata dagli uffici della Comunità di valle delle Giudicarie nel 2016.

Il lavoro ha quindi previsto **l'unificazione normativa** coordinata e aggiornata alle nuove definizioni contenute nella Legge Provinciale n. 15/2015 e del suo regolamento attuativo dPP/8-61/Leg. e nuovi parametri urbanistici ed edilizi sempre in adeguamento al dPP/8-61/leg.

Nel progetto di variante si è provveduto inoltre ad inserire **varianti di tipo puntuale delle previsioni urbanistiche insediative** con l'obiettivo di favorire l'attuazione degli interventi già previsti dal PRG in vigore, con rettifica di rappresentazioni cartografiche anche in adeguamento con lo stato attuale dei luoghi, semplificazione normativa, riconoscimento delle pertinenzialità delle attività già insediate al fine di favorire interventi di riqualificazione e sviluppo, con introduzione di limitatissimi incrementi della capacità insediativa.

Si precisa che le nuove previsioni di edificabilità dei suoli a fini residenziali sono stati oggetto di vincolo prima abitazione come riportato all'articolo 55 delle NdA.

Sono inoltre previste una serie di varianti puntuali che prevedono la **riduzione della capacità edificatoria** insediativa, conseguenti all'accoglimento della riduzione della edificabilità, ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15. *"Legge provinciale per il governo del territorio"*.

Le zone oggetto di stralcio della edificabilità sono state assoggettate a Vincolo decennale di inedificabilità come previsto dalla legge provinciale, i inserito in cartografia con apposito simbolo grafico Z610 e riportato nelle NdA all'articolo 20.

Con finalità pubbliche sono quindi state inserite modifiche al **sistema infrastrutturale** relativo a viabilità e parcheggi, e una revisione delle **aree soggette a vincolo espropriativo**.

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

## L'AVVISO PRELIMINARE

Ai sensi dell'articolo 37 comma 1 della L.P. 15/2015 il comune in data 02/10/2018 ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di adozione del PRG, indicando gli obiettivi perseguiti con il progetto di variante.

c\_m360-02/10/2018-0008784/P

### COMUNE DI SELLA GIUDICARIE PROVINCIA DI TRENTO

P.zza C. Battisti, 1 – 38087 SELLA GIUDICARIE (TN)  
Tel. 0465.901023 – Fax 0465.901881  
Codice fiscale e partita I.V.A. 02401900226  
e-mail: [comune@comune.sellagiudicarie.tn.it](mailto:comune@comune.sellagiudicarie.tn.it)  
pec: [comune@pec.comune.sellagiudicarie.tn.it](mailto:comune@pec.comune.sellagiudicarie.tn.it)

Prot. n. 8784

Sella Giudicarie, lì 02/10/2018

### AVVISO

**Adempimenti di cui all'art. 37, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15:  
AVVISO preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante di adeguamento  
normativo e cartografico del piano regolatore generale del comune di SELLA GIUDICARIE.**

Si avvisa la cittadinanza che l'Amministrazione comunale intende procedere con la redazione di una variante al piano regolatore generale del comune di Sella Giudicarie con le seguenti finalità di carattere generale:

- **Unificazione del Piano Regolatore Generale:**
  - Accostamento delle mappe più recenti dei comuni catastali facenti parte del Comune amministrativo di Sella Giudicarie;
  - Nuova cartografia del Piano Regolatore del Comune di Sella Giudicarie costituito dall'unione dei piani regolatori degli ex comuni di Bondo Breguzzo Lardaro e Roncone, con unificazione della legenda tipo, semplificazione dei tematismi;
  - Unificazione della normativa applicando per l'intero territorio la norma più aggiornata e più rispondente ai contenuti del PUP e della Legge Urbanistica Provinciale, mantenendo per quanto possibile la specificità delle singole zone;
- Adeguamento dello strumento urbanistico ai contenuti del Piano Territoriale della Comunità, relativamente alle zone agricole, zone di protezione fluviale, aree produttive e commercio (Piani Stralcio già approvati dalla Giunta Provinciale) e conseguente aggiornamento normativo relativo alla tutela ambientale e revisione degli ambiti interessati da valenze paesaggistiche dell'intero territorio comunale;
- Aggiornamento normativo con revisione dei parametri edilizi ed urbanistici in adeguamento alle nuove disposizioni della Legge urbanistica provinciale in tema di Superficie Utile Netta e altezza utile espressa in numero di piani fuori terra e altezza del fronte, con conseguente semplificazione ed accorpamento delle zone omogenee.
- Verifica delle previsioni di interesse pubblico (aree con destinazioni a servizi pubblici e viabilità);
- Verifica dei corrispondenti vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;
- Verifica durata ed effetti delle previsioni dei PRG e dei piani attuativi ai sensi dell'articolo 54 L.P. 15/2015;
- Variazioni del sistema insediativo e produttivo con la finalità di favorire l'attuazione di iniziative già contenute nel PRG in vigore limitando il consumo di suolo come previsto dall'art. 18 della Legge Provinciale 15/2015;

Al fine di garantire la massima partecipazione, trasparenza e collaborazione fattiva, tutte le richieste presentate entro il termine utile per potere essere classificate e valutate, sono state trasmesse al tecnico incaricato come da ultima istanza di data 09/09/2019.

A seguito dell'avviso sono state quindi raccolte **104 istanze** presentate da privati.

L'elenco completo delle istanze, collegate alle eventuali varianti conseguenti la loro valutazione, sono riportate nell'elaborato "**Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP**".

L'inserimento di una variante conseguente alla valutazione di una singola istanza non è da considerarsi come mero accoglimento dei contenuti della stessa. Occorre considerare che ogni variante deve essere valutata non solo alla luce delle necessità espresse dai richiedenti, ma deve essere confrontata con la coerenza e conformità con gli strumenti pianificatori sovraordinati ai quali il PRG deve attenersi.

Il concreto esito delle istanze, con parziale o totale accoglimento, può essere verificato solo attraverso una completa lettura delle norme, criteri, tavole e schede di catalogazione dei singoli edifici.

---

## ADOZIONE PRELIMINARE

Con deliberazione n. 45 di data 31 ottobre 2019 il Consiglio comunale di Sella Giudicarie ha adottato preliminarmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 37 e 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 "*Legge provinciale per il governo del territorio*", la variante 2019 al Piano Regolatore Generale di Sella Giudicarie.

Ai sensi dell'art. 37 comma 3 della L.P. n. 15/2015, la delibera di adozione preliminare della variante 2019 al Piano Regolatore Generale di Sella Giudicarie con tutti gli allegati di cui si compone è stata pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale del comune e depositata a disposizione del pubblico presso il Servizio Tecnico comunale per sessanta giorni consecutivi dal giorno 10.12.2019 al giorno 10.02.2020 compreso.

### ◆ Osservazioni dei cittadini

L'adozione preliminare ed il deposito sono stati pubblicizzati con apposito avviso prot. n. 11431 dd. 10.12.2019 sul sito istituzionale del Comune di Sella Giudicarie, sull'Albo pretorio e sul quotidiano locale l'Adige del 10.12.2019, dando la possibilità a chiunque di presentare osservazioni nel pubblico interesse durante il periodo di pubblicazione sopra indicato.

Nel predetto periodo di pubblicazione **sono pervenute agli atti del protocollo comunale n. 48 osservazioni.**

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 della L.P. n. 15/2015, con avviso prot. n. 1985 dd. 27.02.2020, l'elenco delle osservazioni con indicati gli articoli delle norme di attuazione interessati dalle stesse, l'estratto degli articoli della variante 2019 al Piano Regolatore Generale del Comune di Sella Giudicarie richiamati nelle suddette osservazioni, nonché le planimetrie con evidenziate le parti del territorio comunale interessato dalle osservazioni presentate, sono stati pubblicati all'Albo pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune per venti giorni consecutivi, a decorrere dal 27.02.2020 e fino al 18.03.2020; durante tale periodo chiunque avrebbe potuto presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal Comune.

Durante tale periodo, **non sono pervenute ulteriori osservazioni** correlate a quelle pubblicate dal Comune.

Tutte le osservazioni pervenute sono state valutate sia per gli aspetti relativi alla coerenza con gli obiettivi originari della variante e contenuti nell'avviso preliminare, sia per la coerenza con i piani sovraordinati e con le norme provinciali in materia urbanistica, territorio ed ambiente, per le quali il Verbale di conferenza di pianificazione ha costituito valida guida di riferimento.

Nell'elaborato "Valutazione osservazioni", allegato alla documentazione di variante sono riportate le valutazioni e le scelte operate, precisando se l'osservazione è stata accolta, parzialmente accolta o non accolta.

### ◆ Verbale di conferenza di pianificazione

Sempre ai sensi dell'art. 37 comma 3 della L.P. n. 15/2015, la delibera di adozione preliminare della variante 2019 al Piano Regolatore Generale di Sella Giudicarie con tutti gli allegati di cui si compone è stata trasmessa al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. con nota accompagnatoria in atti con i prot. n. 4335 dd. 21.05.2020.

In data 11/06/2020 è stata trasmessa al Comune di Sella Giudicarie la Convocazione della conferenza di pianificazione per il giorno 07/06/2020 alle ore 9.00.

La riunione si è tenuta in videoconferenza a causa del peridio di emergenza COVID-19.

In data 03/08/2020 è stato trasmesso il Verbale di conferenza pianificazione n. 36/2020 contenente i pareri espressi dai diversi servizi attinenti per la maggior parte aspetti tecnici per la rettifica degli elaborati cartografici, ad aspetti legati alla sicurezza e tutela del territorio, ed agli aspetti paesaggistici e storico architettonici.

Il verbale di pianificazione è stato quindi utilizzato quale strumento guida essenziale per la redazione della adozione definitiva, cercando di coniugare i diversi aspetti critici in esso contenuti con le aspettative dell'amministrazione comunale per gli elementi e varianti di interesse pubblico e per le aspettative della popolazione che nelle diverse fasi di partecipazione ha provveduto ad inoltrare molteplici istanze ed osservazioni meritevoli di attenzione al fine di favorire il mantenimento dell'attrattiva economica e abitativa del territorio di Sella Giudicarie uniti agli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale.

Per questi motivi molte delle richieste contenute nel verbale di conferenza di pianificazione non hanno comportato la cancellazione delle varianti proposte, ma il loro adattamento, attraverso modifiche di zona o inserimento di specifiche norme prescrittive, per coniugare le diverse aspettative.

Per potere tenere traccia delle modifiche introdotte si è provveduto a redigere un documento di "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni" che segue la scrittura del verbale di conferenza, introducendo le azioni correttive applicate in adozione definitiva (stralci o inserimento di norme prescrittive) e le giustificazioni a supporto delle scelte che sono state confermate.

Il fascicolo "Elenco varianti" riporta, tramite evidenziazione, le varianti confermate con modifica e le nuove varianti introdotte in adozione definitiva che si possono raggruppare in tre fattispecie:

- Varianti nuove introdotte in accoglimento delle osservazioni dei cittadini;
- Varianti di interesse pubblico introdotte su istanza dell'Amministrazione comunale;
- Varianti introdotte al fine di adeguare gli elaborati di variante al verbale di conferenza.

---

## ADOZIONE DEFINITIVA

### ◆ Elaborati di variante di adozione definitiva

Tutti gli elaborati sono stati oggetto di riscrittura e ricompilazione per l'adozione definitiva.

Anche la cartografia è stata rivista sia nel formato che nella veste grafica al fine di agevolare la lettura delle tavole grafiche, sia per il formato digitale sia per il formato cartaceo.

Nell'elenco degli elaborati si riposta per facilitare la lettura e l'a necessità di stampa anche la dimensione in byte e il formato cartaceo.



Elenco elaborati:

- 1 - Relazione e Rendicontazione
- 2 - Norme di Attuazione - Raffronto con adozione preliminare
- 3 - Norme di Attuazione - Testo finale coordinato
- 4 - Elenco Varianti con verifica penalità CSP
- 5 - Edifici esistenti in zona agricola e montana -  
Schede oggetto di variante
- 6 - IS Insediamento storico: Elenco edifici catalogati.
- 7 - IS Insediamento storico: Bondo-Breguzzo Schede oggetto di variante
- 8 - IS Insediamento storico: Lardaro-Roncone Schede oggetto di variante
- 9 - PEM Patrimonio edilizio montano: Elenco degli edifici catalogati.
- 10 - PEM Patrimonio edilizio montano: Schede oggetto di variante
- 11 - PEM Patrimonio Edilizio Montano: Schede stralciate
- 12 - PEM Patrimonio Edilizio Montano: Manuale Tipologico Unificato
- 13 - Valutazione osservazioni
- 14 - Recepimento prescrizioni e controdeduzioni al Verbale conferenza pianificazione n. 26/2020 di data 7 luglio 2020 e al parere tecnico di data 30 giugno 2021
- 15 - Integrazione prescrizioni successive al parere tecnico di data 17 gennaio 2022

Tavole grafiche:

- Tav. L.1 - Legende cartografiche
- Tavole A Sistema Ambientale con numerazione PEM
  - Tav. A.1 - Lardaro Fontanedo - scala 1:5.000
  - Tav. A.2 - Roncone Bondo - scala 1:5.000
  - Tav. A.3 - Breguzzo Val di Breguzzo - scala 1:5.000
  - Tav. A.4 - Centri Abitati 1:10.000
  - Tav. A.5 - Val di Breguzzo - Parco 1:10.000
- Tavole del Sistema insediativo:
  - Tav. B.1 - Lardaro - scala 1:2.000
  - Tav. B.2 - Fontanedo - scala 1:2.000
  - Tav. B.3 - Roncone - scala 1:2.000
  - Tav. B.4 - Bondo - scala 1:2.000
  - Tav. B.5 - Breguzzo - scala 1:2.000
  - Tav. B.6 - Coré - scala 1:2.000
  - Tav. B.7 - Val di Breguzzo Limes - scala 1:2.000
  - Tav. B.8 - Val di Breguzzo Pont'Arnò - scala 1:2.000
  - Tav. B.9 - Malga Arnò - scala 1:2.000
  - Tav. B.10 - Malga Valina e Fraino - scala 1:2.000
  - Tav. B.11 - Lardaro Fontanedo - scala 1:5.000
  - Tav. B.12 - Roncone Bondo - scala 1:5.000
  - Tav. B.13 - Breguzzo Val di Breguzzo - scala 1:5.000
  - Tav. B.14 - Centri Abitati 1:10.000
  - Tav. B.15 - Val di Breguzzo - Parco 1:10.000
- Tavole IS dell'Insediamento storico – Scala 1:1.000
  - Tav. IS.1 - Insediamenti Storici: Lardaro - Fontanedo - Roncone
  - Tav. IS.2 - Insediamenti Storici: Bondo - Breguzzo - Pra di Bondo

◆ **Elaborati di variante proposti alla approvazione con modifiche da parte della Giunta Provinciale**

Gli elaborati di adozione definitiva vengono integrati e corretti come indicato nell'elaborato n. 14 *"Recepimento prescrizioni e controdeduzioni al Verbale conferenza pianificazione n. 26/2020 di data 7 luglio 2020 e al parere tecnico di data 30 giugno 2021"* e con l'elaborato n. 15 *"Integrazione prescrizioni successive al parere tecnico di data 17 gennaio 2022"* che riportano nel dettaglio tutte le modifiche introdotte successivamente alla adozione definitiva.

## TEMATICHE DEL PRG DEL COMUNE DI SELLA GIUDICARIE

### ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DI PRG ALLE PREVISIONI DEL PUP 2008 E PTC 2014

#### ♦ Zone agricole del PUP.

Le zone agricole e boschive individuate dal PRG si suddividono in:

Art. 76	Zone agricole	art. 37 del PUP	codice shape E103
Art. 77	Zone agricole di pregio	art. 38 del PUP	codice shape E104
Art. 78	Zone agricole locali		codice shape E109
Art. 79	Zone a bosco	art. 40 del PUP	codice shape E106
Art. 80	Zone a pascolo	art. 39 del PUP	codice shape E107
Art. 81	Zone ad elevata integrità	art. 28 del PUP	codice shape E108

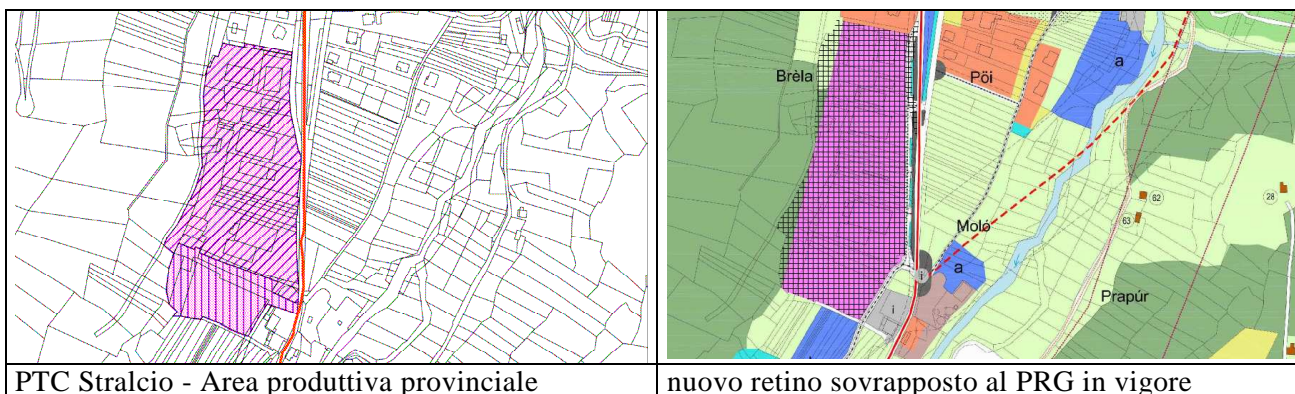
Le zone agricole e le zone agricole di pregio sono state inserite seguendo le indicazioni contenute nella cartografia del PUP confermate integralmente dal piano stralcio della Comunità delle Giudicarie approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 1425 di data 24 agosto 2015, senza introdurre le riduzioni che potevano eventualmente essere inserite ai sensi del comma 7 della L.P. 1/2008.

#### ♦ PTC stralcio per le aree agricole

Con la variante di adeguamento al PUP ed al PTC il PRG ha sostanzialmente confermato le previsioni in essi contenute fatte salve riduzioni conseguenti a varianti introdotte ai sensi del comma 8, art. 37 della L.P. 5/2008, per le quali si rinvia alle compensazioni contenute nella Rendicontazione, o a minimi adattamenti effettuati ai sensi del comma 9, lettera a), dell'articolo 37, della L.P. 5/2008.

#### ♦ PTC stralcio per le zone produttive

Le aree produttive del territorio del Comune di Sella Giudicarie è interessato dalla presenza dell'area produttiva di livello provinciale di Lardaro per la quale il PTC ha previsto dei leggeri scostamenti rispetto al PRG di Lardaro in vigore al quale il presente PRG si è adeguato



#### ♦ PTC stralcio per le aree di protezione fluviale

La cartografia riporta le aree di protezione fluviale e le aree di protezione paesaggistica senza modifiche.

Tutte le trasformazioni che interessano detti ambiti devono rispettare le norme del PTC stralcio richiamante nelle norme di attuazione del PRG.

La variante non ha introdotto varianti che possano entrare in contrasto con il progetto di parco fluviale.

Si segnala che le varianti poste lungo il corso dell'Arnò che hanno visto lo stralcio della capacità insediativa relativa ai campeggi è stata trasformata in zona agricola locale e bosco, e che sulle stesse aree è stato esteso il vincolo di inedificabilità decennale previsto dalla legge provinciale a garanzia del mantenimento dello stato attuale dei luoghi.

#### ◆ PTC stralcio per la tutela paesaggistica

Le norme di attuazione sono state integrate richiamando i manuali tipologici: "Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie" e "Architettura tradizionale nelle Giudicarie" approvati dalla Giunta Provinciale con deliberazione 1044 di data 22/06/2015 e che sostituiscono i vecchi disciplinari contenuti nei PRG degli ex comuni.

#### ◆ Piano del Parco Naturale Adamello Brenta

Il 19 dicembre 2019 è entrata in vigore la Variante 2018 al Piano del Parco che prevede l'ampliamento del suo territorio in Val di Breguzzo.

Le cartografie sono state quindi aggiornate stralciando le previsioni del PRG previgente demandando la disciplina dell'uso del suolo e del patrimonio edilizio esistente allo stesso piano del parco.

---

### ZONE DELLA RETE NATURA 2000

Le aree "Natura 2000" sono previste dalla Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche". quanto essa comprende ZSC e ZPS e fa riferimento alle due direttive europee 92/43/CEE "Habitat" e 2009/147/CEE "Uccelli".

È un sistema di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione Europea ed in particolare alla tutela di una serie di habitat, specie animali e vegetali ritenute meritevoli di protezione a livello continentale.

Le aree sono inserite nel sistema ambientale mantenendo inalterato il dato già contenuto nella Cartografia unificata del 2016 che riporta le seguenti zone:

#### **Re di Castello - Breguzzo**

**Codice:** IT3120166 :

**ZPS/ZSC:** ZSC

#### **Adamello**

**Codice:** IT3120175

**ZPS/ZSC:** ZSC

#### **Adamello - Presanella**

**Codice:** IT3120158

**ZPS/ZSC:** ZPS

Le zone sono riportate nelle tavole del sistema ambientale.

Per la verifica dell'incidenza delle varianti all'interno delle zone rete natura si rinvia alla successiva sezione di Rendicontazione.

## TERMINI DI EFFICACIA

Ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015 alcune previsioni urbanistiche di particolare rilevanza sia per gli interessi pubblici collegati alla attuazione delle stesse iniziative private, sia per l'importanza della previsione in termini paesaggistici o la rilevanza rispetto al dimensionamento residenziali, il PRG prevede un termine di efficacia fissato in 10 anni dalla data di entrata in vigore del nuovo PRG 2019 di unificazione comunale.

Detto termine si applica sia per modifiche inserite con il PRG 2019, sia per previsioni ancora inattuate presente nei PRG degli ex comuni. In questi casi la previsione viene confermata, pur con gli adeguamenti previsti dalla legge come quelli relativi alla conversione degli indici edificatori, ed il nuovo termine di efficacia decennale parte anche esso alla entrata in vigore del nuovo PRG 2019.

La necessità di fissare per tutte le situazioni lo stesso termine deriva essenzialmente da due fattori:

- necessità di semplificare ed unificare tutte le previsioni per le quali ciò sia possibile in termini di legge, al fine di agevolare sia gli utenti, sia i tecnici privati chiamati alla progettazione sia gli uffici comunali e provinciali chiamati a valutare detti progetti, sia ai competenti organi chiamati ad approvare i singoli progetti;

- consentire a tutti il massimo del tempo previsto dalla legge tenendo conto delle problematiche contingenti scaturite dalla emergenza nazionale Covid e dalla indeterminatezza della preventivata normalizzazione tecnico-amministrativa e della necessaria ed attesa ripresa economica.

## BILANCIO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

### ◆ Riduzione per stralcio edificabilità

Le varianti inserite a seguito dell'accoglimento di stralcio delle capacità edificatoria con funzione residenziale sono state 26 suddivise per i seguenti centri abitati:

Bondo		Breguzzo		Lardaro		Roncone	
v79	-203			v25	-640	v4	-110
v80	-116	v32	-2069			v5	-246
v83	-701	v33	-604			v7	-280
		v34	-704			v8	-175
		v35	-342			v9	-35
		v36	-616			v14	-71
		v66	-297			v16	-88
		v95	-80			v38	-86
						v39	-162
						v50	-172
						v53	-621
						v62	-499
						v73	-55
						v78	-151
	-1020		-4712		-640		-2751
<b>TOTALE</b>	<b>-9123</b>	m2 di Sun					

### ◆ Nuove previsioni di sviluppo o densificazioni

Gli incrementi di edificabilità ai fini residenziali sono localizzati come segue:

Bondo		Breguzzo		Lardaro		Roncone	
v11	270			v17	126		
v15	80			v97	131		
v18	120						
v22	329						
v47	120						
v85	113						
v87	121						
	1153		0		257		0
<b>TOTALE</b>	<b>1410</b>	m2 di Sun					

### ◆ Bilancio finale

La variante quindi prevede una riduzione di capacità insediativa residenziale pari alla differenza:

Nuove capacità insediative: 1.650 m<sup>2</sup>

Riduzione edificabilità -9.123 m<sup>2</sup>

**SALDO NETTO NEGATIVO -7.473 m<sup>2</sup>**

## ADEGUAMENTO NORMATIVO

Le norme di attuazione del PRG sono state oggetto di una completa rilettura ed aggiornamento che hanno interessato la totalità dei riferimenti normativi precedentemente contenuti.

Particolare attenzione è stata posta alle seguenti diverse tematiche:

- Revisione degli indici edilizi ed urbanistici
- Aree agricole di pregio
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto stradale
- Urbanistica commerciale
- Categorie di intervento
- Distanze
- D.Lgs. 42/2004
- Residenza Ordinaria (art. 57 L.P. 1/2008)

Per ogni tematica si è quindi provveduto ad aggiornamenti e stralci rinviando, ove possibile e dove necessario, direttamente alla legislazione provinciale limitando la riproduzione previsioni di legge se non nei limiti in cui ciò è necessario per la comprensione della disciplina pianificatoria inserendo il rinvio alla norma provinciale di riferimento.

Per esempio riguardo alla disciplina relativa alla fascia di rispetto stradale si è rilevata la necessità di riprodurre le tabelle a, b, c, inserendo l'entità della fascia di rispetto riferita alle sole categorie di viabilità presenti sul territorio comunale, rinviando invece interamente alla norma applicativa provinciale i limiti di utilizzo interni a dette aree.

---

## **DEFINIZIONI**

Le norme di attuazione sono state integrate con il richiamo alla normativa provinciale di riferimento e per quanto riguarda le definizioni si rinvia direttamente all'articolo 3 della L.P. 15/2015 ed all'art. 3 del DPP 8-61/Leg.

---

## **URBANISTICA COMMERCIALE**

Le norme del PRG sono state aggiornate ai sensi dei nuovi criteri approvati dalla giunta provinciale con deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013.

---

## **PIANI ATTUATIVI E PREVISIONI DECADUTE**

Nel territorio del CC di Bondo il PRG prevedeva una lottizzazione con termine efficacia di 5 anni dal momento dell'approvazione della variante 2011.

La previsione risulta inefficace e l'amministrazione è obbligata a definire la nuova disciplina delle aree interessate nel rispetto del comma 5, art. 45, della L.P. 15/2015.

La scelta dell'amministrazione in questo ambito è quella di ripianificare, come richiesto dalla L.P. 15/2015, art. 45, comma 5. confermando l'edificabilità già prevista dal PRG di Bondo, applicando però i nuovi indici urbanistici-edilizi fissati per le zone di espansione C1.a e prevedendo un nuovo termine di efficacia di 10 anni a partire dalla approvazione del PRG 2019 di Sella Giudicarie.

Si rinvia all'articolo 86 delle NdA unificate.

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

---

## INSEDIAMENTI STORICI

La catalogazione relativa agli edifici incentro storico è stata mantenuta provvedendo alla ristampa delle

Il fascicolo **CS Insediamento storico - Schede oggetto di variante** contiene la stampa delle schede oggetto di variante.

Per tutte le altre schede sono confermati i contenuti dei PRG in vigore e non sono allegate alla presente variante.

### ◆ Normativa

Con il PRG 2019 l'Amministrazione comunale intende continuare ad applicare le possibilità di deroga all'altezza degli edifici in centro storico come previsto all'articolo 105 della L.P. 15/2015

Le indicazioni di sopraelevazione consentita dalla norma di PRG o dalle specifiche previsioni contenute nelle schede di catalogazione sono comunque applicabili in alternativa alla possibilità di sopraelevazione ammessa dalla norma provinciale.

Con l'unificazione normativa si è provveduto a riscrivere le diverse modalità operative ammissibili sulla base della classificazione tipologica e categoria di intervento.

In particolare si è provveduto a disciplinare con maggiore cura e particolarità le procedure che prevedono l'utilizzo di materiali diversi rispetto alla classica tradizione, al fine di garantire la massima apertura alla progettualità ed all'efficientamento energetico.

Si evidenzia che gli abitati di Lardaro, Roncone, Fontanedo, Bondo e parzialmente Breguzzo, sono stati oggetto di completa ricostruzione post prima guerra mondiale.

Nessun edificio è stato risparmiato dalla distruzione della grande guerra e gli edifici che hanno conservato caratteri storici tipologici tradizionali risultano rari se non del tutto assenti all'interno dell'abitato.

Nella tipologia "tradizionale" si ritrova quindi l'uso del cemento armato, del ferro, della tegola, che oggi necessitano di una ristrutturazione globale anche con revisione delle tipologie e dell'uso dei materiali stessi.

Per questo motivo si è volutamente aperta la possibilità di utilizzare nuovi materiali come il Polimero di cloruro di vinile, l'alluminio, il cemento, il ferro, la tegola in cemento.

Tutti i materiali devono in ogni caso essere accostati all'unità edilizia in modo organico ed uniforme al fine di evitare "collage" incongrui.



## PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Il Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Montano è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Elenco edifici catalogati 2019;
- b) Schede di catalogazione in vigore;
- c) Schede oggetto di variante 2019;
- d) Manuale tipologico unificato 2019

Per quanto attiene alla schedatura degli edifici facenti parte del Patrimonio Edilizio Montano (PEM), con la Variante 2019 si è provveduto all'aggiornamento della schedatura inserendo una nuova numerazione univoca e adeguando la categoria di intervento alle categorie previste dalla L.P. 15/2015, nei casi relativi alle demolizioni e ricostruzioni che ora rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia. La nuova scheda comprende quindi: l'individuazione catastale; la foto dell'edificio; la categoria di intervento; note integrative con riferimento a particolari vincoli e/o interventi specifici.

A seguito della costituzione del nuovo comune di Sella Giudicare, che ha comportato la unificazione del manuale tipologico la ricerca cartografia e la corrispondenza univoca con le schede di catalogazione segue la seguente corrispondenza:

Comune catastale	Numerazione delle Schede di catalogazione	Numerazione riportata in cartografia
Bondo	da 001 PEM.Bo a 199 PEM.Bo	da A.1 a A.199
Breguzzo I e II	da 001 PEM.Br a 172 PEM.Br	da B.1 a B.172
Lardaro I e II	da 001 PEM.L a 078 PEM.L	da C.1 a C.78
Roncone	da 001 PEM.R a 400 PEM.R	da D.1 a D.285

Il fascicolo **PEM Patrimonio Edilizio Montano - Schede oggetto di variante** contiene la stampa delle schede oggetto di variante.

### ◆ Normativa

L'occasione del PRG 2019 consente di unificare il manuale tipologico per il patrimonio edilizio montano.

Pur mantenendo le classificazioni e le categorie di intervento già assegnate, viene predisposto un unico fascicolo che definisce le modalità di intervento sugli edifici al fine di semplificare e garantire a tutti pari condizioni di intervento sugli edifici trattandosi in ogni caso di un territorio assolutamente omogeneo.

---

## NUOVE AREE ZOOTECHNICHE

---

Le nuove aree per l'insediamento di attività zootecniche sono 4 di cui tre per nuove stalle ed una per un'attività agrituristica compatibile nel rispetto dei criteri provinciali stabiliti dal RUEP.

### **Variante v55**

*La previsione di una nuova attività zootecnica deriva da una specifica richiesta presentata da un allevatore che fino ad oggi ha operato con il fratello all'interno dell'azienda paterna.*

*Al momento della successione generazionale dell'attività la famiglia ha deciso di separare le attività: il primo fratello mantiene il possesso della stalle e prosegue con l'originaria attività. Il secondo fratello, ricevuto in cambio dello stabile i terreni di proprietà della famiglia, intende oggi avviare una nuova attività di allevamento zootecnico, differenziandosi nettamente dalla precedente sia per tipologia di razza che per procedure di gestione della filiera del latte puntando, alla lavorazione diretta del prodotto caseario.*

*L'Amministrazione comunale ha colto l'istanza dell'allevatore con favore già dalla prima adozione, confermata in adozione definitiva previa valutazione e verifica dei seguenti punti:*

#### **1) Volontà e capacità imprenditoriale;**

*Come già detto nella premessa l'imprenditore proviene da una famiglia di allevatori da innumerevoli generazioni: esperienza, capacità, forza di volontà, sono fattori difficilmente valutabili in una scala algoritmica, ma sono qualità riconosciute all'imprenditore agricolo da parte del consiglio comunale;*

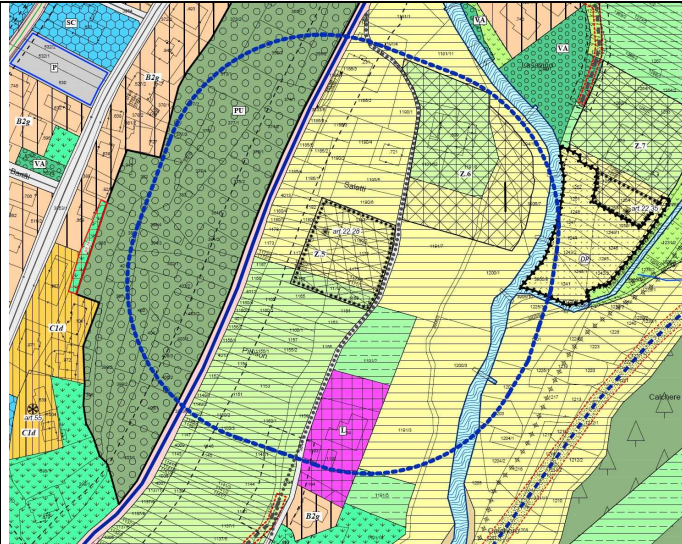
#### **2) Mancanza di soluzioni alternative relative alla localizzazione;**

*L'area sulla quale si chiede di realizzare la nuova stalla coincide con in terreni di proprietà dell'imprenditore. La famiglia non dispone di altri terreni che possa non offrire una soluzione alternativa rispetto alle seguenti caratteristiche fondamentali:*

- Zona agricola compatibile con le indicazioni del PUP;*
- Assenza di elementi naturali, storici o altri vincoli preordinati;*
- Compatibilità con la carta di sintesi della pericolosità essendo l'intera zona soggetta a penalità P2. rimane comunque obbligo della redazione di uno studio di compatibilità che analizzi le condizioni oggettive di rischio attuale e potenziale;*
- Accessibilità ed infrastrutture già presenti. La realizzazione della nuova stalla non comporta nessuna modifica al sistema infrastrutturale e reti esistenti quali la viabilità di accesso, le intersezioni con la viabilità provinciale, le reti di acquedotto e fognatura;*
- Distanza di rispetto al Torrente Adanà ed assenza di vincoli della carta delle risorse idriche;*
- Distanza dai centri abitati e da singole abitazioni residenziali;*
- Contesto paesaggistico compatibile con l'attività zootecnica e non in contrasto con lo stesso contesto paesaggistico del Patrimonio Edilizio Montano da sempre vocato alle attività zootecniche e che peraltro in questo ambito appare purtroppo non presente.*
- Localizzazione altimetrica ottima sia per quanto riguarda la stagione estiva che invernale dove è garantito comunque un soleggiamento minimo necessario anche al benessere delle mucche;*
- Giacitura ed orografia ottimali in quanto l'edificio si pone all'interno di un avvallamento rispetto al versante, poco esposto e a quota inferiore di ca. 6 metri rispetto alla viabilità provinciale esistente, tanto da non creare nessuna barriera panoramica o*

visiva a chi percorre la strada statale che in quel tratto risulta perfettamente rettilinea;

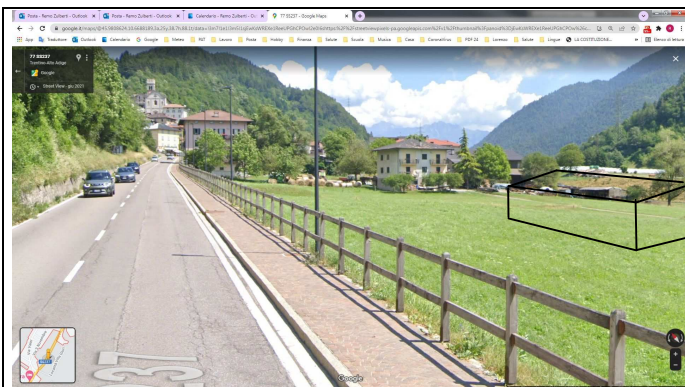
- **Visibilità della stalla da chi percorre la strada statale.** Nonostante la quota più bassa e l'assoluta compatibilità rispetto alle visuali panoramiche, la stalla rimane comunque visibile e ciò risulta essere un elemento positivo, e non negativo, dell'immagine che deve mostrare il nuovo modello di zootecnia sostenibile dove si privilegiano piccoli impianti a basso impatto paesaggistico, e basso impatto ambientale per la facilità di gestione degli effluvi zootecnici, ed economicità gestionale in un settore economico dove la piccola e media azienda mantiene alti livelli di concorrenzialità.



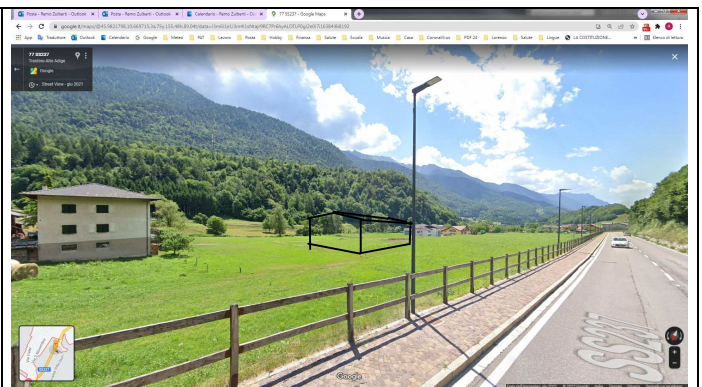
Estratto PRG con raggio 100 metri dai bordi area



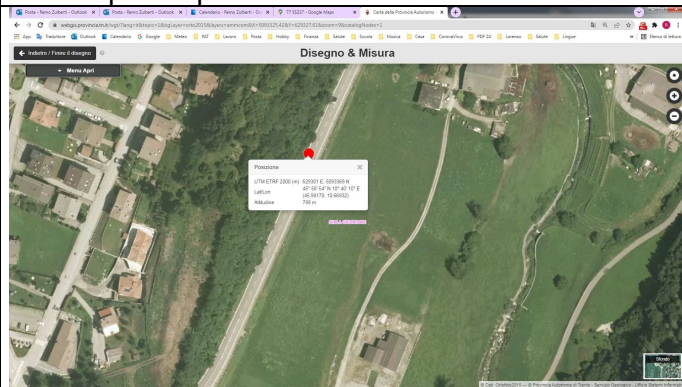
Ortofoto



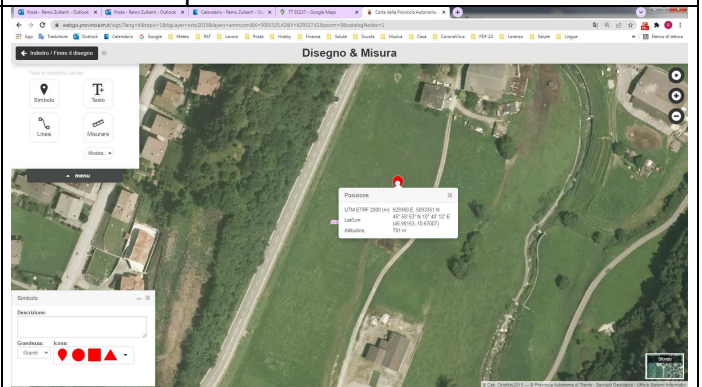
vista di profilo percorrendo la SS verso nord



vista laterale percorrendo la SS verso sud



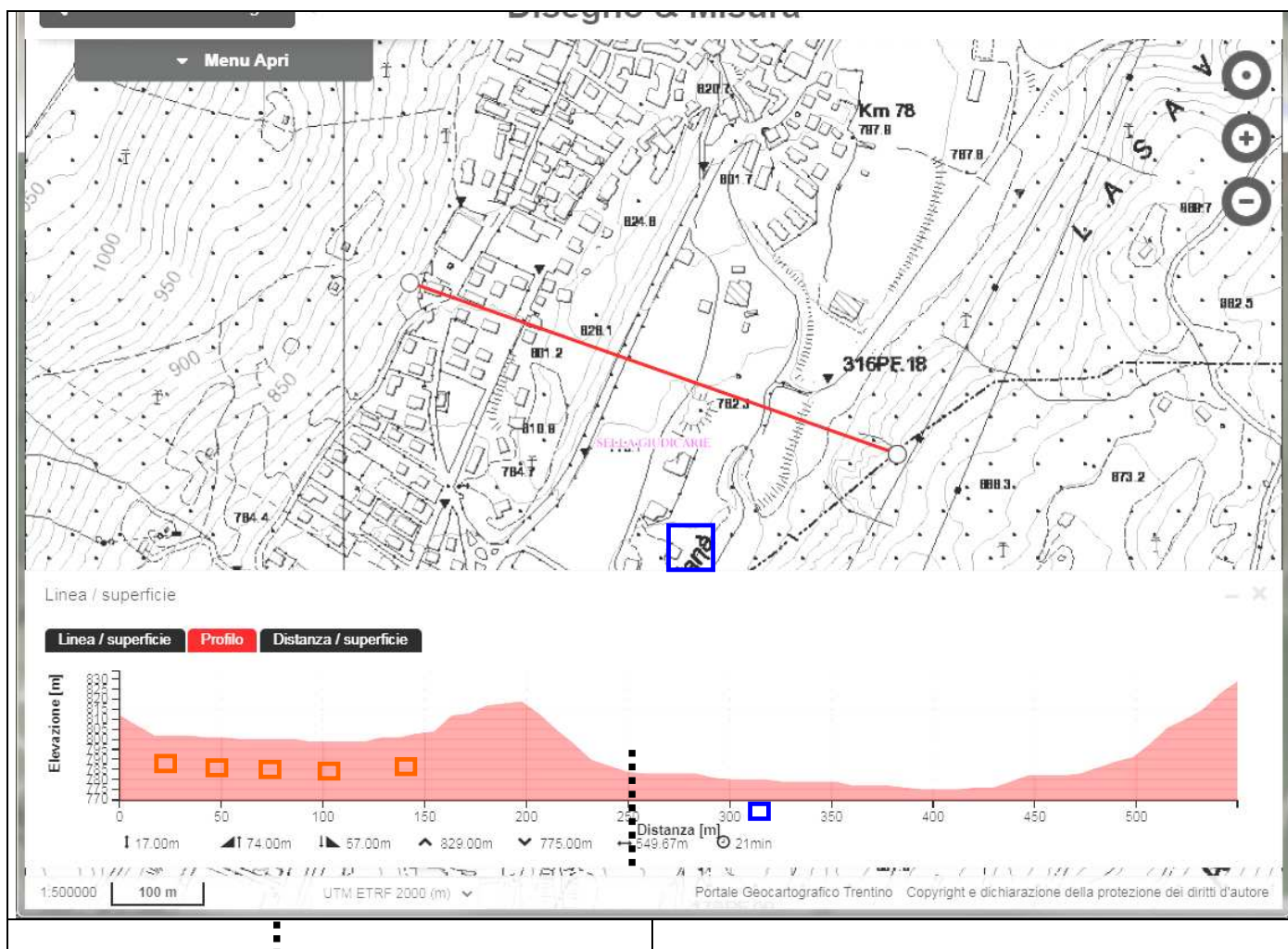
Quota strada +788



Quota stalla +781

7 metri sotto strada





Asse strada statale

collocazione sul profilo

Abitato di Roncone

**La v58 prevede** l'insediamento di un'azienda di allevamento zootecnica [shp Z302 - Cartiglio Z.18] e risponde alle necessità richieste da Lorenzo Bonazza con domanda di data 23/01/2019.

In prima adozione era prevista in zona boschiva, in adozione definitiva è stata traslata ed inserita in un ambito già previsto dal PTC come zona agricola art. 37 del PUP.

L'area si pone su declivi prativi un tempo abbandonati e recentemente ripristinati dal proprietario che in loco possiede fondi di superficie complessiva superiore all'ettaro.

L'area indicata come idonea alla edificazione è pari a ca. 5.000 m<sup>2</sup>, la norma generale prevede la copertura massima del 40%. nella realtà le previsioni progettuali, già allo studio dei competenti uffici provinciali del settore agricoltura, prevede una struttura su due livelli con superficie coperta pari a ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Si propone quindi di inserire una specifica norma di riferimento all'area zootecnica z. 18 integrando le norme di attuazione.



Ipotesi progettuale	zona destinata alla realizzazione dell'intervento
---------------------	---

La v24 prevede l'ampliamento dell'area zootecnica esistente a Lodino finalizzata alla realizzazione di un ampliamento dell'attività di allevamento esistente. Tutta l'area ricade nelle zone agricole di pregio specificatamente destinate dal PUP alle attività produttive agricole intensive di carattere primario.

La zona risulta particolarmente vocata alle attività zootecniche sia con riferimento alla distanza dai centri abitati, l'accessibilità e la posizione centrale rispetto alle zone pascolive delle valli di Bondone e di Breguzzo. Il rispetto dei requisiti oggettivi e soggettivi rimane in ogni caso da valutare al momento della presentazione del progetto di ampliamento dell'attività.

 <p>Stalla esistente con a lato destro (nord) la zona destinata all'ampliamento</p>	 <p>Zona destinata all'ampliamento</p>
--	--

La v52 prevede l'inserimento di un'attività agrituristica in ambito agricolo locale e costituisce il completamento di un intervento di riqualificazione ambientale e funzionale dell'area che si pone come obiettivo il trasferimento di un'attività imprenditoriale edile. La previsione è stata inserita su istanza della proprietà delle aree e viene vincolata al possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legislazione provinciale in tema di agriturismo. Si segnala che parte delle aree di proprietà sono vincolate alla realizzazione delle infrastrutture funzionali al parco lago.

---

## STRALCIO DELL'EDIFICABILITÀ DI ZONA

---

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

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

....

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

### Criteri per la valutazione delle richieste private

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

- Le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari /o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica;
- Le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo;
- Le aree oggetto di richiesta non possono essere già state utilizzate per l'edificazione;
- Nel caso di piani attuativi o di zona speciali di edificazione la richiesta deve riguardare l'intera zona. Non è possibile inserire stralci puntuali di aree che possano compromettere l'ordinato e programmato utilizzo dei suoli generando frammentazione delle zone edificabili o dando luogo ad aree inutilizzabili per carenza di accessibilità o .
- La definizione delle nuove destinazioni d'uso da introdurre al posto di quelle edificabili saranno privilegiate le destinazioni per "Verde privato" [codice shape H101] con inserimento del vincolo decennale di inedificabilità per il quale si prevede anche uno specifico articolo delle norme di attuazione. [codice shape Z610] .
- allo scadere dei 10 anni, previsti dalla legge, i proprietari delle aree stralciate non maturano alcun diritto all'automatica riclassificazione urbanistica in aree residenziali e/o produttive;
- lo stralcio di aree attualmente destinate all'edificazione potrà avvenire solo nei casi in cui si tratti di appezzamenti posti ai margini di zone omogenee il cui perimetro andrà conseguentemente ridotto;

Sulla base dei criteri stabiliti il Consiglio Comunale ha deciso di accogliere tutte le istanze in quanto sono state considerate di maggiore valenza alle richieste dei singoli cittadini, rispetto alle considerazioni puramente tecniche.

La difficoltà di utilizzo edificatorio delle aree è concreto e reale .

L'edificabilità residua delle zone oggetto di richiesta non risulta né necessaria ai proprietari, né cedibile per interventi limitrofi, né utilizzabile in forma autonoma a causa del particolare periodo di disinteresse del mercato immobiliare.

Si è quindi proceduto con il generale accoglimento delle istanze.



## TERMINI DI EFFICACIA

Le norme di attuazione prevedono l'applicazione del termine di efficacia, ai sensi del comma 3, art. 45 della L.P. 15/2015, per particolari zone destinate all'insediamento.

Il termine è fissato in dieci anni dalla data di approvazione del PRG 2019.

Le cartografie di PRG riportano con un apposito cartiglio "T" [shape Z601] le aree ove trova applicazione detto limite.

Sempre nelle norme vengono elencate le zone ove detto vincolo viene applicato con termine inferiore ai 10 anni, che può essere ridotto fino ad un minimo di 5 anni. L'elenco può risultare non esaustivo per le zone ove il vincolo è fissato per 10 anni come sopra definito.

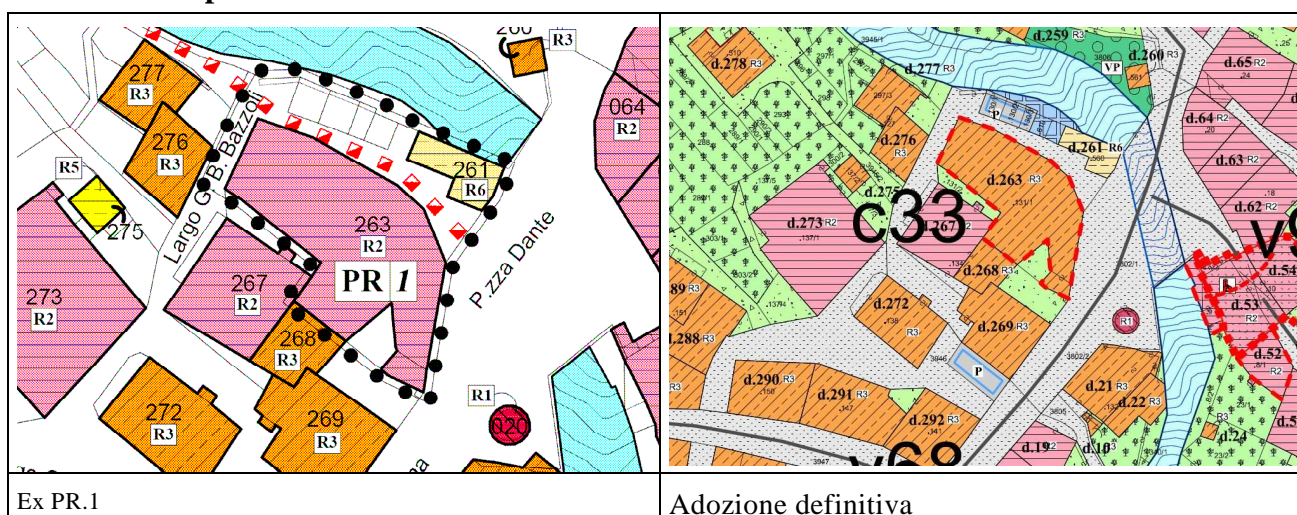
Il termine di efficacia di 10 anni è stato assegnato al Piano di Lottizzazione PL.1 di Bondo, all'area Civile amministrativa di Triangle (art. 89.12) e ad un'area edificabile B2a posta a margine dell'Abitato di Bondo in direzione di Pra di Bondo.

## PIANI ATTUATIVI

I PRG in vigore contengono numerosi piani attuativi per i quali si è provveduto ad una revisione.

A seguito del parere espresso dai servizi provinciali è stato stralciato il piano di recupero PR1 già previsto per P.zza Dante in centro storico a Roncone, mantenendo in sua vece unicamente le schede di catalogazione degli edifici con la varaine c33.

### Piani di recupero dell'Insediamento Storico



*Estratto PRG ex Comune di Roncone*

Si è provveduto ad eliminare le indicazioni di Piani di Recupero interni al centro storico in quanto tutti presentavano superficie inferiore ai 2.500 m<sup>2</sup> fissato dalla L.P. 15/2015 per la previsione di una pianificazione subordinata.

L'edificio viene ora classificato come Ristrutturazione con stralcio della previsione di destinazione pubblica.

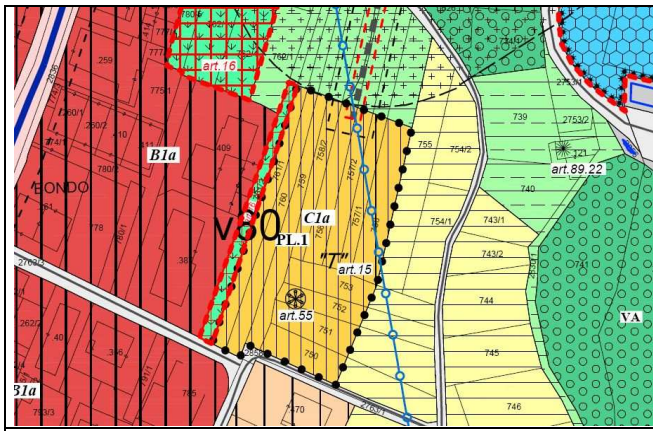
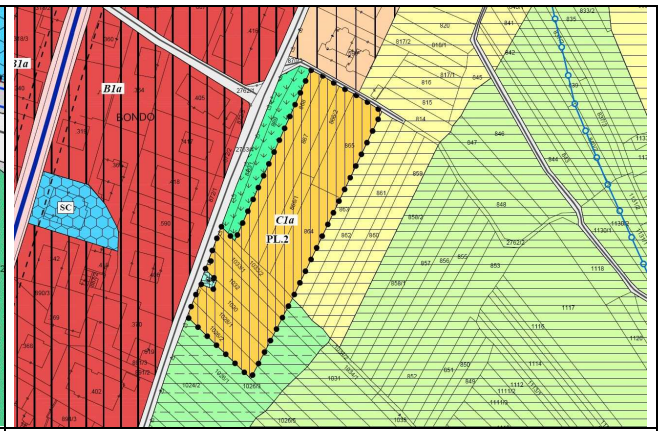
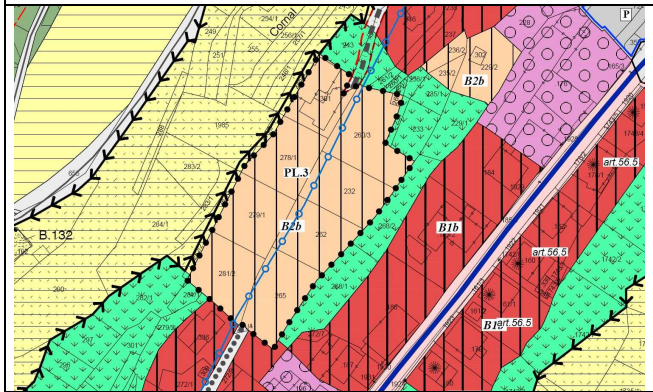
### Progetto di riqualificazione urbana

L'area posta a margine del Torrente Adanà all'interno del centro storico di Roncone (variante c25) prevede la riqualificazione urbana con demolizione degli edifici interna ad essa che presentano un grave stato di degrado fisico e paesaggistico.

L'area in adozione preliminare inserita come Piano di riqualificazione viene ora ricondotta a progetto di riqualificazione verificato che al sua superficie risulta essere pari a 900 mq ca.

## Piani di lottizzazione

Vengono confermati i piani di lottizzazione interni all'abitato di Bondo e Breguzzo

	
<p>PL1 confermato con termine di efficacia</p>	<p>PL2 confermato a seguito della approvazione di Consiglio Comunale del 2019 con opere di urbanizzazione in fase di completamento</p>
	
<p>PL2 confermato a seguito della approvazione di Consiglio Comunale del 2013 con opere di urbanizzazione già realizzate</p>	



## PREVISIONI DI INTERESSE PUBBLICO

Il progetto di unificazione cartografica e normativa prevede anche una revisione di carattere generale delle previsioni relative a:

- Viabilità
- Parcheggi
- Strutture ed aree civili amministrative culturali socio assistenziali
- Aree a verde pubblico e aree sportive

Innumerevoli sono le modifiche introdotte e contenute nell'elenco varianti

Oltre alle varianti individuate in cartografia l'unificazione ha previsto anche l'aggiornamento cartografico delle varianti per opere pubbliche già approvate.

### ***Viabilità***

Non sono da evidenziare particolari modifiche.

Si prevede in particolare il potenziamento del tratto viabile interno all'abitato di Breguzzo esclusivamente finalizzato alla messa in sicurezza con la creazione di un percorso pedonale protetto.

A Tal fine vengono modificate alcune categorie di intervento e prevista la possibilità di realizzare portici interni agli edifici storici o demolizioni parziali (comunque già ammesse dalla categoria di intervento della ristrutturazione.

### ***Parcheggi***

I parcheggi sono stati oggetto di revisione procedendo allo stralcio di tutte le previsioni inattuabili per le quali risulta decaduto il periodo decennale di vincolo espropriativo.

Per tutti gli altri parcheggi previsti su terreni privati non ancora attuati è stata effettuata una verifica sullo stato di previsione urbanistica precedente alla imposizione del vincolo con eventuale inserimento della reiterazione della previsione.

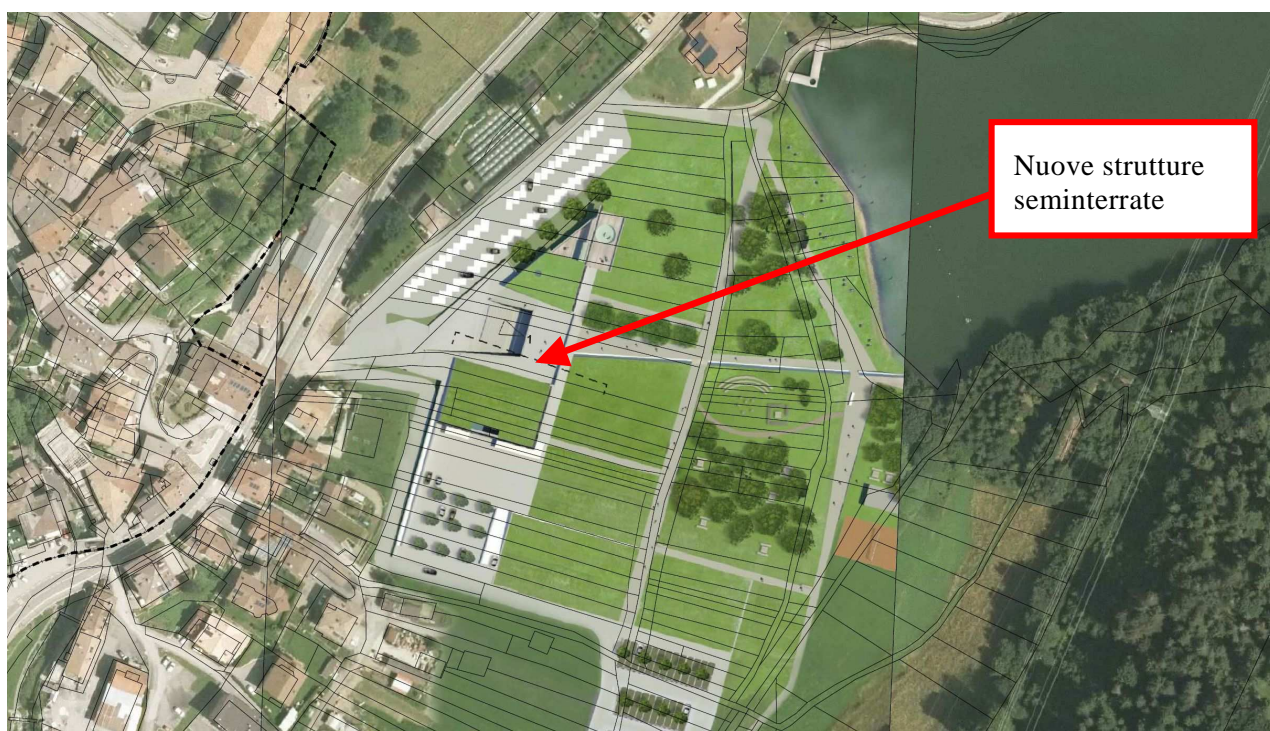
In tutti i casi è stato riscontrato che l'area non godeva di capacità edificatoria e pertanto non si rende necessario prevedere nessun indennizzo.

## PARCO LAGO

Le aree a parco lacuale sono individuate per la valorizzazione delle sponde del lago di Roncone ed ospitano o potranno ospitare attrezzature di tipo balneare-lacunale: spogliatoi, docce, servizi igienici, cabine, pontili, attracchi, ecc., sala polifunzionale, attività legate al centro benessere (SPA), piccole piscine esterne, strutture per manifestazioni e fiere. Le principali funzioni verranno organizzate in un complesso polifunzionale concentrato nella parte verso ovest, sulla base di un progetto unitario che riorganizzi l'intero parco lago.



*Stato attuale*



*Vista 1 - Ipotesi planimetri di progetto*



Il PRG prevede, sulla base del progetto preliminare già predisposto dall'Amministrazione comunale, la realizzazione di una struttura polifunzionale nel rispetto dei seguenti limiti:

➤	Superficie coperta massima dell'area PB.1	Sc	3.200	m <sup>2</sup>
➤	Numero massimo di piani	Hp	2	piani
➤	Altezza massima fabbricati	Hf	8,0	m

Nella **vista 1** risulta evidente che il posizionamento della struttura nell'aparte oves permette di liberare gli spazi prossimi al lago ed oggi utilizzati per le manifestazioni sportive e socio-culturali.

La nuova ubicazione della struttura permette, oltre che liberare la prospettiva da e verso il lago, anche di limitare gli accessi veicolari verso il lago, che oggi risultano necessarie per la realizzazione degli eventi.



**Vista 2 - Ipotesi progettuale con ripristino ambientale delle sponde del lago**

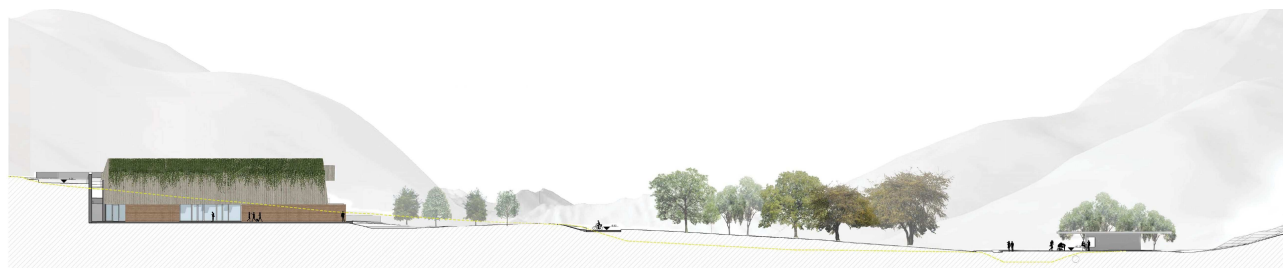
Nella vista 2 si evidenzia l'area posta in prossimità del lago riqualificata e ripiantumata con eliminazione delle strutture esistenti

## IMPATTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Preme da subito sottolineare che l'opera consente un controllo diretto degli afflussi all'area lago migliorando nettamente la situazione attuale dove per la realizzazione delle attività ludico, ricreative, sportive e culturali, nell'interesse socio-economico dell'intera comunità di Sella Giudicarie risulta necessario prevedere gli adeguati spazi coperti e le diversificazioni d'uso per garantire la sostenibilità economica dello stesso intervento e la copertura delle spese gestionali.

La nuova struttura prevede l'allontanamento delle attività rispetto alle rive del lago. Gli attuali spazi utilizzati con le strutture temporanee (tende, tensostrutture, gazebo e altro) verranno ricondotti a parco pubblico (prato) mentre la parte strutturata verrà posizionata a distanza maggiore dal lago e prevalentemente all'esterno dello stesso perimetro di fascia lago.

La stessa struttura verrà dotata di tutte le opere di controllo e regimazione delle acque reflue e delle acque superficiali eliminando ogni corrivazione che possa portare nelle acque del lago elementi inquinanti biologici, chimici, idrocarburi o altri elementi in sospensione.



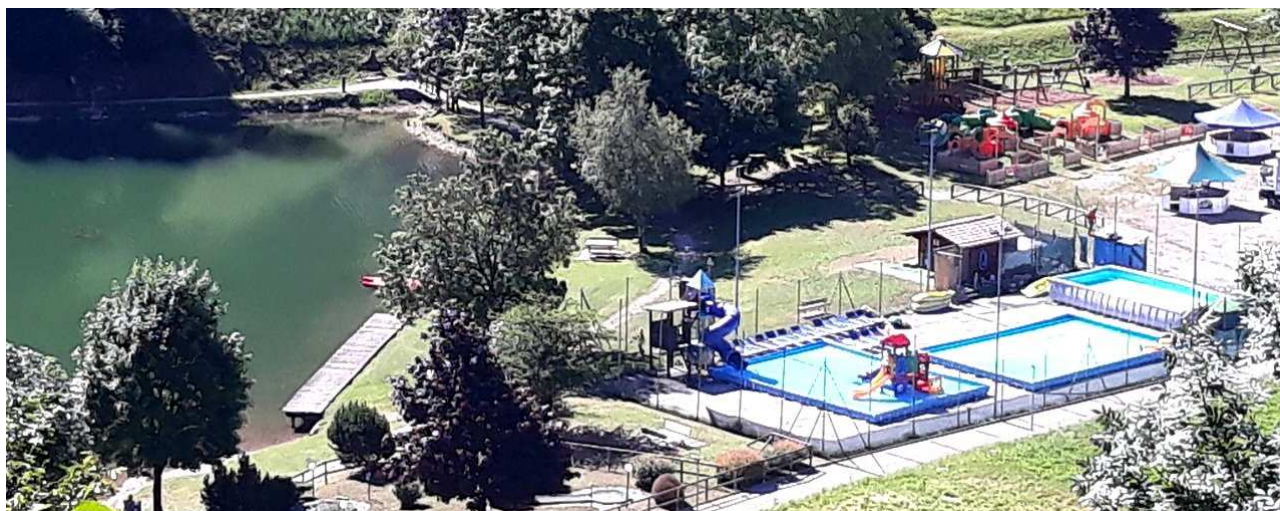
**Profilo**





***Vista 3 - Ipotesi progettuale vista da monte***

La vista tende ad ingigantire l'opera rispetto alla visuale verso il lago, ma occorre tenere conto della parte progettuale che prevede la pulizia e riordino delle sponde del lago oggi destinate ad ospitare attrezzature fisse e mobili di vario tipo come evidenziato nelle foto allegate.



***Vista 4 - Strutture attuali***



***Vista 5 - Strutture attuali***





*Planning con le fasi d'opera*

## Progetto “Comparto Lago di Roncone”

### **Committente**

Comune di Sella Giudicarie - in Piazza Battisti 1 C.A.P. 38087 Sella Giudicarie  
CF. e Partita Iva : 02401900226  
Codice univoco ufficio: UF2795

### **Progettista**

luca valentini architetto  
Studio ✕ Architettura Atto d'Amore

---

## **ZONE PRODUTTIVE LOCALI MULTIFUNZIONALI**

La variante al PRG non prevede la modifica di destinazione d'uso delle zone produttive mantenendo la destinazione puramente produttiva con le attività commerciali ammesse nei limiti di quelle definite per le zone produttive provinciali.

L'articolo 65bis prevede che all'interno delle zone produttive locali si possano in ogni caso attivare attività commerciali autonome nel limite del vicinato, trattandosi di aree di modeste dimensioni dove l'attività commerciale della dimensione di media struttura di vendita non sarebbe comunque insediabile.

## STANDARD URBANISTICI

La variante 2019 prevede una sostanziale riduzione delle aree sportive e verde pubblico e contemporaneamente un sostanziale incremento delle aree a parcheggio.

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m<sup>2</sup>

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

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

Suddivisione popolazione del comune di Sella Giudicarie:

	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro	TOTALE
Abitanti	698	572	1443	205	2918

Suddivisione popolazione massima turistica del comune di Sella Giudicarie:

Posti letto(*)	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro	TOTALE
Alberghieri	111	249	166	27	553
Extralberghieri	62	139	92	15	308
Alloggi privati	182	409	273	45	909
Seconde case	433	974	649	108	2164
<b>TOTALE</b>	<b>788</b>	<b>1771</b>	<b>1180</b>	<b>195</b>	<b>3934</b>

(\*) Per il calcolo dei posti letto alberghieri, extralberghieri, seconde case ed alloggi privati si procede con una stima percentuale sui posti letto ricettivi (fonte ISPAT) presenti su tutto il comune di Sella Giudicarie che è pari a:

Bondo 20% del totale posti letto ricettivi;

Breguzzo 45% del totale posti letto ricettivi;

Lardaro 5% del totale posti letto ricettivi;

Roncone 30% del totale posti letto ricettivi;

Risulta quindi:

Popolazione residente	2.918
<u>Popolazione turistica massima (posti letto)</u>	<u>3.934</u>
TOTALE popolazione presente	6.852

Standard urbanistici del comune di Sella Giudicarie:

Tipo	Superficie PRG variante 4-2019	Rapporto con popolazione residente 2.918	Rapporto con popolazione presente (residente + turistica) 6852
a) istruzione	14.524 m <sup>2</sup> (*)	5,0 m <sup>2</sup> /ab	=====
b) attrezzature pubbliche	36.241 m <sup>2</sup>	12,4 m <sup>2</sup> /res.	5,3 m <sup>2</sup> /pres.
c) aree verdi e sport	287.427 m <sup>2</sup> (**)	98,5 m <sup>2</sup> /res.	41,9 m <sup>2</sup> /pres.
d) parcheggi zonizzati	51.460	17,6 m <sup>2</sup> /res.	7,5 m <sup>2</sup> /pres.

(\*) il dato è riferito alle sole scuole dell'infanzia e scuola primaria (elementare).

Lo standard completo per le strutture scolastiche è coperto dal polo scolastico secondario di Tione di Trento.

(\*\*) nel conteggio delle aree verdi e sport non è stato calcolato il crossodromo che è pari a 83.063 mq in quanto l'utilizzo di tale impianto non è unicamente ad utilizzo della popolazione locale.

Verifica degli Standard urbanistici disaggregati per singolo centro abitato:

	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro	TOTALE
F103	2255	3466	8803	0	14524
F103 in C.S.	0	0	0	0	0
<b>a) istruzione</b>	<b>2255</b>	<b>3466</b>	<b>8803</b>	<b>0</b>	<b>14524</b>
Verifica Standard:					
Sugli abitanti	3,2	6,1	6,1	0,0	5,0
Sul totale presenze	1,5	1,5	3,4	0,0	2,1

	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro	TOTALE
F201 in C.S.	0	2572	3027	489	6088
F101	1244	787	20971	0	23002
F102	0	2446	0	0	2446
F205	2280	0	0	0	2280
F205 in C.S.	0	104	1680	0	1784
F215	641	0	0	0	641
<b>b) attrezzature pubbliche</b>	<b>4165</b>	<b>5909</b>	<b>25678</b>	<b>489</b>	<b>36241</b>
Verifica Standard:					
Sugli abitanti	6,0	10,3	17,8	2,4	12,4
Sul totale presenze	2,8	2,5	9,8	1,2	5,3



	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro	TOTALE
F107	0	23549	19012	0	42561
F109	8593	0	3710	0	12303
F301 in C.S.	6310	1055	2574	11074	21013
F302 in C.S.	0	0	868	0	868
F303	11240	14470	18793	21691	66194
F304	0	9742	0	0	9742
F309	0	0	97696	0	97696
F310	0	0	37050	0	37050
<b>c) aree verdi e sportive</b>	<b>26143</b>	<b>48816</b>	<b>179703</b>	<b>32765</b>	<b>287427</b>
Verifica Standard:					
Sugli abitanti	37,5	85,3	124,5	159,8	98,5
Sul totale presenze	17,6	20,8	68,5	81,5	41,9

	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro	TOTALE				
F305	5522	10309	13617	6611	36059				
F305 in CS	540	580	2718	1609	5447				
F306	1070	6874	0	1049	8993				
F306 in CS	271	0	0	0	271				
In CS non zonizzati (*)	0	405	285	0	690				
<b>d) parcheggi</b>	<b>7403</b>	<b>18168</b>	<b>16620</b>	<b>9269</b>	<b>51460</b>				
Verifica Standard:									
Sugli abitanti	10,6	31,8	11,5	45,2	17,6				
Sul totale presenze	5,0	7,8	6,3	23,1	7,5				
(*) Posti auto presenti lungo la viabilità o aree pubbliche non zonizzati ma insistenti su zone A401 A402 A403 F601 Superficie = Posti auto * 15 mq di media									
	Bondo	Breguzzo	Roncone	Lardaro					
Stima posti auto:	0	27	19	0					
Superficie corrispondente:	0	405	285	0					

### Conclusione

La verifica degli standard risulta ampiamente rispettata sul totale del Comune di Sella Giudicarie per tutte le tipologie.

Inoltre la verifica ai sensi dell'art. 10 del dpp 8-61/Leg/2017 risulta rispettata per tutti i singoli centri abitati per le dotazioni di parcheggi e di verde sportivo attrezzato.

## AGGIORNAMENTO AL REGOLAMENTO ATTUATIVO DPP 8-61/LEG./2017

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

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

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

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

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

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

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

Ora risulta necessario applicare alle aree di nuova edificazione con funzioni residenziali ed alberghiere il parametro dell'Utilizzazione fondiaria **Uf**, espresso in metri quadrati di superficie utile netta **Sun** su metro quadrato di terreno, dove la **Sun** risulta definita dal nuovo regolamento attuativo come la superficie netta abitabile, escludendo quindi le mura perimetrali, eventuali vani scala comuni ed altri elementi non rilevanti ai fini del carico urbanistico residenziale.

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

Vecchi parametri			Nuovi parametri (dPP 8-61/Leg.).			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
indice fabbricabilità territoriale	i.t.	m <sup>2</sup>	Utilizzazione territoriale	Ut	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
Superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>	Superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
indice edificatorio (Di) densità edilizia fondiaria (Mo)	<b>i.e.</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto

			Superficie utile lorda	<b>Sul</b>	m <sup>2</sup>	Non applicato dalla NdA ma necessariamente da definire in sede di progettazione dei singoli interventi per procedere con il calcolo della Sun.
			Superficie utile netta	<b>Sun</b>	m <sup>2</sup>	Si applica per definire il limite edificatorio per zone con destinazioni residenziali o alberghiere.
			Superficie coperta	<b>Sc</b>	m <sup>2</sup>	Si applica per definire il limite edificatorio di particolari strutture.
Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	<b>Rc</b>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	<b>Rc</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Si applica per definire il limite edificatorio delle aree con destinazioni produttive.
Altezza edificio o fabbricato misurato all'estradosso ultimo solaio o metà falda per tetti inclinati	<b>H</b>	m	Altezza edificio in metri (metà falda)	<b>Hf</b>	m	Si applica in aree produttive, per servizi pubblici e per costruzioni accessorie
			Altezza edificio in numero di piani	<b>Hp</b>	numero	Si applicano per limitare l'edificabilità in aree residenziali ed alberghiere
			Altezza del fronte (o facciata)	<b>He</b>	m	
Volume edilizio / Volume totale	<b>Ve</b> / <b>Vt</b>	m <sup>3</sup> / m <sup>3</sup>	Volume edilizio (Volume totale entro e fuori terra)	<b>Ve</b>	m <sup>3</sup>	Si applica per gli edifici classificati come ca' da mont e per gli edifici storici isolati in ambito agricolo o forestale.
Volume urbanistico / Volume fuori terra	<b>Vu</b> / <b>Vft</b>	m <sup>3</sup> / m <sup>3</sup>	Volume lordo fuori terra	<b>VI</b>	m <sup>3</sup>	Si applica nei casi previsti dal PUP e dalla legge e regolamento provinciali.
Volume interrato	<b>Vi</b>	m <sup>3</sup>	Volume interrato	<b>Vi</b>	m <sup>3</sup>	Non applicato nelle NdA
--	--	--	Volume urbanistico	<b>Vt</b>	m <sup>3</sup>	Non applicato nelle NdA
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	m	Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	m	Definite da norma provinciale fatte salve le deroghe espressamente previste
Distanze tra edifici	<b>De</b>	m	Distanze tra edifici	<b>De</b>	m	Definite dalla norma provinciale (Allegato 2 Del 2023/2010)
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	m	Distanza dai confini	<b>Dc</b>	m	Definite dalla norma provinciale (Allegato 2 Del 2023/2010)
Lotto minimo	<b>L</b>	m <sup>2</sup>	Lotto minimo	<b>Lm</b>	m <sup>2</sup>	Per la definizione si veda il regolamento provinciale. Il PRG può fissare deroghe dalle misure minime previste nel caso di lotti immodificabili residui.

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

**Calcolo dei parametro di Utilizzazione fondiaria  $U_f$** 

Sulla base delle indagini effettuate sui progetti fino ad oggi valutati in commissione edilizia negli ultimi 4 anni si è provveduto ad effettuare un raffronto fra la Superficie utile netta **Sun**, calcolata in applicazione delle definizioni dettate dal regolamento dPP 8-61/Leg., ed il corrispondente volume urbanistico delle vecchie regole, oggi definito come Volume lordo fuori terra **VL**, calcolato sempre in applicazione delle nuove definizioni.

Tale calcolo permette poi di definire il limite di Utilizzazione fondiario  $U_f$ , espresso in  $m^2/m^2$  che negli obiettivi dell'Amministrazione da un lato deve garantire in continuità la fattibilità e conformità urbanistica dei progetti recentemente analizzati, e dall'altro deve permettere una estrema semplificazione ed unificazione conforme con lo sviluppo fino ad oggi sostenuto e coerente con il progetto di sviluppo futuro.

Sulla base di questi obiettivi è stato verificato che l'indice di utilizzazione fondiario medio applicabile all'intero territorio comunale risulta essere:

$$U_f = IFF * R \quad [m^2/m^2 = m^3/m^2 * 1/m]$$

dove:

R = rapporto costante di conversione = **R = 0,30 [1/m]**

Quindi per l'indice di fabbricabilità fondiario **IFF = 1,5 [m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]**

otterremo il seguente indice di utilizzazione fondiaria  **$U_f = 1,5 * 0,3 = 0,15 [m^2/m^2]$**

Per i diversi indici sono stati effettuati quindi i calcoli proporzionali riportati nelle norme di attuazione agli articoli riferiti alle zone di completamento, alle zone di espansione, alle zone alberghiere e a tutte le altre zone che prevedevano l'indice di fabbricabilità fondiaria, comprese le zone agricole estensive e le zone per aziende agricole.

## NORME DI ATTUAZIONE

Nel presente capitolo si provvede ad illustrare le più importanti modifiche e novità introdotte nelle norme di attuazione in raffronto con le norme degli ex PRG.

Si precisa che il raffronto completo del nuovo testo con i testi previgenti può essere effettuato solo per capitoli e non per singoli articoli o per singoli commi in quanto il risultato di tale raffronto risulterebbe indecifrabile, se non inutile e fuorviante.

Il testo di raffronto allegato alla documentazione di variante costituisce invece il necessario raffronto fra le differenti versioni delle nuove norme modificate nel corso dell'iter di variante sulla base delle osservazioni presentate dai cittadini, delle istanze presentate dall'amministrazione comunale e dalle prescrizioni dettate dai competenti servizi provinciali.

### **Titolo I Obiettivi, riferimenti normativi, elaborati - Articoli da 1 a 5**

<b>Titolo I° - Oggetto del PRG .....</b>	<b>7</b>
Art. 1. - Introduzione di carattere generale sul nuovo testo delle Norme di Attuazione Unificate	7
Art. 2. - Obiettivi e finalità del Piano Regolatore Generale	7
<i>Norme di attuazione del PRG .....</i>	<i>8</i>
Art. 3. - Riferimenti normativi e abbreviazioni	8
Art. 4. - Attuazione del PRG	9
Art. 5. - Elaborati del piano regolatore generale	9
<i>Obbligo del rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Generale.....</i>	<i>10</i>
<i>Valenza degli elaborati di variante.....</i>	<i>10</i>

Le nuove norme costituiscono una nuova scrittura che sostituisce completamente i precedenti articoli. Le modifiche non comportano nessuna modifica sostanziale alla pianificazione.

### **Titolo II - capo I Parametri edificatori - Articoli da 6 a 7**

<b>Titolo II° - Norme di carattere generale.....</b>	<b>11</b>
<b>Capo I - Parametri edificatori.....</b>	<b>11</b>
Art. 6. - Definizioni indici e parametri edilizi ed urbanistici	11
Art. 7. - Utilizzazione degli indici e asservimento aree	12

La nuova norma riprende esclusivamente prescrizioni dettate dalla norma provinciale e comporta la totale riscrittura e cancellazione delle precedenti norme. Il confronto non appare necessario in quanto i precedenti parametri non si applicano più in ogni caso.

Si rinvia alle disposizioni delle singole norme di zona per la verifica della conversione applicata ai diversi indici edificatori.

### **Titolo II - capo II Norme di carattere generale - Articoli da 8 a 16**

<b>Capo II - Norme di carattere generale.....</b>	<b>13</b>
Art. 8. - Parcheggi pertinenziali	13
Art. 9. - Inquinamento acustico	13
Art. 10. - Abbattimento delle barriere architettoniche	14
Art. 11. - Interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione	14
Art. 12. - Distanze delle costruzioni: disposizioni generali.	14
Art. 13. - Equiparazione zone omogenee del PRG e del DM 1444/1968	14
Art. 14. - Deroga urbanistica	15
Art. 15. - Termini di efficacia [Z601 Z602]	15
Art. 16. - Vincolo decennale di inedificabilità [Z610]	15

Si tratta di articoli necessari all'inquadramento generale delle disposizioni normative e tutti sono condizionati dalla necessità di adeguamento alla norma provinciale.

In nessun articolo si trovano disposizioni arbitrarie o modifica di disposizioni previgenti.

Per quanto attiene all'art. 13 Equiparazione delle zone omogenee si evidenzia che l'articolo di riferimento risulta essere quello di Roncone e Breguzzo (art. 13) e lo stesso è stato esteso ora a tutto il territorio. L'equiparazione risulta necessaria al fine della corretta applicazione della norma provinciale sulle distanze oltre che in adeguamento alle nuove disposizioni nazionali relative alle incentivazioni finanziarie che interessano le zone già insediate (Zona A e B). La norma è stata integrata precisando che nelle zone B rientrano possono rientrare anche le zone alberghiere esistenti per le quali si osservano rispettati i parametri edificatori minimi anche alla luce delle indicazioni del consorzio dei comuni trentini.

## Titolo II - capo III PEM - Articoli da 17 a 19

<b>Capo III - Patrimonio edilizio esistente .....</b>	<b>16</b>
Art. 17. - Edifici esistenti .....	16
Art. 18. - Patrimonio Edilizio Montano - PEM [A301] .....	16
Art. 19. - Edifici in territorio agricolo [A302] .....	17
Edifici catalogati .....	17

Gli articoli sono nuovi e sono necessari al fine di chiarire che i preesistenti PEM dei ingoli ex comuni continuano a trovare applicazione sulla base della catalogazione e classificazione tipologica previgente richiamando un nuovo testo relativo ai criteri generali che è stato oggetto di unificazione al fine di garantire su tutto il territorio l'applicazione delle stesse norme riferite alle differenti categorie di intervento nel rispetto dei criteri generali previsti dalla Del GP 611/2002 e già contenuti nelle norme previgenti.

## Titolo III - capo III Tutela idrogeologica del territorio e norme specifiche - Articoli da 20 a 22

<b>Titolo III° - Tutela Idrogeologica del territorio .....</b>	<b>17</b>
Art. 20. - Aree soggette a vincoli di carattere geologico, idrogeologico e valanghivo; .....	17
Art. 21. - Studi di compatibilità [Z608] .....	18
Art. 22. - Prescrizioni per la sicurezza geologica, idrogeologica, idraulica, valanghiva e forestale del territorio [Z602] .....	18

Si tratta di nuovi articoli che riportano l'aggiornamento previsto dal CSP 2020 e riprendono anche precedenti vincoli già previsti dai PRG in vigore su specifiche precedenti varianti dove la conferenza servizi PGUAP già aveva dettato le proprie prescrizioni.

## Titolo IV - Sistema ambientale - Articoli da 23 a 35

<b>Titolo IV° - Sistema Ambientale e Tutele speciali .....</b>	<b>23</b>
Art. 23. - Area di tutela ambientale .....	23
Art. 24. - Siti e zone della Rete Natura 2000 .....	24
- ♦ ZSC – Zone speciali di conservazione [Z328]; .....	24
- ♦ ZPS – Zone di protezione speciale [Z313] .....	24
Specifico riferimento normativo art.24.8 [Z602] .....	24
Art. 25. - Parco Naturale Adamello Brenta [Z307] .....	25
Art. 26. - Riserve provinciali e locali [Z316 Z317] .....	25
Art. 27. - Acque pubbliche: laghi, fiumi, torrenti, sorgenti e pozzi [Z101 Z102 Z104] .....	26
Art. 28. - Manufatti e siti soggetti a tutela storico culturale ai sensi D.Lgs. 42/2004 [Z301 Z302 Z318 Z320 Z327] .....	26
Art. 29. - Area di protezione fluviale [Z312] .....	27
Ambito fluviale paesaggistico [Z329] .....	27
Art. 30. - Area di tutela archeologica [Z303] .....	28
Art. 31. - Aree di protezione laghi [Z310] .....	28
Art. 32. - Invarianti del PUP [Z321] .....	29
Art. 33. - Omesso .....	29
art. 34 Area di protezione naturalistica per il Parco faunistico [Z304] .....	29
Centro visitatori .....	30
Fattoria didattica .....	30
Art. 35. - Difesa paesaggistica [Z203] .....	30

Si tratta di norme adeguate alla disciplina provinciale e non comportano modifiche sostanziali al quadro normativo dei precedenti PRG.

Si evidenzia che i contenuti dell'art. 34 corrisponde al previgente art. 48 già contenuto nel PRG di Roncone.

L'**art. 35** costituisce invece un nuovo articolo che unisce le prescrizioni contenute nei previgenti **art. 74** di Breguzzo e **art. 65** di Roncone e che prevedono nella sostanza l'inedificabilità assoluta, comprendendo nel divieto anche le strutture a destinazione agricola imprenditoriale e/o manufatti minori per l'agricoltura e costruzioni accessorie.

## Titolo V - Insediamenti storici - Articoli da 36 a 53

<b>Titolo V° - Insediamenti storici .....</b>	<b>32</b>
<b>Norme di carattere generale per gli insediamenti storici .....</b>	<b>32</b>
Art. 36. - Scopi e contenuti del Piano di recupero degli insediamenti storici	32
Art. 36bis. Manuali Tipologici Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie e Architettura tradizionale nelle Giudicarie	32
Art. 37. - U.E. - Unità edilizia	33
Art. 38. - Aree libere	33
Art. 39. - Sopraelevazioni in centro storico	35
Art. 40. - Norme generali di intervento	36
Art. 41. - Materiali degli elementi costruttivi	36
Art. 42. - Piano colore	37

Le nuove norme riprendono le nuove definizioni dettate dall'art. 77d e la L.P 15/2015 escludendo tutte quelle categorie di intervento che oggi risultano superate come ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia.

<b>Categorie di intervento.....</b>	<b>37</b>
Art. 43. - Definizioni	37
Art. 43bis. - Interventi di ristrutturazione e riqualificazione	38
Art. 44. - M1 Manutenzione ordinaria	38
Art. 45. - M2 Manutenzione straordinaria	39
Art. 46. - R1 Restauro [A203]	40
Art. 47. - R2 Risanamento conservativo [A204]	41
Art. 48. - R3 Ristrutturazione edilizia [A205]	43
Art. 49. - Demolizione e ricostruzione	45
Art. 50. - R6 Demolizione [A208]	45
Art. 51. - R7 nuova costruzione [A201]	45
Art. 52. - R8 Ristrutturazione urbanistica [Z512]	46
Art. 53. - R9 Recupero edilizio	46

Per le singole categorie di intervento si è cercato di inserire una descrizione degli interventi che costituiscono una costante relativa alla ammissibilità nei confronti della norma provinciale.

## Titolo VI - Zone destinate all'insediamento residenziale - Articoli da 54 a 62

<b>Titolo VI° - Sistema Insediativo.....</b>	<b>47</b>
<b>Zonizzazione delle aree destinate all'insediamento.....</b>	<b>47</b>
Art. 54. - Zone residenziali - Norme generali	47
- ♦ Destinazioni d'uso	47
- ♦ Interventi ammessi sugli edifici esistenti	47
Art. 55. - Prima abitazione (o "prima casa") [Z601]	48
Art. 56. - Sopraelevazione degli edifici esistenti	48
Specifico riferimento normativo art.56.5 [Z601].....	48
Art. 57. - Ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti	49
Art. 58. - B1 Zone residenziali sature [B101]	50
Art. 59. omessa	50
Art. 60. - B Zona residenziale di completamento [B103]	51
Tabella di raffronto.....	52
Art. 61. - B4 Zona a verde privato [H101]	53
Art. 62. - C1 Zona residenziale di espansione [C101]	53

Le nuove norme prevedono tre distinte zone residenziali: sature, di completamento e nuove.

Nei PRG Previgenti solo i comuni di Bondo e Breguzzo prevedevano zone B1 sature e solo per questi due territori C.C. Bondo e C.C. Breguzzo I sono stati confermati questi ambiti unificando la norma.

Si evidenzia che è stata conservata l'eccezione prevista dal PRG di Bondo dove per i lotti esistenti nei quali non esistono edifici è ammessa anche la nuova edificazione purchè la superficie libera sia di almeno 600 mq.

In particolare Bondo all'**art. 8.B1** prevedeva indici edificatori 2,5 mc/mq, altezza 10,50, lotto minimo 600 mq.

Breguzzo all'**art. 43 B1** non prevedeva invece indici edificatori ma solo l'altezza massima 10,50.

L'unificazione porta ora al nuovo **art. 58 B1** con altezza 10,50 e indice edificatorio  $U_f$  0,75 applicato solo per i lotti liberi di minimo 600 mq. E' stato verificato che l'esonero di questa norma anche alle zone sature di Breguzzo non comporta incrementi di capacità edificatoria non essendo presenti, alle evidenze dello stato attuale del frazionamento, lotti liberi edificabili.

La conversione di 2,50 mc/mq ha invece portato all'indice  $U_f$  di 0,75 m<sup>2</sup>/mq in applicazione del fattore di conversione  $K=0,30$  applicato sia per la conversione del valore IFF che del valore di Volume dove:

$$U_f = IFF * 0,30 \quad e \quad Sun = V_e * 0,30$$

L'unificazione e la successiva conversione non ha portato modifiche alla capacità edificatoria e/o alle previsioni di espansione.

Il nuovo **art. 60 B2** Per le **zone residenziali di completamento** prevede l'accorpamento dei precedenti articoli:

**art 8 B2** di completamento di Bondo, (i.e. 1,50 H 8,50);

**art. 44 B2** residenziale di completamento di Breguzzo, (i.e. da 1,5 a 2,0; H. da 8,50 a 10,50)

**art. 13 B** sature e di completamento di Lardaro (i.e. 2,0 H. 9,5)

**art. 29 B1** sature e di completamento di Roncone (i.e. 2,0 H. 10,5)

Gli indici edificatori relativi alla densità edilizia sono stati oggetto di conversione applicando il fattore di conversione 0,30 senza accorpamento come indicato nella tabella del successivo paragrafo.

Il nuovo **art. 62 C1 Zona residenziale di espansione** è stato oggetto della stessa metodologia di unificazione e conversione mantenendo i differenti livelli di densità edilizia come riportato nella tabella del successivo paragrafo.

Con esso sono stati sostituiti i seguenti:

**art 8 C1** di nuova espansione soggette a piano attuativo di Bondo (i.e. 1,20 H 8,50);

**art. 30 C1** insediativo di espansione di Roncone (i.e. variabile come da cartiglio.)

Le norme speciali contenute negli articoli originari sono state confermate e ritrascritte applicando i nuovi cartigli previsti dalla legenda tipo. Questo vale per:

Bondo: **art. 8bis PC** di Via Mezzane oggi disciplinato all **art. 88 PC1**

Breguzzo: **art. 45** vari cartigli riportati nelle nuove norme con lo specifico riferimento normativo **Z602**

## Titolo VI - Zone destinate all'insediamento per attività produttive articoli da 63 a 70

Art. 63. - Zona commerciale [D121]	55
Art. 64. - Zona per stazione rifornimento carburanti	55
Art. 64. - omesso	55
Art. 65. - Attività del settore turistico-ricettivo	56

L'unica area commerciale specializzata era prevista dal **art. 12** del PRG di Bondo che ora si ritrova nell'art. 63 con gli stessi indici codificati con i nuovi parametri.

Particolare considerazione occorre effettuare per l'articolo 65 che è stato oggetto di semplice conversione relativamente alle zone alberghiere esistenti all'interno dei centri abitati riproponendo i precedenti parametri degli articoli:

**art. 11** Zone produttive alberghiere di Bondo: ie 2,5 H 12,50



**art. 55 D4** Aree alberghiere ricettive di Breguzzo: ie 2,0 H 12,50/15,00.

**art. 35 D4** produttiva terziaria turistico alberghiera di Roncone: ie 2,5 H 10,50.

In questo caso verificata la densità edilizia già presente nelle zone di Breguzzo si è proposto un unico indice edificatorio  $U_f 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ottenuto con la conversione del valpre  $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

Art. 65. - Attività del settore turistico-ricettivo	56
– ♦ art. 65.1 - Zona alberghiera [D201]	56
– ♦ art. 65.2 - Zona per attrezzature turistico ricettive [D207]	57
– ♦ art. 65.3 - Zona a campeggio [D216]	57
– ♦ art. 65.4 - Zone attrezzate per la sosta autocaravan [D214]	58

Si segnala che per le zone alberghiere interne alla valle di breguzzo sono stati rivisti al ribasso gli indici edificatori pur ammettendo ora non più l'esclusiva destinazione alberghiera ma anche la possibilità di esercitare forme di ricettività multifunzionali di tipo extralberghiero escludono nuovi appartamenti vacanze o CAV.

<b>Zonizzazione delle aree produttive secondarie.....</b>	<b>58</b>
Art. 66. - Zone produttive di livello provinciale [D101]	58
Art. 66bis. - Zone produttive artigianali di livello locale [D104]	59
– ♦ Attività commerciale nelle zone produttive artigianali.	60
– ♦ parametri edilizi ed urbanistici	60
Art. 67. - Viabilità privata e Parcheggi privati [H106 e H103 H104]	61
Art. 68. - Impianti tecnologici [F803]	62
Art. 69. - Zona cimiteriale [F801 F802]	62
Art. 70. - Zona per centrali idroelettriche T-CE [F803 F804]	63
Centrale località Rocca.....	63
Centrale idroelettrica Roncone (in val di Breguzzo) .....	63

Per le zone produttive sono stati applicati i parametri standard e le norme sono state uniformate in adeguamento alle normative provinciali del PUP della L.P. 15/2015 e del RUEP. Si evidenzia la scelta di estendere la destinazione multifunzionale per le attività produttive locali esistenti che già era contenuta nelle norme di Roncone e Bondo.

## Titolo VI - Ulteriori zone - Articoli da 71 a 74

<b>Zone raccolta materiali, deposito, discariche, e Siti bonificati SIB (ex RSU).....</b>	<b>63</b>
Art. 71. - Stralcio	63
Art. 72. - Centro raccolta materiali Crm [L104]	64
Art. 73. - Stralcio	64
Art. 74. - Siti inquinati bonificati SIB [Z604]	64

Si tratta di nuove norme che disciplinano compiutamente zone preesistenti disciplinate in forma disarticolata o carente ed ora corrette anche su indicazione dei competenti uffici provinciali.

## Titolo VI - Zone agricole - Articoli da 75 a 83

<b>Zone agricole, zootecniche, pascolive e boschive.....</b>	<b>65</b>
Art. 75. - Zone agricole – Norme di carattere generale	65
art. 75.1 - Norme di carattere generale applicate a tutte le zone agricole .....	65
art. 75.1 - Edifici esistenti con usi diversi non collegati alle attività agricole aziendali.....	66
Art. 75.3 - Patrimonio edilizio montano compreso nelle zone agricole e boschive.....	67
Art. 75.4 - Indici e parametri urbanistico-edilizi per il controllo dell'edificazione.....	67
Art. 76. - Zone agricole del PUP (art. 37) [E103]	68
Indici urbanistico-edilizi estensivi per le zone agricole art. 37 del PUP: .....	69
Art. 77. - Zone agricole di pregio del PUP [E104]	69
Indici urbanistico-edilizi estensivi per le zone agricole di pregio:.....	70
Art. 78. - Zone agricole locali [E109]	70
Indici urbanistico-edilizi estensivi per le zone agricole locali:.....	70
Art. 79. - Zone a bosco [E106]	71
Edifici esistenti catalogati.....	72
Edifici esistenti con funzioni diverse.....	72
Cambi di coltura e ripristino dei pascoli .....	72
Art. 80. - Zone a pascolo [E107]	72
Edifici esistenti con funzioni diverse.....	72
Art. 81. - Zone ad elevata integrità [E108]	73

L'articolato molto complesso delle zone agricole è stato completamente revisionato.

cancellate tutte le norme preesistenti che disciplinavano in modo differente e sordinato territori che presentano le stesse caratteristiche e che per vocazione devono tenere alla loro conservazione di supporto al settore agricolo e zootecnico.

Le zone sono state adeguate al PTC delle Giudicarie e le norme a quelle del PUP e della legge provinciale 15/2015 e RUEP.

È stata confermata la prevalenza di **indici edificatori di tipo estensivo** da applicare sul territorio aperto al fine di limitare il proliferare di piccoli interventi rinviando al competente comitato provinciale la valutazione di interventi proposti nel rispetto dei requisiti oggettivi e soggettivi.

<b>Aziende agricole localizzate</b> .....	<b>73</b>
Art. 82. - Definizione delle zone speciali per le attività agricole .....	73
Art. 83. - Aree destinate all'insediamento di aziende agricole specializzate .....	73
art. 83.1 - Azienda per impianti agricoli <b>A</b> [E201] .....	73
art. 83.2 - Azienda zootecnica <b>Z</b> [E203] .....	74
art. 83.3 - Azienda ittica <b>I</b> (pescicoltura) [E204] .....	75
art. 83.4 - Attività agrituristica <b>AG</b> [E210] .....	75

Il PRG contiene le indicazioni puntuali dove già esistono attività agricole specializzate (in particolare zootecnia e ittica) dove al loro interno sono previsti **indici edificatori intensivi** volti a garantire il livello edificatorio esistente o ampliamenti limitati.

Rientrano in questa tipologia di aree anche le varianti v24 v52 v58 v81 v89.

## Titolo VII - Costruzioni accessorie - Articolo 84

<b>Titolo VII° - Costruzioni Accessorie</b> .....	<b>78</b>
Art. 84. - Costruzioni accessorie ed Edifici pertinenziali esistenti .....	78
– ♦ Costruzioni accessorie a servizio degli edifici .....	78
indicazioni progettuali e tipologiche .....	79
– ♦ Tettoie .....	82
– ♦ Edifici pertinenziali esistenti .....	82
– ♦ Legnaie a servizio delle zone di montagna e agricole .....	82
– ♦ Distanze dalle costruzioni e dai confini .....	83
– ♦ Sedime edificazione [Z602] .....	83
– ♦ Schemi tipologici per manufatti accessori e legnaie .....	83

Il nuovo **articolo 84 Costruzioni accessorie** sostituisce integralmente le precedenti norme dei singoli PRG che prevedevano, in forma diversa e disarticolata, la realizzazione di manufatti accessori di volta in volta associati o alle funzioni residenziali o alle funzioni produttive, o alle case isolate in ambito montano (ca da mont) o per la coltivazione del fondo.

Sulla base delle definizioni contenute all'articolo 3 del RUEP si è provveduto ad effettuare una netta distinzione fra le **costruzioni accessorie** ammesse come pertinenze di edifici esistenti per deposito o legnaia per i quali non si applicano gli indici edificatori di zona e le distanze da confini ed edifici vengono ridotte in applicazione dei criteri dell'allegato 2 della Del. GP 2023/2010, e gli **edifici pertinenziali** per i quali valgono invece i limiti edificatori di zona o la legittimità edificatoria dell'esistente, nel rispetto delle distanze previste per le nuove costruzioni.

Per quanto riguarda i manufatti di limitate dimensioni per le manutenzioni del territorio agricolo per i non imprenditori si applicano ora le norme del RUEP richiamate all'**art. 75 delle Nda Zone agricole - Norme di carattere generale**.

Tutti i vecchi articoli sono stati quindi cancellati completamente in particolare:

Norma nuova	Bondo	Breguzzo	Lardaro	Roncone	Nuovi indici
Art. 84 Costruzioni accessorie	Art. 2 Limite 60 mc	Art. 6bis Centro Storico Limite 15/20 mq Esterni al CS 2/30 mq Edifici montani 20 mq Distanza massima	artt. 5, 10, 34, 29, 30, 31, 32 16 mq H. 3	Art. 25 20 mq / 55 mc Zone E 20 mq Legnaie 80 mq	Art. 84 20mq per una unità abitativa fino a 40 mq per più unità abitative 15/20 mq per edifici al di fuori

		dall'edificio 50m			dei centri abitati.
--	--	-------------------	--	--	---------------------

**Breguzzo:**

Art. 6 bis 15/20 mq per edificio, in centro storico, 25/30 mq per edificio esterno al centro storico, 20 mq per edifici montani, Distanza 50 metri massima dall'edificio principale.

**Lardaro:**

art. 5, art. 10, art. 34, art. 29, art. 30 art. 31 art. 32 - Criteri e tipologie delle costruzioni ausiliarie.

**Roncone:**

Art. 25 Manufatti accessori.

**Titolo VIII - Piani attuativi e progetti convenzionati - Articoli da 85 a 88**

<b>Titolo VIII° - Piani Attuativi e Progetti Convenzionati.....</b>	<b>84</b>
Art. 85. - Strumenti attuativi subordinati	84
Art. 86. - PL Piani di lottizzazione [Z504]	84
- ♦ PL.1 - Bondo	84
- ♦ PL.2 - Bondo	85
- ♦ PL.3 - Breguzzo	85
Art. 87. - Progetti di riqualificazione urbana [Z512]	86
- ♦ Art. 87.1 - Progetti di riqualificazione urbana "Parco Fluviale Adanà"	86
Art. 88. - Progetti convenzionati [Z509]	87
- ♦ PC.1 - Via Mezzane Bondo	87
- ♦ PC.2 - Area di completamento Breguzzo	87
- ♦ PC.3 - Roncone - Area residenziale località Lasavino	87

PL1 Bondo nelle norme attuali prevede: i.e. 1,2 H 8,5 ora con la zona C1a si prevede Uf 0,36 e Hf 9,0 m.

PL2 Bondo nelle norme attuali prevede: i.e. 1,2 H 8,5 confermati in quanto il PL è stato approvato dal Consiglio Comunale.

PL2 Breguzzo nelle norme attuali prevede: i.e. 1,2 H 8,5 confermati in quanto il PL è stato approvato dal Consiglio Comunale.

RU Progetto di riqualificazione urbana - Nuovo articolo inserito con variante c25

PC.1 Via Mezzane Bondo. Il PC.1 è presente anche nelle norme dell'ex PRG di Bondo. Con la variante v22 sono stati modificati i termini dell'accordo incrementando le aree residenziali private in cambio dell'incremento dell'area da cedere all'amministrazione per l'allargamento della strada.

<p>L'area contrassegnata con la sigla PC1 è destinata ad area residenziale di completamento B2 ed ha una superficie che misura circa 1700 mq. La concessione edilizia convenzionata deve prevedere sul lato ovest del lotto, a fregio della strada comunale di via Mezzane, la realizzazione dell'allargamento della sede stradale finalizzato a realizzare un raccordo per consentire, senza manovra, la inversione di marcia a chi, salendo dalla strada statale del Caffaro, si dirige verso la zona agrituristica. A tal fine la convenzione deve prevedere da parte dei proprietari dell'area la cessione a titolo gratuito al Comune della fascia di terreno necessaria allo slargo della strada per realizzare il raccordo di cui sopra.</p> <p>(Ex PRG di Bondo)</p>	<p><b>PC.1 - Via Mezzane Bondo</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'edificabilità dell'area è stata oggetto di incremento con il PRG 2019.</li> <li>2. La realizzazione dell'intervento di edificazione è subordinato alla cessione gratuita al comune dell'area individuata dal PRG come sedime stradale (pari a ca. 122 m<sup>2</sup>). L'area di cessione dovrà coincidere con il frazionamento definitivo concordato con l'amministrazione ed approvato dall'ufficio catasto.</li> <li>3. Detta cessione dovrà essere effettuata su espressa richiesta e nei tempi stabiliti dall'Amministrazione Comunale per consentire l'immediata realizzazione dell'opera pubblica, ad avvenuta approvazione del PRG 2019. L'edificazione privata potrà essere effettuata solo dopo la cessione gratuita dell'area.</li> <li>4. L'edificabilità deve rispettare i seguenti parametri: Superficie utile netta massima: Sun=700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Numero massimo di piani fuori terra: Hp=3 Altezza massima del fronte di controllo: He=9,0m Altezza massima fabbricato a metà falda: Hf=10,0m Rapporto di copertura massimo: Rc=40%</li> <li>5. Ad avvenuta cessione dell'area l'edificazione potrà</li> </ol>
--	---

	<p>essere attivata con intervento edilizio diretto.</p> <p>Termine di efficacia di 10 anni ai sensi del precedente articolo 15.</p>
--	---

**PC.2 a Breguzzo . Confermate le previsioni dell'ex PRG di Breguzzo applicando la conversione degli indici.**

<p><b>Cartiglio * 02 -</b></p> <p>La convenzione stipulata stabilirà le modalità di cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico come da cartografia del P.R.G. e secondo le necessità del Comune che potrà realizzare le opere pubbliche previste.</p> <p>L'edificio esistente, ricadente in area verde privato, in quanto edificio accessorio, dovrà mantenere le caratteristiche e la destinazione attuale; potrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>In quest'area non sono consentiti gli edifici accessori previsti dalle presenti N.T.A. Sono fissati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume residenziale max 1.200 mc. in un unico edificio</li> <li>- altezza del fabbricato max: 8,50 ml</li> <li>- distanza minima dai confini del lotto 5,00 ml</li> <li>- distanza dai fabbricati 10,00 ml</li> <li>- spazi di parcheggio secondo quanto stabilito dall'allegato 3 della delibera G.P. 2023/2010</li> <li>- cessione gratuita delle aree destinate all'ampliamento della strada e a quanto altro necessario ai fini della funzionalità pubblica dell'area.</li> </ul>	<p><b>PC.2 - Area di completamento Breguzzo</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La convenzione stipulata stabilirà le modalità di cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico come da cartografia del P.R.G. e secondo le necessità del Comune che potrà realizzare le opere pubbliche previste.</li> <li>2. L'edificio esistente, ricadente in area verde privato, in quanto edificio accessorio, dovrà mantenere le caratteristiche e la destinazione attuale; potrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</li> <li>3. In quest'area non sono consentiti gli edifici accessori previsti dalle presenti NdA e l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie utile netta massima: <math>S_{un}=360m^2</math></li> <li>- Numero massimo di piani fuori terra: <math>H_p=3</math></li> <li>- Altezza massima del fronte di controllo: <math>H_e=7,5m</math></li> <li>- Altezza massima del fabbricato a metà falda: <math>H_f=8,5m</math></li> <li>- Distanza dagli edifici e dai confini: <math>De/D_c=</math> art. 12</li> <li>- Distanza dalle strade: <math>D_s=</math> vedi art. 101</li> </ul> </li> </ol> <p>L'intervento di edificazione deve essere preceduto dalla cessione gratuita delle aree destinate all'ampliamento della strada e a quanto altro necessario ai fini della funzionalità pubblica dell'area.</p> <p>Termine di efficacia di 10 anni ai sensi del precedente articolo 15.</p>
---	--

**PC.3 a Roncone. Progetto convenzionato già previsto dalle norme del PRG ex Roncone.**

<p><b>PC 1 – Area residenziale località Lasavino</b></p> <p>A titolo compensativo per la realizzazione del nuovo edificio residenziale è prevista la cessione gratuita al comune dell'area necessaria alla realizzazione della strada locale di collegamento con la parte sud di “ca' d'Italia”, pari a ca. 390 mq (strada prevista di 4,5 m, oltre alle banchine per una lunghezza di ca. 70 m.). l'edificio residenziale dovrà distare almeno 5 metri dal sedime della viabilità di progetto indicato in cartografia del PRG.</p> <p>L'intervento di realizzazione del nuovo edificio dovrà essere preceduto con la riqualificazione delle aree di proprietà ripristinando la destinazione agricola per i terreni esterni al perimetro dell'area oggetto di concessione e la demolizione dei manufatti accessori p.ed. 854, 855.</p> <p>Le aree a verde privato che circondano l'area residenziale dovranno essere mantenute a verde con la possibilità di realizzare esclusivamente i posti auto necessari allo standard urbanistico dell'area residenziale interna al perimetro del comparto.</p> <p>La previsione urbanistica è soggetta al termine di efficacia di 5 anni ai sensi dalla LP 1/2008, art. 52, comma 2.</p> <p>L'amministrazione, in accordo con la proprietà, potrà proporre un piano di lottizzazione che preveda il frazionamento delle aree soggette a cessione al fine di</p>	<p><b>PC.3 – Roncone - Area residenziale località Lasavino</b></p> <p>Il PRG prevede una nuova zona residenziale in località Lasavino con destinazione edilizia residenziale per prima casa edificabile nel rispetto dei seguenti parametri edificatori</p> <p>Per le zone in C.C. Roncone C1d</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Indice di utilizzazione fondiaria max.: <math>U_f=0,45m^2/m^2</math></li> <li>Numero massimo di piani fuori terra: <math>H_p=2</math></li> <li>Altezza massima del fronte di controllo: <math>H_e=6,0</math></li> <li>Altezza massima del fabbricato a metà falda: <math>H_f=6,5</math></li> <li>Rapporto di copertura massimo: <math>R_c=40\%</math></li> <li>Distanza dagli edifici e dai confini: <math>De/D_c=</math> art.12</li> <li>Distanza dalle strade: Vedi indicazione cartografica</li> </ul> <p>A titolo compensativo è prevista la cessione gratuita al comune dell'area necessaria alla realizzazione della strada locale di collegamento con la parte sud di “ca' d'Italia”, pari a ca. 390 m<sup>2</sup> (strada prevista di 4,5 m, oltre alle banchine per una lunghezza di ca. 70 m).. L'intervento di realizzazione del nuovo edificio dovrà essere preceduto con la riqualificazione delle aree di proprietà ripristinando la destinazione agricola per i terreni esterni al perimetro dell'area oggetto di concessione e la demolizione delle costruzioni accessorie p.ed. 854, 855.</p> <p>Le aree a verde privato che circondano l'area residenziale dovranno essere mantenute a verde con la possibilità di realizzare esclusivamente i posti auto necessari allo standard urbanistico dell'area residenziale interna al perimetro del comparto.</p> <p>Termine di efficacia di 10 anni ai sensi del precedente articolo 15.</p> <p>L'amministrazione, in accordo con la proprietà, potrà</p>
--	--

consentire la realizzazione della strada pubblica, anche in pendenza dell'atto concessorio, facendo salvi i diritti edificatori in cambio dell'avvenuta cessione gratuita di dette aree.	proporre un progetto preliminare della viabilità che preveda il frazionamento delle aree soggette a cessione al fine di consentire la realizzazione della strada pubblica, prima del permesso di costruire dell'edificio. facendo salvi i diritti edificatori in cambio dell'avvenuta cessione gratuita di dette aree, anche successivamente al termine di cui al comma precedente.

**Titolo VIII - Specifico riferimento normativo - Articolo 89**

<i>Specifico riferimento normativo .....</i>	<b>89</b>
Art. 89. - Aree soggette a specifico riferimento normativo [Srn]	89

L'articolo contiene una serie di norme prescrittive con specifico riferimento normativo derivanti o da norme pregresse (Cartigli ed asterischi vari dei PRG ex i Lardaro Roncone Bondo Breguzzo) o da nuove disposizioni inserite con specifica variante o in adeguamento a prescrizioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione o parere tecnico successivo alla adozione definitiva.

**Titolo VIX - Servizi pubblici e di Interesse Pubblico - Articoli da 90 a 99**

Art. 90. - Servizi pubblici di carattere generale	96
Indici e parametri edilizi ed urbanistici .....	96
Art. 91. - F4 Zone sportive	97
Art. 92. - Omesso	97
Art. 93 Verde di rispetto e mitigazione [G117]	98
Art. 94. - Omesso	98
Art. 95. - Verde attrezzato VA [F303 F304]	98
Art. 96. - Parco urbano PU [F309]	99
Art. 97. - Parco "Lago di Roncone" PB [F310]	99
Art. 98. - Parcheggi pubblici [F305 F306]	100
98.1. Parcheggi pubblici e di uso pubblico .....	100
98.2 Parcheggi nel verde.....	101
Art. 99. - Omesso	101

L'unificazione ha consentito la semplificazione delle norme e delle destinazioni.

Si è provveduto ad inserire indicatori specifici per le singole destinazioni uniformando i parametri fra i diversi ex PRG.

Norma	Bondo	Breguzzo	Lardaro	Roncone	Nuove NdA
F1 civili amministrative SC Scolastiche Culturali	art. 17 Senza indice	art. 58 Senza indice H. 13,0 m Sc 50%	i.e. 0,5 mc/mq H. 8,0 m	art. 47 Indici differenziati H. 15,0 Parco Lago 4000mc H. 4,5m	Art. 90 Uf 0,75 H. 100
Sportive		art. 62 Senza indice H. 7,5 m		Crossodromo 1500mc H. 3,5m Campo da calcio 3000mc. 6,0 m Maneggio 2500mc H. 4,5m	Crossodromo Sun 500 mq H. 7,0m Campo da calcio Sun 900 mq H. 7,0m
VA Verde attrezzato	Senza indice	Art. 63 Senza indice		Art. 52 20mc H. 3,0m	Art. 95 VA2 Sun 100mq (Pozza)
VP Verde di protezione	0,10 mc/mq				Art. 95 VA1 Inedificabile (Forte Larino)
VP Parco Urbano	Senza indice				Art. 97 Parco Lago Sun 3.200 H. 8,0 m.
T Impianti	Sc 30%	Senza indice	Senza indice	Senza indice	

**Titolo X - Infrastrutture e fasce di rispetto - Articoli da 100 a 108**

art. 100bis     Zone a servizio della viabilità [F439]	103
Art. 101. - Fasce di rispetto stradale [G103]	103
Art. 102. - Percorsi ciclabili e pedonali [F418 F419 F420 F421]	104
Art. 103. - Viabilità rurale e forestale [F415]	105
Art. 104 - Rispetto cimiteriale [G101]	105
Art. 105. - Omesso	105
Art. 106. - Rispetto degli elettrodotti [G104]	106
Art. 107. - Rispetto dei corpi idrici serbatoi, pozzi e sorgenti	106
Art. 108. - Condotta forzata [F446]	107

Le norme sono state completamente aggiornate ed uniformate sulla base della norma provinciale prevalente.

**Titolo XI Urbanistica commerciale - Articoli da 109 a 119**

Art. 110. - Tipologie commerciali e definizioni.	108
Art. 111. - Localizzazione delle strutture commerciali	108
<i>Zona A - Insediamento storico.....</i>	<i>108</i>
<i>Zona destinate all'insediamento residenziale e commerciale ed aree miste produttive-commerciali.....</i>	<i>108</i>
Art. 112. - Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario	109
Art. 113. - Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli	109
Art. 114. - Attività commerciali all'ingrosso	109
Art. 115. - Spazi di parcheggio	109
Art. 116. - Altre disposizioni	110
Art. 117. - Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti	110
Art. 118. - Ampliamento delle strutture di vendita esistenti	110
Art. 119. - Valutazione di impatto ambientale	110

Le norme sono state completamente aggiornate ed uniformate sulla base della norma provinciale prevalente.



## UNIFICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Le zone residenziali dei territori degli ex comuni sono diversificate e per ognuna valgono parametri urbanistici differenti per definizione ed indici edilizi diversificati per dimensionamento della capacità insediativa.

Rispettando quanto previsto dalla legge provinciale e dal regolamento in materia si è provveduto prima ad effettuare un dimensionamento della capacità insediativa complessivo per l'intero comune e successivamente valutato l'opportunità di procedere con la semplificazione ed unificazione degli indici.

### ***Zone residenziali sature:***

Dalla lettura delle diverse normative risulta il seguente quadro riepilogativo delle diverse zone:

### ***Tabella di raffronto***

PRG in vigore						PRG di variante					
Zona	Tipo	i.e.	Hp	He	Hf	Zona	Tipo	Uf	Hp	He	Hf
ADOZIONE PRELIMINARE B2a E DEFINITIVA B2a											
Art. 8 Residenziali di completamento ex PRG di Bondo	B2	1,5	-	-	8,50	Art. 60 B Residenziale di completamento	B2a	0,45	4	8,0	9,0
ADOZIONE PRELIMINARE											
Art. 44	B2	1,5	-	-	10,5	Art. 60 B	B2.b1	0,45	3	8,0	8,5
B2 Aree residenziali di	B2	1,8	-	-	8,5	Residenziale di	B2.b2	0,58	4	9,5	10,5
completamento	B2	2,0	-	-	10,5	completamento	B2.b3	0,60	4	9,5	10,5
ex PRG di Breguzzo	B2*	1,0	-	-	9,60		B2.b4	0,60	4	9,5	10,5
ADOZIONE DEFINITIVA											
Art. 44	B2	1,5	-	-	10,5	Art. 60 B	B2b	0,45	3	8,0	8,5
B2 Aree residenziali di	B2	1,8	-	-	8,5	Residenziale di	B2c	0,58	4	9,5	10,5
completamento	B2	2,0	-	-	10,5	completamento	B2d	0,60	4	9,5	10,5
ex PRG di Breguzzo	B2*	1,0	-	-	9,60		B2e	vedi	NdA	art.	89.9
ADOZIONE PRELIMINARE B2c E DEFINITIVA B2f											
Art. 13 Residenziali sature e di completamento ex PRG di Lardaro	B2	2,0	-	-	9,50	Art. 60 B Residenziale di completamento	B2f	0,60	4	9,0	10,0
ADOZIONE PRELIMINARE B2d E DEFINITIVA B2g											
Art. 29 B1 Insediativa di completamento ex PRG di Roncone	B1	2,00	-	-	10,5	Art. 60 B Residenziale di completamento	B2g	0,60	4	9,5	10,5

La zona B1 satura prevede esclusivamente la possibilità di ampliamenti di volume degli edifici esistenti come definiti all'articolo relativo agli "ampliamenti edifici esistenti".. Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali autonome. Sono invece ammesse le costruzioni accessori.



**Zone residenziali nuove:**

Dalla lettura delle diverse normative risulta il seguente quadro riepilogativo delle diverse zone:

**Tabella di raffronto**

PRG in vigore						PRG di variante					
Zona	Tipo	i.e.	Hp	He	Hf	Zona	Tipo	Uf	Hp	He	Hf
ADOZIONE PRELIMINARE E DEFINITIVA											
Art. 8 di nuova espansione soggette a piano attuativo	C1	1,20	-	-	8,50	Art. 62. - C Residenziali di espansione	C1a	0,39	4	8,0	9,0
ADOZIONE PRELIMINARE											
Art. 30	C1	1,3	3	-	8,5	Art. 62 C1 di espansione (C.C. Roncone):	C1d.A	0,39	3	8,0	8,5
C1 Insediativa di	C1	1,3	2	-	6,0		C1d.B	0,39	2	5,5	6,0
espansione	C1	1,2	3	-	6,0		C1d.C	0,36	2	5,5	6,0
ex PRG di Roncone	C1	1,3	3	-	7,5		C1d.D	0,39	3	7,0	7,5
	C1	1,5	3	-	9,0-9,5		C1d.E	0,45	4	8,0	9,0
ADOZIONE DEFINITIVA											
Art. 30	C1	1,3	3	-	8,5	Art. 62. - C Residenziali di espansione	C1b	0,39	4	8,0	9,0
C1 Insediativa di	C1	1,3	2	-	6,0		C1c	0,45	4	8,5	9,5
espansione	C1	1,2	3	-	6,0		C1d	0,39	3	6,0	7,0
ex PRG di Roncone	C1	1,3	3	-	7,5		C1e	Vedi	art.	88	PC3
	C1	1,5	3	-	9,0-9,5						

Per tutte le zone è stato eliminato il vincolo di volume minimo e di volume massimo ed anche l'obbligo di cessione del 10% per spazi pubblici

**Altezza del fabbricato, del fronte e numero di piani**

Tabella di conversione ed unificazione delle altezze:

	Hf fabbricato PRG in vigore:	Hf fabbricato nuovo PRG_	He fronte nuovo PRG:	Hp in numero di piani massimo:
	8,5	9,0	8,0	3
	10,5	10,5	9,5	4

## Applicazione dei nuovi parametri alle diverse zone urbanistiche

### **Art. 65.1 Zone alberghiere e art. 65.2 - Zona per attrezzature turistico ricettive ]**

Per le zone alberghiere viene prevista una suddivisione fra le zone alberghiere interne ai centri abitati e quelle in valle di Breguzzo al fine di differenziare l'offerta turistica.

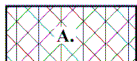
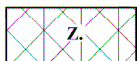


### **Zone produttive del settore secondario di livello provinciale e locale**

Per le zone produttive vengono applicati parametri unici per l'intero territorio comunale come definiti all'articolo 65.

L'articolo 81 definisce parametri di tipo estensivo, utilizzabili per l'insediamento di aziende agricole in territorio libero e parametri di tipo intensivo applicabili all'interno delle zone individuate dalla cartografia con i cartigli:

### **Art. 83. - Aree destinate all'insediamento di aziende agricole**

Sono state inserite le norme con gli indici intensivi per le zone specificatamente individuate sul territorio per le aziende agricole.

E201		Azienda per impianti agricoli A.1 A.2 A.3	Art. 83.1
E203		Azienda Zootecnica Z.1 / Z.9	Art. 83.2
E204		Azienda ittica (pescicoltura) I.1 / I.4	Art. 83.3
E210		Attività agrituristica connessa con aziende agricole esistenti	Art. 83.4

Per le zone agricole del PUP e locali sono previsti indici edificatori estensivi dove la collocazione è ammessa nel rispetto di criteri oggettivi relativi alle superfici per limitare la frammentazione delle aziende all'interno delle stesse aree agricole.

---

## EDIFICI ESISTENTI

Per primo aspetto occorre precisare che in adozione definitiva si è provveduto a modificare il termine temporale al quale riferire l'edificio esistente sul quale è possibile effettuare interventi di ampliamento una tantum, nel caso di saturazione del lotto edificabile o di edifici esistenti in zone ove non sono previsti indici edificatori.

La data fissata nelle norme è quella del 26 giugno 2008, dell'entrata in vigore del PUP 2008.

Il PUP 2008 con la sua entrata in vigore ha fissato un nuovo termine per l'individuazione degli edifici in zona agricola per i quali possa essere determinata, o meno, la possibilità di modifica d'uso. La stessa Legge Urbanistica Provinciale n. 1/2008,

---

## EDIFICI ESISTENTI CATALOGATI

Il piano regolatore individua una serie di edifici esistenti in zona agricola e montana, posti all'esterno delle zone destinate all'edificazione, tramite codice shape A302.

Questi edifici si distinguono sia dal Patrimonio edilizio montano, già catalogati con scheda e shape A301, sia dagli edifici isolati classificati come storici, già catalogati con scheda e posti all'interno del perimetro A102.

Nelle ex NdA di Bondo all'art. 16 si prevede per questi edifici, con destinazione diversa da quella agricola, la possibilità di ampliamento nella misura del 10% del volume.

Nelle ex NdA di Roncone art. 22 gli edifici esistenti potevano essere oggetto di ampliamento una tantum nella misura del 15% del volume esistente con un minimo ammesso di 75 m<sup>3</sup> per volumi esistenti fino a 500 m<sup>2</sup>, ed un massimo di 500 m<sup>3</sup> per edifici con volume superiore a 1300 m<sup>3</sup>.

Nelle ex NdA di Breguzzo art. 67 bis "aree agricole del PUP" per gli edifici esistenti aventi destinazione non agricola sono ammessi interventi una tantum di ampliamento del 10. Mentre all'art. 68 "aree agricole locali" al comma 16, l'ampliamento è ammesso nella misura del 15%. (senza specificare VI o Sun)

Nelle ex NdA di Lardaro art. 15 Zone E1 E2, comma 3 non sono ammessi ampliamenti.

In adozione preliminare A seguito della revisione degli indici si è provveduto a modificare questo parametro consentendo l'incremento nei termini della Sun esistente del 15% e la sopraelevazione del piano sottotetto esistente (senza creare nuovi piani orizzontali abitabili) nei limiti massimi di 1,50 m, e comunque nel rispetto dell'altezza massima del fabbricato misurato a metà falda di 8,50 m. Tale sopraelevazione potrà essere realizzata sia che il piano sia già considerato Sun in base alle definizioni del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, sia che lo stato attuale

Nel caso la sopraelevazione comprenda anche la realizzazione di nuovi piani orizzontali abitabili questi dovranno essere limitati nella misura del 15% del comma precedente che in questo caso non potrà più essere utilizzata per l'ampliamento laterale.

---

## AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

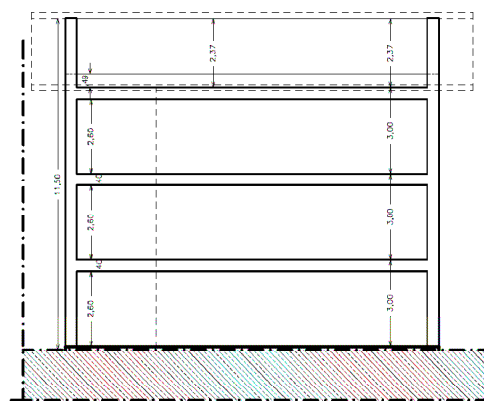
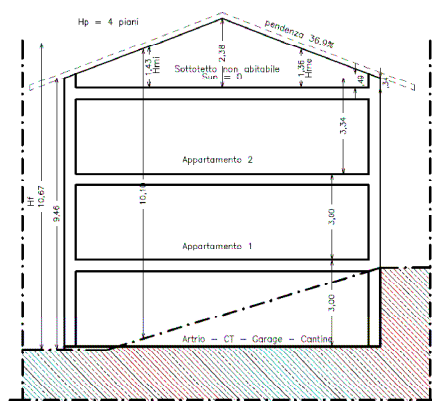
Per gli edifici esistenti si è provveduto a riformulare le modalità di intervento.

Al fine di potere garantire a tutti gli ampliamenti già previsti dai PRG previgenti, quando si applicava il parametro del volume urbanistico, si è dovuto procedere contemporaneamente con il prevedere due tipi di ampliamento cumulabili:

- a) sopraelevazione dei sottotetti a fini abitativi;
- b) ampliamento laterale calcolato in termine di Sun proporzionale all'edificio esistente (con dimensionamento inversamente proporzionale alle dimensioni di quello esistente con un limite massimo in ogni caso invalicabile di 120 m<sup>2</sup> di Sun.

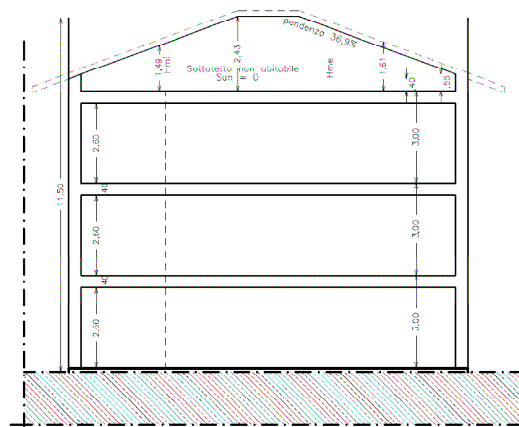
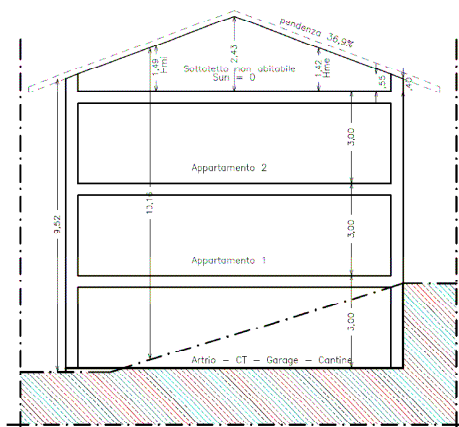
**Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.**

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



**Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

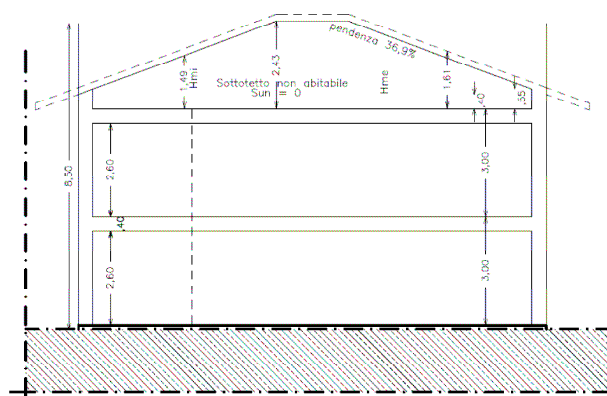
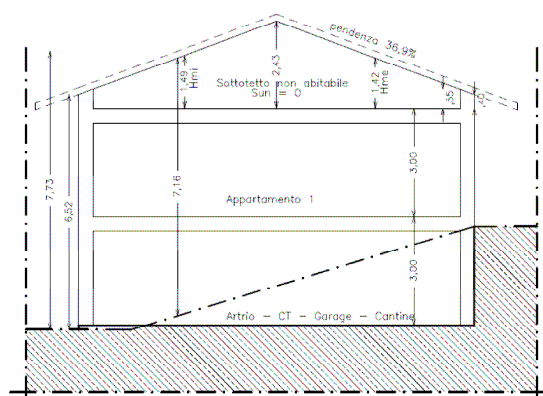
Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143 mq.	Altezza metà falda	Hf	10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4 nr.	Altezza fronte	He	9,52
Sul complessiva		572 mq.	Ve volume totale		1.463 mc.
Sun complessiva		434 mq.	Vl volume lordo fuori terra		1.302 mc.
Sun/Sul		0,76	rapporto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





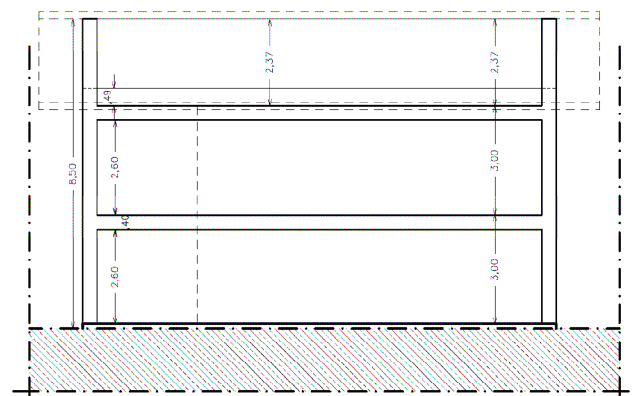
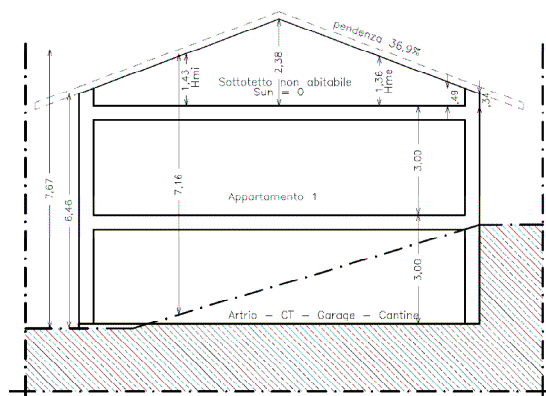
**Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

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



**Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.**

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



## REVISIONE DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

### Valore di conversione da VI a Sun applicato

Sulla base delle analisi precedenti anche per la conversione del volume lordo fuori terra in superficie utile netta si applica lo stesso rapporto di conversione già determinato per la conversione degli indici edificatori.

Quindi:

$$\text{Sun} = \text{VI} * \text{R} \quad [\text{m}^2 = \text{m}^3 * 1/\text{m}]$$

dove:

$$\text{R} = \text{rapporto costante di conversione} = \text{R} = 0,30 [1/\text{m}^2]$$

Quindi per il volume **IFF = 400 [m<sup>3</sup>]**

otterremmo il seguente valore di superficie utile netta **Sun = 400 \* 0,3 = 120 [m<sup>2</sup>]**

che corrisponde allo stesso valore applicato nel Regolamento 8-61/Leg. quando si è provveduto a convertire i 400 m<sup>3</sup> della abitazione in zona agricola o zona produttiva in 120 m<sup>2</sup> di Sun.

### Nuovi valori di Sun introdotti nelle norme di PRG

#### Zone residenziali di completamento

			i.e.	Uf.
	B2a	residenziali di completamento	1,5	0,45
	B2b	residenziali di completamento	1,5	0,45
	B2c	residenziali di completamento	1,8	0,58
	B2d	residenziali di completamento	2,0	0,60
	B2e	residenziali di completamento	vedi art. 89.9	
	B2f	residenziali di completamento	2,0	0,45
	B2g	residenziali di completamento	2,0	0,60

#### Zone residenziali di espansione

	C1a	residenziali di espansione	1,2	0,36
	C1b	residenziali di espansione	1,3	0,39
	C1c	residenziali di espansione	1,5	0,45
	C1d	residenziali di espansione	1,3	0,39
	C1e	residenziali di espansione	art. 88	

Le norme di attuazione sono state integrate con il richiamo alla normativa provinciale di riferimento e per quanto riguarda le definizioni si rinvia direttamente all'articolo 3 della L.P. 15/2015 ed all'art. 3 del DPP 8-61/Leg.

Al fine della determinazione dei nuovi parametri edilizi ed urbanistici da applicare alle zone residenziali ed alle zone alberghiere si è provveduto preliminarmente ad effettuare delle verifiche sulle tipologie edilizie più comuni presenti sul territorio utilizzando quattro semplici schemi grafici.

## Altezza in numero di piani.

Il dPP 8-61/Leg/2017 prevede anche l'eliminazione dell'altezza di zona a metà falda in quanto si considera questo parametro limitante rispetto alle nuove modalità costruttive, anche con particolare riferimento alle tipologie edilizie che meglio si adattano ai nuovi requisiti e funzionalità della edilizia sostenibile.

Esposizione delle falde principali del tetto verso sud per favorire il recupero energetico, riduzione del numero delle falde per compattare i volumi e ridurre i punti e linee di rottura degli elementi costruttivi, non solo per gli aspetti termici, ove la sola riduzione di superficie di esposizione con parità di volume d'aria riscaldata permette una corrispondente riduzione delle dispersioni, ma la compattazione delle forme elimina punti di ristagno di aria fredda e facilita l'esecuzione delle opere anche in prospettiva di esecuzione del *BLOWER DOOR TEST* obbligatorio per gli edifici di classe A e A+.

Il parametro urbanistico limite di edificabilità di un lotto in termini di altezza per le zone residenziale e le zone alberghiere è oggi quello del **numero di piani fuori terra**.

Il dPP 8-61/Leg/2015 definisce:

Hp	nr.	altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica misurata in piani		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 spiccatto 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
----	-----	---	--	--

Per evitare però che nella realizzazione di nuovi edifici l'altezza netta interna dei singoli piani venga artificiosamente innalzata oltre ogni ragionevole necessità abitativa viene introdotta nelle norme una altezza massima di controllo detta **altezza del fronte**.

Il dPP 8-61/Leg/2017 definisce:

He	m	altezza del fronte o della facciata		distanza sul piano verticale dalla linea di spiccatto 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;
----	---	-------------------------------------	--	---

Le norme vengono quindi integrate inserendo per ogni singola zona questi nuovi parametri.

Per esempio per le zone residenziali di espansione viene introdotta la misura:

- altezza del fabbricato in numero di piani Hp: 4
- altezza di controllo del fronte He: 9 m
- altezza del fabbricato Hf: 10 m

in sostituzione della precedente altezza di zona:

- altezza del fabbricato: non superiore a 10,00 m

## Altezza a metà falda per la determinazione della distanza dai confini

Con l'introduzione delle altezze in numero di piani risulta in ogni caso necessario mantenere anche la definizione di altezza a metà falda all'esclusivo fine della determinazione delle distanze minime degli edifici e dalle costruzioni e dai confini in applicazione delle norme contenute nell'Allegato 2 della deliberazione di giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010.

Per questo motivo le norme di attuazione sono state integrate con l'articolo 6 comma 5, ove per ogni singola zona dove si prevede l'altezza limite in numero di piani (con l'altezza di controllo del fronte) viene

indicata la distanza minima delle costruzioni dai confini calcolata considerando la concreta altezza massima che l'edificio potrà avere a metà falda in applicazione delle norme di zona.

Infatti l'allegato 2 della Del. G.P. 2023/2010, alla lettera a), comma 1, art. 5 riporta:

*a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Se gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10,00 m la distanza minima fra edifici antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i 10,00 m;*

dove l'altezza che determina la maggiorazione della distanza dai confini non è quella dell'edificio costruito ma quella "consentita dagli strumenti urbanistici comunali".

Quindi in applicazione della definizione di altezza misurata a metà falda indicata dal dPP 8-61/Leg/2017:

Hf	m	altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica misurata in metri		essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccatto 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;
----	---	---	--	---



---

## INDICI EDIFICATORI

### Lotto minimo

Per il lotto minimo per tutte le zone, escluse le zone B sature per le quali non sono ammessi nuovi edifici ma solo ampliamento di quelli esistenti, viene definito il lotto minimo nella misura di 600 m<sup>2</sup>

le norme di attuazione contengono inoltre una ulteriore precisazione nella definizione di lotto minimo integrativa di quella contenuta nel dPP 8-61/leg.:

**Lotto minimo (Lm) [m<sup>2</sup>]:** E' la superficie minima, libera da asservimento urbanistico, accorpata necessaria per garantire il diritto ad effettuare un nuovo intervento di edificazione. Si applica per le zone residenziali, produttive, alberghiere e commerciali. Per il calcolo della superficie utile alla determinazione del lotto minimo occorre fare riferimento alla definizione di Lotto contenuta nel regolamento attuativo della legge provinciale.

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

---

## SEMPLIFICAZIONE DELLE NORME DI CARATTERE PUNTUALE

I PRG degli ex comuni conteneva una serie numerosa di previsioni puntuali caratterizzate da specifico riferimento normativo.

Con l'unificazione normativa si è cercato di semplificare, omologare ed eliminare quelle previsioni che di fatto venivano rese superflue o per i contenuti delle nuove norme o per l'attuazione già effettuata degli interventi previsti.

A **Breguzzo** sono stati tolti i cartigli \*4 che prevedevano la possibilità di derogare dalla misura del lotto minimo, norma ora contenuta all'Art. 6, comma 3, delle NdA.

A seguito della attuazione degli interventi previsti è stato tolto il cartiglio \*12, che prevedeva la realizzazione di una tettoia ora presente con la p.ed. 363, oppure il cartiglio \*3 che prevedeva l'ampliamento della p.ed. 206.

Cartiglio \*2 Vedi nuovo PC.2 Art. 88 NdA.

Cartiglio \*5 - PL.5, ora PL.3 con conferma indici edificatori preesistenti essendo la convenzione di lottizzazione ancora valevole.

Cartiglio \*6 relativo al PL.6 è stato cancellato a seguito della varianti v32 v33 v34 v35 v36

Cartiglio \*7 - Vedi nuovo articolo 89.13 - Punto informativo

Cartiglio \*8 Vedi nuovo articolo 83.2 senza necessità di specifica norma.

Cartiglio \*9 - Area zootecnica al Canal - Vedi art. 83.2 comma 4 - Area Z.17

Cartiglio \*10 - Vedi nuovo articolo 89.12

Cartiglio \*11 - Vedi nuovo articolo 89.13 - Chiesetta in val di Beguzzo

Cartiglio \*12 - Vedi nuovo articolo 89.12

Cartiglio \*13 - Vedi nuovo art. 83.1 Comma 8 Area A.3

A **Roncane** è stata tolta la norma specifica per l'edificio p.ed. 444 di sopraelevazione in quanto l'intervento è già stato realizzato.

a **Bondo** le norme puntuali sono state inserite all'interno degli articoli 55, quando si riferivano alla prima casa, o all'articolo 22 quando si riferivano a prescrizioni per la sicurezza del territorio o all'articolo 89 per altre situazioni specifiche.

A **Lardaro** le norme puntuali sono state inserite all'interno degli articoli 55, quando si riferivano alla prima casa, o all'articolo 22 quando si riferivano a prescrizioni per la sicurezza del territorio.

## USI CIVICI

Nell'elaborato "**Elenco varianti**" sono elencate le modifiche che interessano beni soggetti ad uso civico.

### ◆ **Procedura**

La variante del PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013, ai sensi dell'articolo 18 della L.P. 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 delle Autonomie Locali.

### ◆ **Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza**

Le modifiche non comportano particolari modifiche all'attuale godimento dei diritti di uso civico.

Tutte le scelte sono state oggetto di attenta ponderazione e verifica delle soluzioni alternative come previsto dalla normativa provinciale che permettono un ottimale assetto e destinazione evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico.

Per le aree ove si prevedono trasformazioni urbanistiche incompatibili con il mantenimento del vincolo di uso civico l'Amministrazione procedente provvederà alla individuazione di aree di proprietà comunale sulle quali inserire il vincolo di uso civico in compensazione.

Le varianti che interessano beni soggetti ad uso civico sono :

**Variante v70** - Breg Park in Val di Breguzzo Stralciata su prescrizione dei servizi provinciali in quanto non risulta possibile in questa fase predisporre uno studio di compatibilità.

**Variante c8a** - Parcheggio pubblico a Pont'Arnò. Stralciata su prescrizione dei servizi provinciali in quanto non risulta possibile in questa fase predisporre uno studio di compatibilità

**Variante c8b** - Verde attrezzato. - Stralciata su prescrizione dei servizi provinciali in quanto non risulta possibile in questa fase predisporre uno studio di compatibilità

**Variante c10** - Parcheggio pubblico a Malga Arnò. La variante risulta necessaria per la dotazione di spazi parcheggio a servizio della Malga.

### **Variante c13** - Viabilità a Malga Avalina

La variante prevede la realizzazione di una strada a valle della Malga al fine di liberare la pertinenza fra il cascinello e lo stallone.

**Variante c17** - Ampliamento del parco della chiesetta Alpina di Pont'Arnò. Stralciata su prescrizione dei servizi provinciali in quanto non risulta possibile in questa fase predisporre uno studio di compatibilità.

**Variante c18** - Parcheggio pubblico a Pont'Arnò. Stralciata su prescrizione dei servizi provinciali in quanto non risulta possibile in questa fase predisporre uno studio di compatibilità.

**Variante c30** - Riperimetrazione del verde attrezzato esistente della Chiesetta Alpina. Stralciata su prescrizione dei servizi provinciali in quanto non risulta possibile in questa fase predisporre uno studio di compatibilità

**Variante c36** - Ricostruzione di un cascineo all'Alpe Fraino di Lardaro per il riparo di pastori ed escursionisti.

**Variante c39** - Stralcio delle destinazioni previste del PRG e riconoscimento del nuovo perimetro del Piano del Parco Naturale Adamello Brenta.

◆ **Insussistenza di soluzioni alternative**

Nell'ambito delle singole varianti si è provveduto ad effettuare una verifica di coerenza con l'interesse pubblico, ed il risultato è assolutamente positivo in quanto tutte le modifiche hanno come obiettivo la valorizzazione dei beni di uso civico, sia per le parti direttamente interessate dalla variante, e soprattutto in termini generali tendenti all'incremento di interesse e valorizzazione economica dei beni, sempre nel rispetto delle tutele paesaggistico-ambientali e operando nell'ambito del mandato istituzionale spettante agli enti chiamati ad amministrare i beni soggetti al vincolo di uso civico.

Le singole varianti non offrono soluzioni alternative, se non più costose in termini economici, o dispendiose in termini di sacrificio del suolo, o inefficaci se poste in ambiti diversi da quelli selezionati.

## RENDICONTAZIONE URBANISTICA

### RENDICONTAZIONE ZONE AGRICOLE

#### Bilancio delle zone agricole di pregio

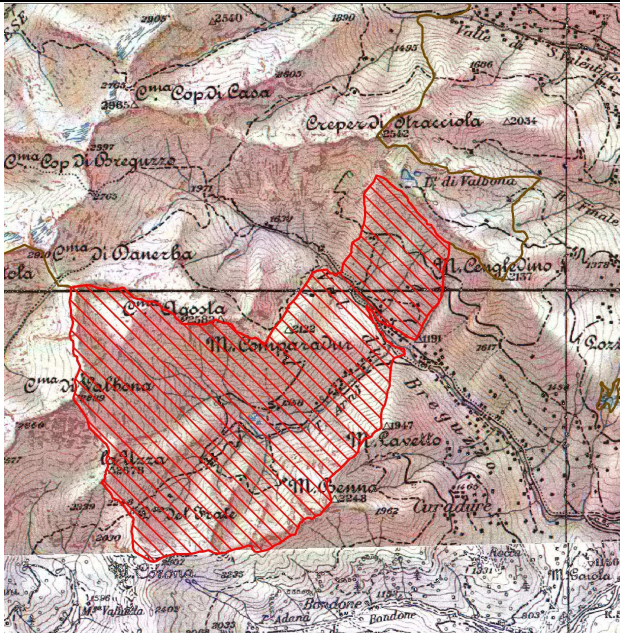
Le varianti che interessano le aree agricole di pregio sono numerose e suddivisibili in due gruppi:

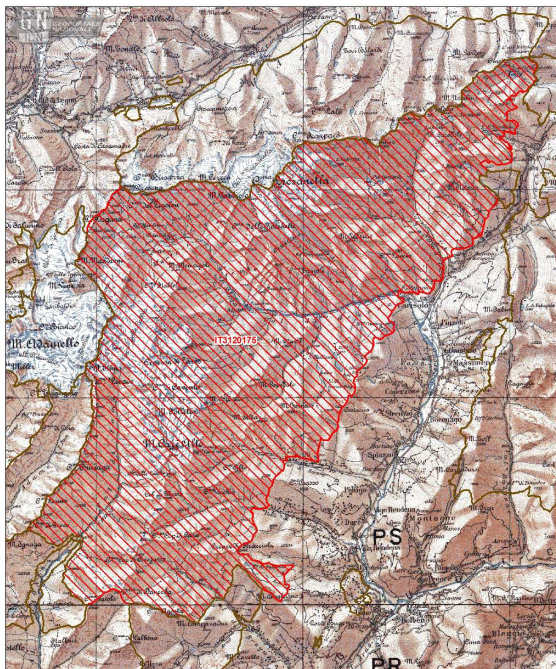
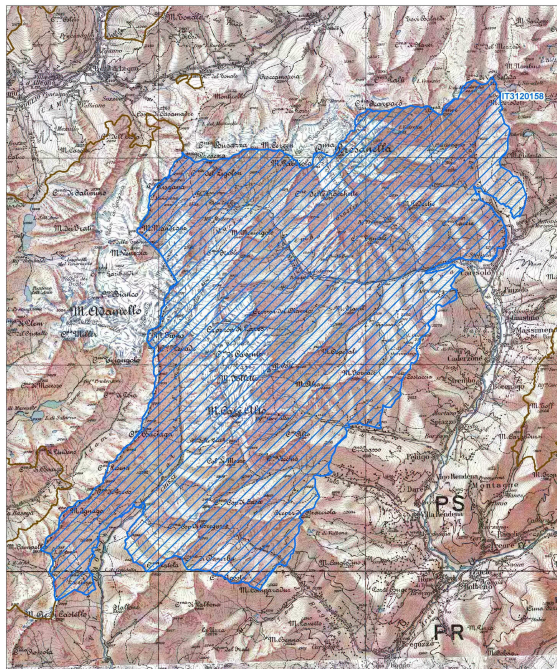
- a) Varianti positive con incremento dell'area agricola di pregio conseguenti la presa d'atto di bonifiche agrarie autorizzate e realizzate (con confronto della ortofoto 2019 allegata alle tavole di PRG);
- b) Varianti negative conseguenti all'inserimento di alcune varianti che prevedono nuove aree insediative.

	<b>INCREMENTO AREA AGRICOLA DI PREGIO:</b>		
	C44a da bosco a zone agricole di pregio del PUP	m <sup>2</sup>	1.451
	C44b da bosco a zone agricole di pregio del PUP	m <sup>2</sup>	538
	C44c da bosco a zone agricole di pregio del PUP	m <sup>2</sup>	2.248
	C44e da bosco a zone agricole di pregio del PUP	m <sup>2</sup>	3.180
	C44f (stralciata)	m <sup>2</sup>	----
	C44g da bosco a zone agricole di pregio del PUP	m <sup>2</sup>	6.453
	C44h (stralciata)	m <sup>2</sup>	----
	C44i da bosco a zone agricole di pregio del PUP	m <sup>2</sup>	1.525
a)	Totale superficie agricola inserita con le varianti	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15.395</b>
	<b>RIDUZIONE AREA AGRICOLA DI PREGIO:</b>		
	V18 da zona agricola di pregio del PUP a verde privato	m <sup>2</sup>	492
	C11 da zona agricola di pregio del PUP a piazzola elicottero	m <sup>2</sup>	641
	C35 da zona agricola di pregio del PUP ad verde attrezzato e civile amministrativo	m <sup>2</sup>	336
b)	Totale superficie agricola ridotta con le varianti	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.469</b>
	Sulla base delle norme del PUP va recuperata ai fini agricoli di pregio almeno l'80% della superficie prevista in riduzione.		
c)	Superficie minima da recuperare = b) 0,80 =	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.175</b>
	Verificato che la superficie in incremento delle aree agricole di pregio risulta sovrabbondante si provvede ad inserire in compensazione il 100% delle riduzioni:		
	<b>SUPERFICIE TOTALE NUOVA AREA AGRICOLA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15.395</b>
	<b>SUPERFICIE TOTALE RIDUZIONE AREA AGRICOLA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.469</b>
	<b>DIFFERENZA POSITIVA VARIANTE 2019</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13.926</b>



## RETE NATURA 2000

	<b>Re di Castello - Breguzzo - Codice: IT3120166</b> <b>ZPS/ZSC: ZSC</b>
<p>Le aree "Natura 2000" sono previste dalla Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio dell'Unione Europea ed in particolare alla tutela di una serie di habitat, specie animali e vegetali ritenute meritevoli di protezione a livello continentale. Le aree sono inserite nel sistema ambientale mantenendo inalterato il dato già contenuto nella Cartografia unificata del 2016 che riporta le seguenti zone:</p> <p><b>Re di Castello - Breguzzo</b> IT3120166  <b>Adamello</b> IT3120175  <b>Adamello - Presanella</b> IT3120158</p> <p>Le zone sono riportate nelle tavole del sistema ambientale come adeguatamente integrate in adozione definitiva.</p> <p>Si evidenzia che parte della Zona ZSC Re di Castello Breguzzo ricade ora all'interno del perimetro del Parco Naturale Adamello Brenta e la sua delimitazione potrà essere oggetto di ulteriori modificazioni. Per la verifica dell'incidenza delle varianti all'interno delle zone rete natura si rinvia alla successiva sezione di Rendicontazione.</p>	 <p>Data di stampa: 07/12/2010</p> <p>Scala 1:50'000</p> <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ sito IT3120166</li> <li>▭ altri siti</li> </ul> <p>Base cartografica: IGM 1:100'000</p>

<b>Adamello - Codice: IT3120175</b> <b>ZPS/ZSC: ZSC</b>	<b>Adamello - Presanella - Codice: IT3120158</b> <b>ZPS/ZSC: ZPS</b>
 <p>Data di stampa: 16/10/2012</p> <p>Scala 1:100'000</p> <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ sito IT3120175</li> <li>▭ altri siti</li> </ul> <p>Base cartografica: IGM 1:200'000</p>	 <p>Data di stampa: 29/11/2010</p> <p>Scala 1:100'000</p> <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ sito IT3120158</li> <li>▭ altri siti</li> </ul> <p>Base cartografica: IGM 1:100'000</p>



## AMPLIAMENTO DEL PARCO NATURALE ADAMELLO-BRENTA

A seguito della approvazione della Variante alla perimetrazione del Parco Naturale Adamello Brenta e del corrispondente piano del parco, si è provveduto a inserire il nuovo perimetro in cartografia (indicato con variante c39) stralciando le destinazioni di zona previste dal PRG in vigore, la catalogazione del PEM, e le varianti introdotte in adozione preliminare che interessavano, anche solo parzialmente, questo ambito.

Le schede di catalogazione del PME sono le seguenti:

Nr. Variante	C.C.	Scheda in vigore	Scheda di variante
c39	Bondo	075.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	076.PEM.Bo R2	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	077.PEM.Bo R4	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	078.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	079.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	080.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	081.PEM.Bo R2	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	082.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	083.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	084.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	085.PEM.Bo R5	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	086.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	087.PEM.Bo R5	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	088.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	089.PEM.Bo R5	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	090.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	091.PEM.Bo R2	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	092.PEM.Bo R2	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	093.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	094.PEM.Bo R5	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	095.PEM.Bo R4	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	096.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	097.PEM.Bo R2	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	098.PEM.Bo R4	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	117.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	119.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	121.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	122.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	144.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	150.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	151.PEM.Bo R2	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	151.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Bondo	169.PEM.Bo R3	Stralciata, si rinvia al PNAB
c39	Breguzzo	105.PEM.BR R2	Stralciata, si rinvia al PNAB

## BENI AMBIENTALI

### Verifica delle singole varianti

Le varianti che interessano le zone rete natura sono assoggettate a procedura preliminare di Valutazione di incidenza ai sensi della L.P. L 11/2007, in adeguamento alle direttive CE 92/43/Habitat e CE 09/147 Uccelli, e successivo regolamento di attuazione D.P.P. 3/11/2008 n. 50-157/Leg. Titolo II

In particolare una sola è la variante che si inserisce all'interno delle aree assoggettate a tutela Rete Natura 2000, Si tratta della variante **c10** relativa al parcheggio di Malga Arnò

## **Variante c10**

La seconda (variante c10) è relativa all'inserimento di un piccolo parcheggio superficiale a servizio di malga d'Arno. Il terreno è di proprietà del Comune e il bene è soggetto a vincolo di uso civico.

La superficie prevista è pari a ca. 2500 e si pone nelle immediate vicinanze della struttura della malga (stallone e casina) ed in corrispondenza della viabilità esistente di accesso alla malga stessa.

L'estratto cartografia Habitat evidenzia unicamente la presenza di pascolo pingue (non habitat UE).

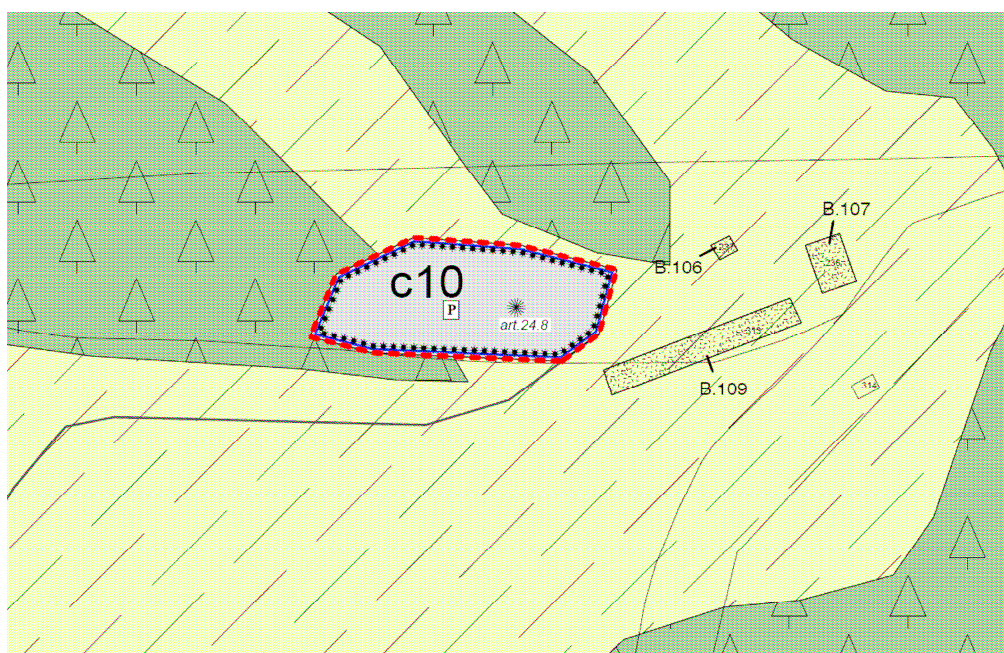
L'intervento non prevede particolari opere di infrastrutturazione ma un semplice scavo superficiale, sistemazione del fondo con materiale drenante, copertura con materiale drenante soggetto a rinverdimento naturale.

Non sono previste opere in muratura armata e nemmeno coperture impermeabilizzanti.

Si prescrive che il progetto sia preventivamente sottoposto alla valutazione della Struttura provinciale competente in materia di conservazione della natura (art. 24.8 Z602)

### ***Specifico riferimento normativo art.24.8 [Z602]***

8. L'intervento di realizzazione dei parcheggi a servizio di Malga Arnò (p.f. 2678 nei pressi della p.ed. 313 C.C. Breguzzo II) deve essere sottoposto a preventiva valutazione da parte del Servizio conservazione della natura e valorizzazione ambientale in quanto la zona ricade all'interno della zona speciale di conservazione ZSC Re di Castello-Breguzzo IT3120166.



***Estratto PRG***



*Estratto fotografico aereo da webgis pat**Estratto Habitat da webgis pat con localizzazione intervento**Habitat - Pascolo Pingue non habitat UE*

---

## INTRODUZIONE

La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi di sviluppo, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in-itinere, ex post). Ciò serve soprattutto a sopperire alle mancanze di altre procedure parziali di valutazione ambientale, introducendo l'esame degli aspetti ambientali già nella fase strategica che precede la progettazione e la realizzazione delle opere. Altri obiettivi della VAS riguardano sia il miglioramento dell'informazione della gente sia la promozione della partecipazione pubblica nei processi di pianificazione-programmazione

La VAS viene introdotta a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE e a livello nazionale la direttiva 2001/42/CE è stata attuata con il D.Lgs 152/2006

A livello provinciale la direttiva europea viene recepita con il d.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10.", come previsto dall'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10.

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. Definisce la "rendicontazione urbanistica" come ***l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Legge urbanistica provinciale)<sup>1</sup>***;

La nuova legge provinciale 15/2015 ha modificato i termini relativi alla rendicontazione introducendo un nuovo termine di rapporto ambientale che nella sostanza non modifica l'impostazione generale fissata dal dPP 15-68/Leg./2006.

**h) rapporto ambientale:** *parte della documentazione del piano territoriale della comunità (PTC) e del PRG 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 e dell'ambito territoriale del PTC o del PRG;*

Il **rapporto ambientale** si configura come un allegato della **rendicontazione**, redatto qualora nell'ambito del processo di autovalutazione vengano evidenziati **effetti significativi sull'ambiente**, indotti dalla variante al PRG, la cui trattazione deve essere effettuata su base specialistica e scientifica.

Nello specifico caso trattato della Variante 2019 del PRG del Comune di Sella Giudicarie non si è reso necessario predisporre il rapporto ambientale in quanto nessuna variante ha evidenziato nella fase di autovalutazione effetti significativi sull'ambiente, nessuna variante interessa territorio soggetti a vincoli di Rete Natura 2000 e nessuna variante prevede la realizzazione di opere soggetta a Valutazione di Impatto Ambientale.

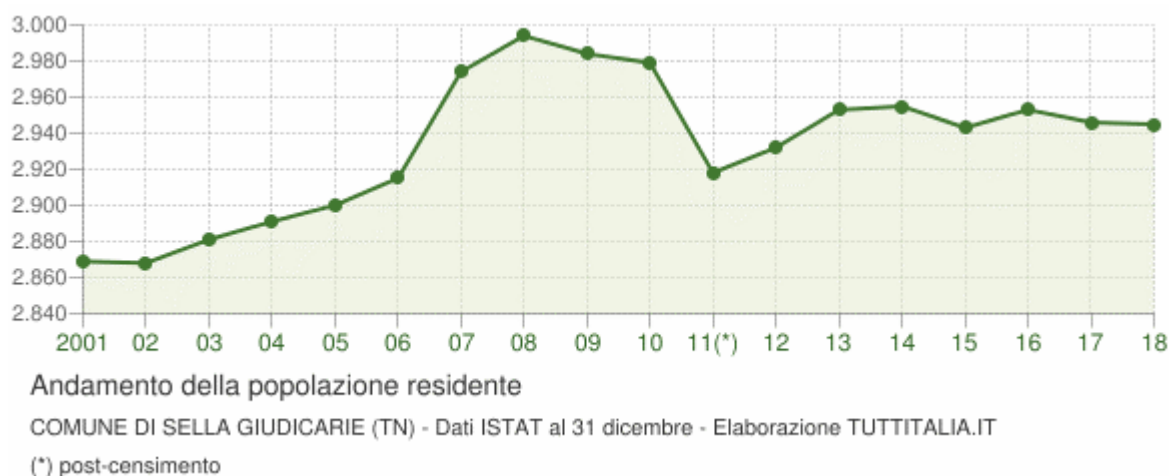
---

<sup>1</sup> L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani  
- L.P. 1/2008, Art. 6 Autovalutazione dei piani

## POPOLAZIONE

### Andamento demografico

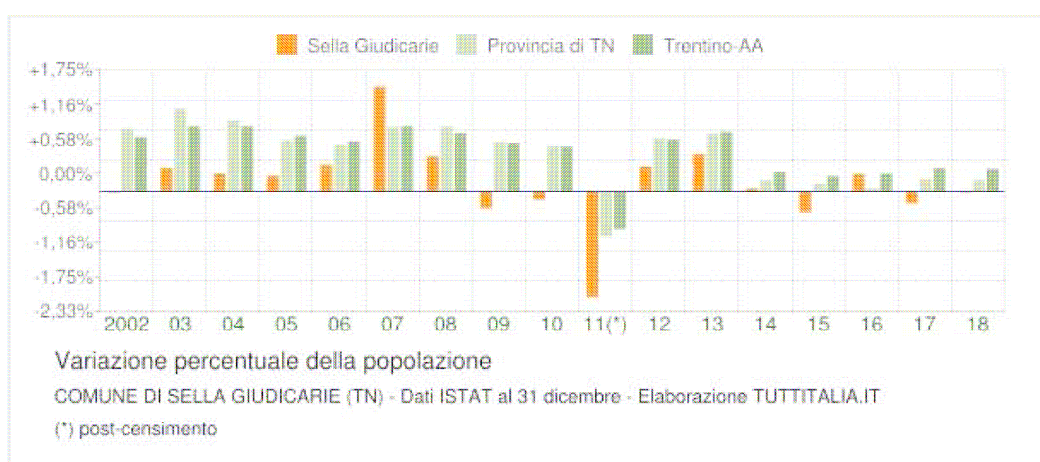
I dati sull'andamento demografico del comune di Sella Giudicarie raffigurati nei grafici e tabelle seguenti riguardano il nuovo comune di Sella Giudicarie dal 2016. Per gli anni precedenti i dati sono ricavati dalla sommatoria dei tre ex comuni di Bondo, Roncone e Breguzzo.



La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

### Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Sella Giudicarie espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



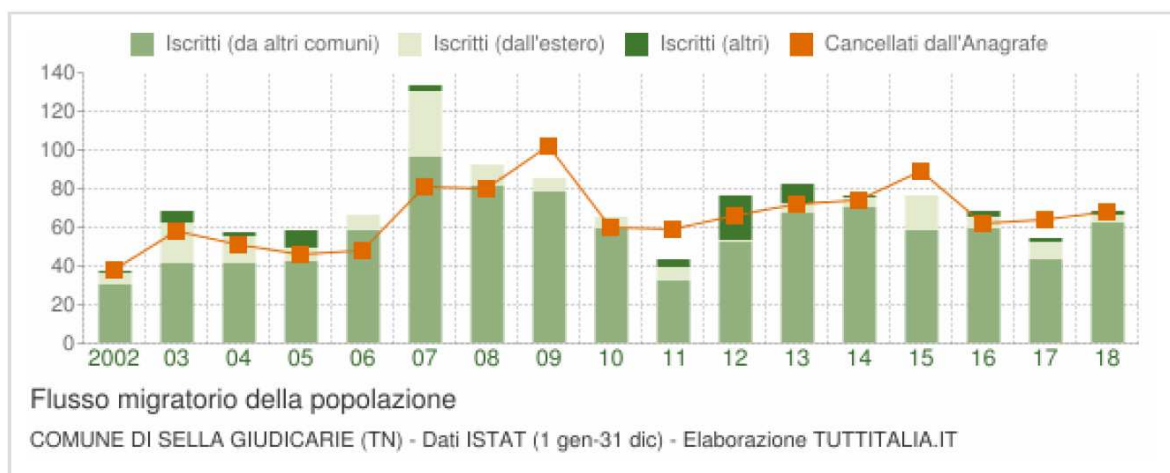


Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	2.869	-	-	-	-
2002	31 dicembre	2.868	-1	-0,03%	-	-
2003	31 dicembre	2.881	+13	+0,45%	1.164	2,47
2004	31 dicembre	2.891	+10	+0,35%	1.161	2,49
2005	31 dicembre	2.900	+9	+0,31%	1.168	2,48
2006	31 dicembre	2.915	+15	+0,52%	1.178	2,47
2007	31 dicembre	2.974	+59	+2,02%	1.207	2,46
2008	31 dicembre	2.994	+20	+0,67%	1.213	2,46
2009	31 dicembre	2.984	-10	-0,33%	1.212	2,46
2010	31 dicembre	2.979	-5	-0,17%	1.216	2,45
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	2.951	-28	-0,94%	1.221	2,41
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	2.918	-33	-1,12%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dicembre	2.918	-61	-2,05%	1.222	2,38
2012	31 dicembre	2.932	+14	+0,48%	1.221	2,40
2013	31 dicembre	2.953	+21	+0,72%	1.226	2,41
2014	31 dicembre	2.955	+2	+0,07%	1.229	2,40
2015	31 dicembre	2.943	-12	-0,41%	1.244	2,36
2016	31 dicembre	2.953	+10	+0,34%	1.252	2,35
2017	31 dicembre	2.946	-7	-0,24%	1.244	2,35
2018	31 dicembre	2.945	-1	-0,03%	1.250	2,35

### Flusso migratorio

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Vaolroncone negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



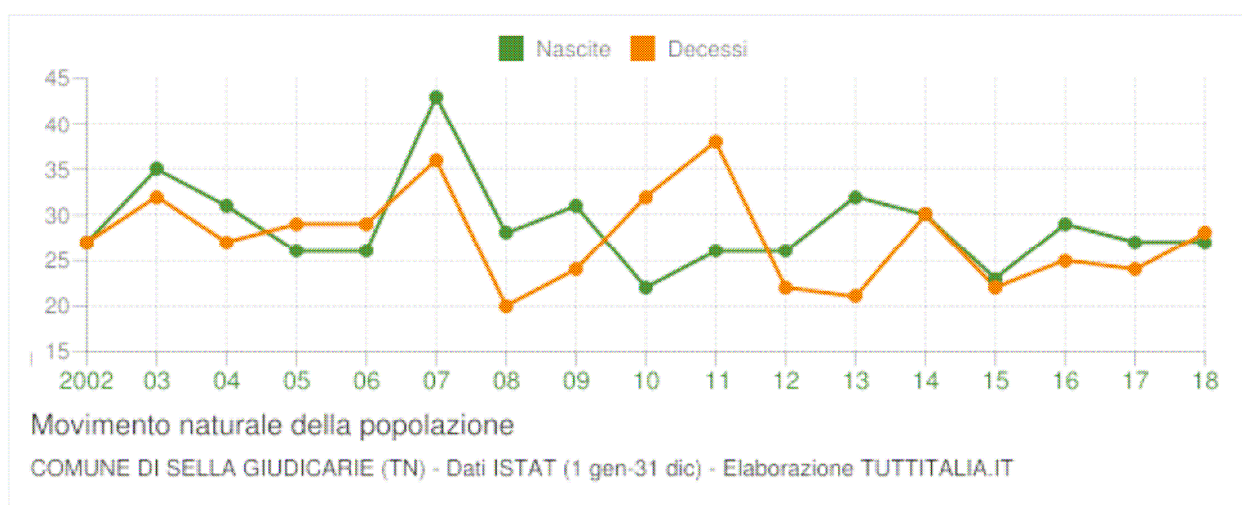


La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	30	6	1	37	0	1	+6	-1
2003	41	21	6	43	11	4	+10	+10
2004	41	14	2	48	0	3	+14	+6
2005	42	7	9	41	1	4	+6	+12
2006	58	8	0	48	0	0	+8	+18
2007	96	34	3	70	10	1	+24	+52
2008	81	11	0	72	5	3	+6	+12
2009	78	7	0	75	7	20	0	-17
2010	59	6	0	53	7	0	-1	+5
2011 <sup>(2)</sup>	11	2	4	11	1	3	+1	+2
2011 <sup>(3)</sup>	32	7	4	54	1	4	+6	-16
2012	52	1	23	54	3	9	-2	+10
2013	67	5	10	70	2	0	+3	+10
2014	70	5	1	68	4	2	+1	+2
2015	58	18	0	77	8	4	+10	-13
2016	59	6	3	52	4	6	+2	+6
2017	43	9	2	51	12	1	-3	-10
2018	62	4	2	62	1	5	+3	0

### Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	27	-	27	-	0
2003	1 gennaio-31 dicembre	35	+8	32	+5	+3
2004	1 gennaio-31 dicembre	31	-4	27	-5	+4
2005	1 gennaio-31 dicembre	26	-5	29	+2	-3
2006	1 gennaio-31 dicembre	26	0	29	0	-3
2007	1 gennaio-31 dicembre	43	+17	36	+7	+7
2008	1 gennaio-31 dicembre	28	-15	20	-16	+8
2009	1 gennaio-31 dicembre	31	+3	24	+4	+7
2010	1 gennaio-31 dicembre	22	-9	32	+8	-10
2011 <sup>(1)</sup>	1 gennaio-8 ottobre	23	+1	33	+1	-10
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre-31 dicembre	3	-20	5	-28	-2
2011 <sup>(3)</sup>	1 gennaio-31 dicembre	26	+4	38	+6	-12
2012	1 gennaio-31 dicembre	26	0	22	-16	+4
2013	1 gennaio-31 dicembre	32	+6	21	-1	+11
2014	1 gennaio-31 dicembre	30	-2	30	+9	0
2015	1 gennaio-31 dicembre	23	-7	22	-8	+1
2016	1 gennaio-31 dicembre	29	+6	25	+3	+4
2017	1 gennaio-31 dicembre	27	-2	24	-1	+3
2018	1 gennaio-31 dicembre	27	0	28	+4	-1

### Trend Popolazione



I dati relativi all'andamento demografico dell'ultimo decennio, denotano un trend decennale negativo..

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il calcolo del dimensionamento residenziale e della coerenza delle scelte urbanistiche con le nuove politiche di risparmio del territorio agricolo viene effettuato partendo dalla capacità del PRG in vigore, dal confronto con le prospettive di sviluppo residenziale del nuovo comune per i prossimi 10, con il bilancio della variante 2019 in tema di zone residenziali.

### Bilancio della capacità insediativa di variante

Il PRG 2019, rispetto alla situazione precedente, prevede lo stralcio della capacità edificatoria per complessivi 9.123 m<sup>2</sup> di Sun corrispondenti a ca. 27.500 m<sup>3</sup> di volume.

Le varianti che prevedono incremento di capacità insediativa sostanziali sono dieci: v11, v15, v17, v18, v22, v23, v47, v85, v87, v97. La maggior parte della Sun residenziale viene individuata con il recupero di edifici esistenti.

l'inserimento del vincolo di prima abitazione viene inserito unicamente per quelle che prevedono una espansione in zone attualmente libere e precisamente: v11, v85.

Le nuove previsioni sono pari al 150% delle zone in riduzione.

### Capacità insediativa finale del PRG 2019

Il PRG in vigore presenta potenzialità di sviluppo residenziali di discreta capacità.

incremento	m <sup>2</sup> 1.410		pari a ca. m <sup>3</sup> 4.200
decremento	m <sup>2</sup> -9.123		pari a ca. m <sup>3</sup> 27.500
TOTALI	m <sup>2</sup> -7.713	Riduzione netta	pari a ca. m <sup>3</sup> 23.300

La capacità soprariportata è comprensiva delle riduzioni ed incrementi di cui al precedente paragrafo.

Complessivamente le aree residenziali immediatamente disponibili per l'edificazione portano ad una capacità insediativa totale derivante dalla seguente sommatoria:

PRG in vigore - Stralci + Nuove zone + Densificazioni + Cambi d'uso pari a ca 22.000 m<sup>2</sup> di Sun pari a 66.000 m<sup>3</sup> di volume.

Detta capacità risulta essere ampiamente sufficiente a coprire le richieste di residenzialità che si potranno evidenziare nel prossimo decennio, tenendo in considerazione i dati relativi all'andamento demografico.

Considerando uno standard abitativo medio di 800 m<sup>3</sup> (Sud di 240 m<sup>2</sup>) per una famiglia media di tre persone, la capacità insediativa risulta essere sufficiente per almeno 82 nuclei familiari per i prossimi 10 anni, oltre alle possibilità di nuova residenzialità offerte dalle possibilità di recupero del patrimonio edilizio interno al centro storico che presenta notevoli volumi disponibili al recupero ed alla rifunzionalizzazione residenziale.

Il PRG in vigore presenta quindi una capacità insediativa, al netto delle aree residenziali non utilizzabili per motivi di carattere idrogeologico e di quelle non utilizzabili a causa della scarsa propensione a immettere sul mercato immobiliare le aree disponibili, sufficiente. e d in linea con i criteri fissati dalla Provincia autonoma di Trento con la deliberazione di Giunta PRovinciale n. 1281 di data 23/06/2006.

---

## **RISCHIO IDROGEOLOGICO**

Successivamente alla entrata in vigore della carta di sintesi geologica del 21 ottobre 2020 si è provveduto a modificare il quadro di verifica, tralasciando il vecchio sistema del PGUAP e provvedendo ad inserire nell'elenco varianti una prima analisi delle aree di penalità previste dalla nuova carta.

L'elenco evidenzia subito se la variante interessa aree a moderata e elevata penalità, o di approfondimento.

La maggior parte delle varianti che interessa questi ambiti prevedono però una riduzione del rischio in quanto si tratta per lo più di riduzione di capacità insediativa.

Per tutte le varianti si è provveduto ad inserire le prescrizioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione (Art. 22 NdA).

---

## **EFFETTI FINANZIARI**

Il PRG non prevede modificazioni o reiterazioni tali da dovere prevedere impegni di spesa.

Sono fatte salve tutte le verifiche ai fini dell'applicazione dell'IMIS conseguenti alla modifica di destinazione di zona dove sono state operate riduzioni od incrementi delle aree edificabili.

---

## **VERIFICA DI COERENZA CON IL PTC**

### ***Premessa:***

Il processo autovalutativo deve prioritariamente verificare che le ipotesi di Piano siano in linea con le politiche e gli strumenti di pianificazione e programmazione elaborati ai vari livelli istituzionali e che siano in grado di raggiungere gli obiettivi prefissati.

La coerenza delle connessioni tra i diversi livelli di pianificazione permette di ottenere un progetto coerente a livello territoriale intermedio e di mettere in pratica il principio di non duplicazione.

Il processo valutativo, coerentemente con quanto disposto dalla normativa vigente, deve inoltre individuare, descrivere e valutare gli effetti significativi che l'attuazione del Piano stralcio potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del programma.

### ***Verifica di coerenza con i piani stralcio del PTC della Comunità delle Giudicarie***

Come già riportato nella precedente sezione della relazione illustrativa il PRG risulta adeguito alle previsioni dei PTC Stralcio e non si rilevano contrasti.

Con particolare riferimento alle aree agricole, la cartografia è stata integrata e corretta in adozione definitiva in coerenza con le previsioni del PTC assicurando il rispetto delle aree di protezione fluviale e le aree di protezione paesaggistica che sono state introdotte nella legenda e nelle norme.

Per quanto riguarda le zone agricole del PUP, già oggetto di approvazione con il Piano stralcio della comunità sono stati seguiti tutti i perimetri, fatte salve le previsioni di infrastrutturazione delle viabilità già presenti sul territorio che hanno comportato il ritaglio delle diverse zone agricole.

## SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE E PARERE CONCLUSIVO

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

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

La variante interessa ambiti territoriali soggetti a vincoli del sistema "**Rete natura 2000**" solo ed esclusivamente per il parcheggio previsto presso la Malga Arnò che verrà realizzato dall'amministrazione comunale previa procedura preventiva di analisi degli abitat interessati dall'intervento.

Per quanto riguarda il rischio indotto dalle varianti si è proceduto con una revisione complessiva dei dati, sulla base della nuova carta di sintesi geologica entrata in vigore il 2 ottobre 2020.

Per tutte le situazioni ove si sono riscontrate situazioni di penalità moderate P3, elevate P4 o di approfondimento APP, sono state inserite le prescrizioni già contenute nel verbale di conferenza pianificazione.

Tutti gli interventi previsti dal PRG sono comunque soggetti alla verifica preventiva del grado di penalità di sintesi e specifiche in attuazione degli articoli 14 e 18 delle norme del PUP L.P. 5/2008.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **nessuna variante rientra nelle procedure di VIA o di Screening**

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si rinvia alla lettura specifica delle analisi, dove i risultati confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

Il procedimento di formazione dello strumento di pianificazione territoriale, ai sensi contiene le valutazioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 20 della L.P. 15/2015), al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione.

Tutti gli elementi di piano, redatti ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, attestano che la Variante 2019 è da considerarsi compatibile con la tutela dell'ambiente ove tutte le scelte operate risultano, fra le diverse ipotesi o soluzioni alternative, le migliori applicabili al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile, che miri alla fruizione delle risorse territoriali, alla loro riqualificazione ed ottimizzazione, confermando un elevato grado di tutela su tutte le aree non già destinate all'insediamento.

**In riferimento all'obbligo di autovalutazione riferita ai piani regolatori generali e relative varianti, ai sensi dell'art. 20 della L.P. n. 15/2015, si da atto che dopo attenta analisi delle varianti puntuali soggette a rendicontazione, viene evidenziato che queste ultime, escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali significativi sull'ambiente e non si scostino dalle scelte e delle motivazioni che le hanno promosse in linea con gli obiettivi della variante stessa e nella coerenza delle tutele previste dal PUP.**

**Si evidenzia ancora che le stesse varianti sono essendo finalizzate a migliorare e a valorizzare la situazione dell'ambiente e del paesaggio, tenendo in considerazione che risulta necessaria, per la conservazione e manutenzione del paesaggio alpestre, la vitale azione e presenza dell'uomo, unitamente alla partecipazione attiva dell'intera collettività che può fruire delle risorse ambientali e territoriali non solo limitate al territorio comunale ma estese anche ai territori limitrofi fortemente connessi.**

Si evidenzia ancora che le stesse varianti sono essendo finalizzate a migliorare e a valorizzare la situazione dell'ambiente e del paesaggio, tenendo in considerazione che risulta necessaria, per la conservazione e manutenzione del paesaggio alpestre, la vitale azione e presenza dell'uomo, unitamente

alla partecipazione attiva dell'intera collettività che può fruire delle risorse ambientali e territoriali non solo limitate al territorio comunale ma estese anche ai territori limitrofi fortemente connessi.

**In conclusione si è verificato che la variante, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali non prevede:**

- interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 per i quali si renda necessario in questa fase la procedura di Valutazione di incidenza;
- interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- riduzione di area agricola di pregio, in quanto il bilancio contenuta nella relazione riporta un dato complessivamente positivo con un avanzo netto positivo di oltre 18.000 m<sup>2</sup>.
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;
- necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;

**si esprime parere favorevole alla Variante 2019.**