

COMUNE DI PREDAIA



(Provincia Autonoma di Trento)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 1-2019

ADEGUAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Settembre 2021 - Approvazione con modifiche

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



SOMMARIO

Il nuovo comune di Predaia.....	4
• Dati statistici:	4
I PRG in vigore degli ex comuni	6
Finalità della variante	6
L'avviso preliminare	7
Istanze accolte o parzialmente accolte.....	8
Istanze di nuove aree residenziali.....	8
Istanze non coerenti.....	8
Istanze di cambio di coltura da boschiva ad agricola	8
Istanze di modifica delle norme o delle categorie di intervento in Centri Storici.....	9
Varianti inserite sulla base di specifiche necessità espresse dalla Amministrazione Comunale	9
Pubblicazione e osservazioni	9
Valutazione osservazioni	9
Recepimento prescrizioni e Controdeduzioni	9
Varianti introdotte in adozione definitiva.....	9
• Varianti conseguenti all'accoglimento osservazioni.....	10
• Varianti conseguenti a prescrizione e rettifiche.....	11
Tematiche della variante al PRG del comune di Predaia	13
Stralcio dell'edificabilità di zona	13
• Criteri per la valutazione delle richieste private	13
Termini di efficacia	14
Riduzione della capacità insediativa residenziale	14
Istanze di inedificabilità non accolte.....	14
Nuova cartografia di base del PRG	15
Adeguamento della cartografia di PRG alle previsioni del PUP 2008.....	15
• Zone agricole del PUP.....	15
• Aree di tutela ambientale	16
Zone della rete Natura 2000	16
• Aggiornamento delle zone rete Natura 2000.....	16
Zone a bosco.....	17
PRG di Coredo:	17
PRG di Tres:	17
PRG di Vervò:.....	17
PRG di Smarano:.....	18
PRG di Taio:	18
Il progetto di unificazione normativa delle diverse aree boschive	18
• Art. 1. Zone a bosco <i>[E106]</i>	19
– ♦ Art. 59.1 - Zone a bosco	19
– ♦ Art. 59.2 - Zone a bosco soggette a difesa paesaggistica	19
Arene di protezione paesaggistica.....	20
Insediamenti storici	21

Aggiornamento al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg./2017	22
• Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.	22
Quadro di raffronto parametri comunemente utilizzati nelle Norme di attuazione del PRG	22
Calcolo del fattore medio di conversione	24
• Fattore di conversione medio applicato:	27
Calcolo dei parametro di Utilizzazione fondiaria Uf	28
Capacità insediativa ed unificazione dei parametri edilizi.....	29
Zone residenziali di completamento:.....	29
Zone residenziali di nuovo insediamento:	30
Lotto minimo.....	30
• Applicazione dei nuovi parametri alle diverse zone urbanistiche	31
Zone alberghiere.....	31
Zone commerciali	31
Zone produttive del settore secondario di livello provinciale e locale	31
Aree per insediamento attività agricole	31
Ampliamenti volumetrici.....	32
previsioni di interesse pubblico.....	33
Viabilità	33
Parcheggi	33
Piani attuativi	33
Zone produttive locali multifunzionali	33
Usi civici.....	34
– ♦ Procedura	34
– ♦ Elenco	34
– ♦ Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza	34
– ♦ ASUC di Segno	34
– ♦ ASUC di Priò	34
– ♦ ASUC di Tres	35
– ♦ ASUC di Vervò	35
– ♦ ASUC di Coredo	36
– ♦ ASUC di Smarano	37
– ♦ ASUC di Vion	38
• Altre varianti che interessa beni soggetti ad uso civico.....	38
– ♦ C.C. Tuenetto	38
– ♦ C.C. Tavon	38
Rendicontazione Urbanistica.....	39
• Il riferimento normativo e regolamentare	39
Pubblicità e partecipazione.....	40
Demografia.....	41
Consistenza esercizi turistici 2018	42
Verifica degli standard urbanistici	43
• Abitanti residenti e abitanti presenti.....	43
Statistiche	45

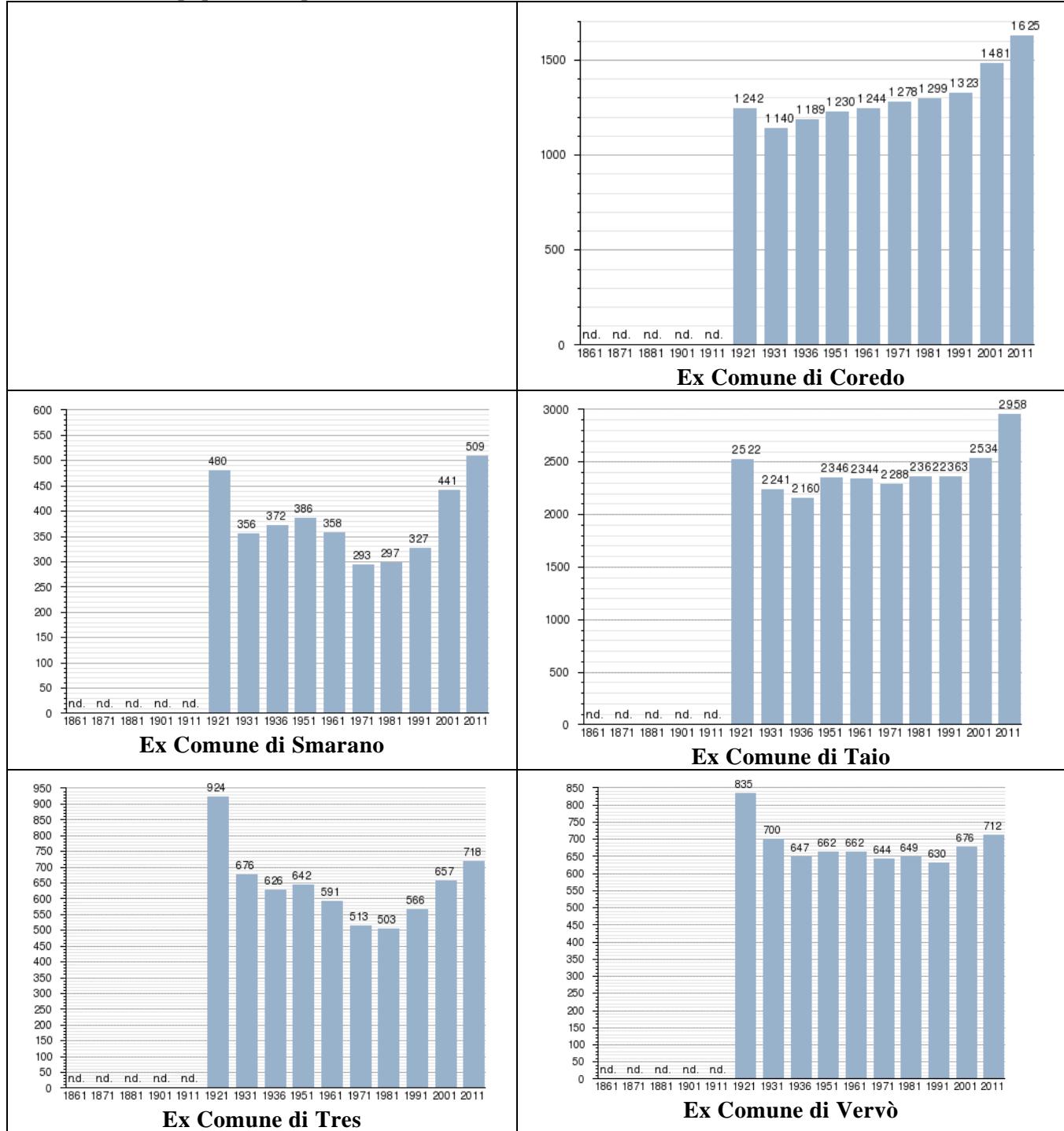
Consistenza degli esercizi alberghieri per ambito, categoria e comune (2016)	45
Consistenza degli esercizi complementari, degli alloggi privati e delle seconde case per Comunità di Valle, tipologia e comune (2016)	45
Capacità insediativa del PRG in vigore	46
• Calcolo dello standard abitativo.....	46
• Aree residenziali libere dei PRG in vigore degli ex comuni.....	46
Varianti rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico.....	51
– ♦ Variante c39 - Campeggio ai Laghetti di Coredo	51
– ♦ Varianti c9 e c10 - Parcheggio e parco pubblico presso il crossodromo.	51
PGUAP - Rischio idrogeologico indotto	53
Nuova Carta di Sintesi della Pericolosità	53
Sintesi della rendicontazione e parere conclusivo	54
Allegati	55

IL NUOVO COMUNE DI PREDAIA

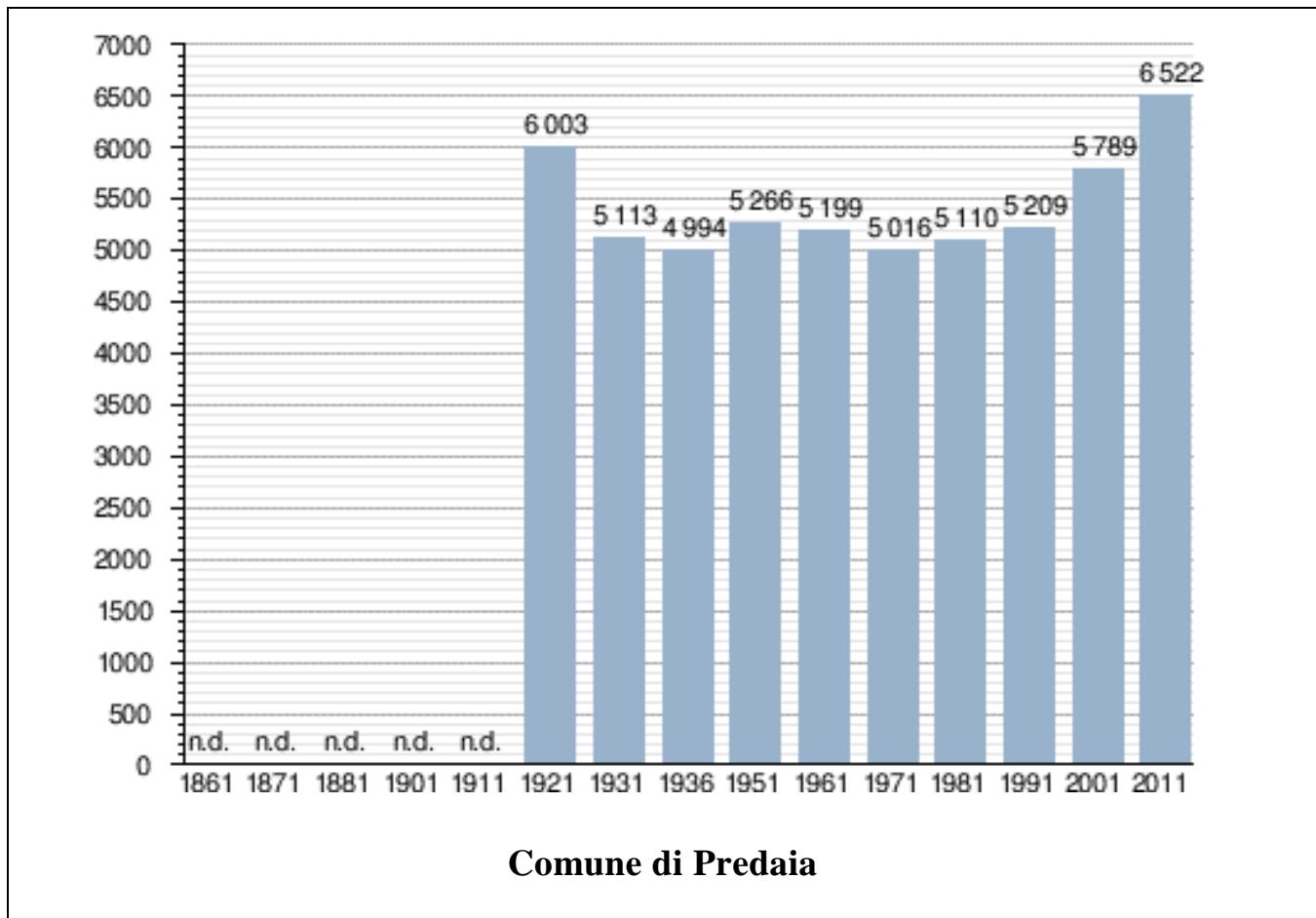
Il Comune di Predaia, istituito il 01/01/2015 a seguito della fusione dei comuni di Coredo, Smarano, Taio, Tres e Vervò, ha avviato nel corso del 2017 il progetto di variante allo strumento urbanistico comunale unendo cartografia e norme di attuazione necessaria per garantire una coerente ed uniforme gestione del proprio territorio.

- **Dati statistici:**

Andamento delle popolazione per dati dei ex comuni.



Andamento delle popolazione per dati aggregati degli ex comuni nel Comune Unico di Predaia



L'analisi del dato statistico ISTAT decennale mostra un costante incremento demografico dei territori del Comune di Predaia, che si mostra particolarmente forte per i centri principali di Taio e di Coredo, ma che mostra sorprendente tendenza positiva per il territorio di Smarano, e buona ripresa negli ultimi decenni anche per i territori di Tres e di Vervò.

Il dato è molto interessante se raffrontato alla media provinciale e soprattutto se raffrontato con altre realtà montane del Trentino dove spesso negli ultimi decenni, soprattutto per i territori montani non fortemente caratterizzati dallo sviluppo turistico, si nota un costante decremento della popolazione.

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:

- Piano Regolatore del Comune di Coredo, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale:
n. 1868 di data 3 novembre 2014 "Variante conseguente ad approvazione PA";
n. 920 di data 9 giugno 2014 "Variante al PRG",
- Piano Regolatore del Comune di Smarano, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale:
n. 115 di data 29 gennaio 2010;
n. 646 di data 22 aprile 2016 "Variante al PRG con adeguamento normativo";
- Piano Regolatore del Comune di Taio, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale:
n. 2714 di data 20 dicembre 2013 "Variante al PRG";
n. 2715 di data 20 dicembre 2013 "Variante al PRG";
n. 54 di data 29 gennaio 2016;
- Piano Regolatore del Comune di Tres, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale:
n. 2543 di data 12 novembre 2010 (var. OOPP);
n. 1555 di data 36 luglio 2013 "Variante 2012 per Opere Pubbliche";
n. 1592 di data 15 settembre 2014 "Variante 2012 al PRG";
- Piano Regolatore del Comune di Vervò, approvato con deliberazioni della Giunta Provinciale:
n. 1435 di data 06 luglio 2007;
n. 2349 di data 19 settembre 2008 "Variante PRG con Patti territoriali";
n. 522 di data 25 marzo 2011 "Variante PRG";

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 territori caratterizzati da elementi identitari distinti in considerazione della varietà del proprio paesaggio, che si estende dal fondovalle agricolo di Mollaro per raggiungere gli alti pascoli e boschi di Predaia e Malga Coredo.

La variante prevede **l'unificazione cartografica** predisposta su base catastale aggiornata e georeferenziata utilizzando i tematismi della legenda tipo PAT, e **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, senza introdurre nuove zone insediative e limitando il consumo di suolo.

Sono inoltre previste una notevole serie di varianti puntuali che prevedono la **riduzione della capacità edificatoria** insediativa, sia per le funzioni residenziali che per quelle produttiva, 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"*.

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 ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di adozione del PRG, indicando gli obiettivi perseguiti con il progetto di variante.

COMUNE DI PREDIAIA

PROVINCIA DI TRENTO

Via Simone Barbacovi, 4 - 38012 Frazione Taio

Tel. 0463-468114 – Fax 0463-468521

e-mail comune@comune.predaia.tn.it – pec: comune@pec.comune.predaia.tn.it

Cod.Fisc.e P. IVA 02354850220

Prot. N. 23378

Predaia, 22.12.2016

AVVISO

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

Si avvisa la cittadinanza che l'Amministrazione comunale intende procedere con la redazione di una variante ai piani regolatori generali degli ex comuni di Coredo, Taio, Tres, Smarano e Vervò ai fini della loro unificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Predaia.

La variante si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

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

Il presente avviso viene esposto all'albo pretorio elettronico comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi a decorrere dal 22.12.2016, pubblicato sul quotidiano locale "L'Adige" e sul sito internet del Comune.

Nel suddetto periodo di trenta giorni (fino al 21.01.2017 compreso), chiunque può presentare proposte non vincolanti - in forma scritta con chiare indicazioni atte ad individuare le proposte avanzate - ai fini meramente collaborativi, coerenti con quanto oggetto di variante, e pertanto non vincolanti per l'Amministrazione comunale.

L'ufficio Edilizia e Urbanistica rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o informazioni.

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



A seguito dell'avviso sono state raccolte **134 istanze** presentate da privati, associazioni, amministrazioni separate per gli usi civici.

Si è quindi proceduto con una lettura di tutte le istanze che sono state raccolte in 5 gruppi:

Istanze accolte o parzialmente accolte

Il primo gruppo riguarda le istanze che rientrano negli obiettivi della variante, si tratta di **77 istanze** la cui valutazione a portato alla definizione di **63 varianti** puntuali numerate da **v1 a v63**.

Il numero differente fra istanze accolte e varianti è dovuto dal fatto che alcune varianti numerate raggruppano più istanze assimilate per tipologia e che riguardano terreni contigui fra di loro.

L'elenco suddivide le 79 varianti (63 di adozione definitiva e 15 introdotte in adozione definitiva) che possono essere raggruppate nei seguenti sottogruppi:

1) Stralcio zona residenziale	39 varianti
2) Modifiche non sostanziali per aree già edificate o edificabili	2 varianti
3) Stralcio zona produttiva	8 varianti
4) Stralcio Impianti Agricoli	8 varianti
5) Termine di efficacia	1 variante
6) Stralcio aree a destinazione pubblica	9 varianti
7) Rettifica destinazioni di zona	4 varianti
8) Stralcio zone a servizi terziari (alberghiero)	2 varianti
9) Adeguamento a piani sovraordinati	1 variante

Istanze di nuove aree residenziali

Le istanze che riguardavano l'inserimento di nuove aree insediative non sono state valutate in quanto non rientranti negli obiettivi di variante.

Si tratta in totale di **15 domande**, La valutazione di queste richieste potrà essere svolta solo in occasione di una variante di carattere generale che prevede l'espansione dell'edificabilità (residenziale e/o produttiva) che verrà avviata dall'Amministrazione comunale solo a compimento della presente variante.

Istanze non coerenti

Istanze non valutate in quanto non coerenti con gli obiettivi della variante e/o non coerenti con l'assetto urbanistico in vigore. Si tratta di **22 istanze** che riguardano diversi argomenti o elementi che non sono stati giudicati coerenti con gli obiettivi di variante o riguardano modifiche sostanziali al sistema insediativo non giustificate.

Istanze di cambio di coltura da boschiva ad agricola

Istanze con richiesta di effettuare cambio di coltura di aree boschive tutelate non valutate in quanto non coerenti con gli obiettivi della variante e/o non coerenti con l'assetto urbanistico in vigore.

Si tratta di **12 istanze** che potranno essere rivalutate solo in occasione di una variante generale che preveda la revisione del sistema delle tutele paesaggistiche locali dell'intero territorio comunale.

Istanze di modifica delle norme o delle categorie di intervento in Centri Storici

si tratta complessivamente di **8 istanze** per le quali si rinvia direttamente alla variante Insediamento Storici in corso di adozione.

Varianti inserite sulla base di specifiche necessità espresse dalla Amministrazione Comunale

L'elenco varianti individua inoltre **58 varianti** inserite sulla base di esigenze dall'Amministrazione comunale le quali riguardano essenzialmente modifica del sistema infrastrutturale. La numerazione delle stesse è prevista con la sigla c e va **da c1 a c58**

L'elenco completo delle istanze accolte e di quelle respinte o sospese. unitamente alle varianti di interesse collettivo, è riportato nell'elaborato "**Elenco Varianti con verifica classi penalità della nuova CSP Carta di Sintesi della Pericolosità**".

Pubblicazione e osservazioni

La variante come adottata preliminarmente dal consiglio comunale con deliberazione n. 59 di data 01/10/2019 è stata depositata per un periodo di 60 giorni. Nel periodo di deposito sono state raccolte 49 osservazioni. Nel secondo periodo di deposito sono state raccolte ulteriori 10 osservazioni per un totale di 59 osservazioni.

Valutazione osservazioni

Tutte le osservazioni sono state valutate e per ognuna è stata effettuata la valutazione per la verifica di coerenza introducendo negli elaborati le varianti in risposta a quelle accolte o parzialmente accolte come riportato nell'allegato **Valutazione osservazioni**.

Recepimento prescrizioni e Controdeduzioni

Nello stesso periodo di deposito, gli elaborati di variante sono stati trasmessi al servizio urbanistica per le verifiche previste dalla Legge Provinciale 15/2015 articolo 37 e seguenti.

In data 15/04/2020 si è tenuta la Conferenza di Pianificazione il cui verbale è stato trasmesso all'Amministrazione comunale in data 14/05/2020.

Gli elaborati di Piano sono stati oggetto di rettifica, modifica ed integrazione sulla base delle annotazioni contenute nello stesso verbale.

Per la lettura estesa del verbale e descrizione delle azioni correttive e/o delle controdeduzioni si rinvia al fascicolo **Recepimento prescrizioni e Controdeduzioni** che costituisce parte integrante e sostanziale degli elaborati di variante.

Varianti introdotte in adozione definitiva

Con la adozione definitiva si è provveduto ad introdurre nuove varianti suddivise in due gruppi:

- Il primo comprende le varianti introdotte a seguito dell'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni e delle istanze.
- Il secondo comprende varianti introdotte in adeguamento alle note tecniche e prescrizioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione.

• Varianti conseguenti all'accoglimento osservazioni

Nel primo gruppo si trovano varianti che prevedono l'ulteriore inserimento di stralci della capacità insediativa del PRG in vigore, con stralcio di aree residenziali e produttive.

Rientra fra le varianti con stralcio della capacità edificatoria che la variante **v13** relativa al piano di lottizzazione 10 di Segno. La zona è già stata oggetto di una valutazione in occasione della adozione preliminare dove era stata mantenuta la previsione di edificabilità, introducendo un termine di efficacia per permettere ai proprietari di potere trovare un accordo in tempi brevi per la attuazione della previsione urbanistica. Verificato che durante il periodo di pubblicazione della adozione preliminare per tutte le aree sono state presentate nuovamente le richieste di stralcio della capacità edificatoria si provvede a modificare la variante inserendo anche essa in quelle di riduzione della edificabilità con inserimento del vincolo di inedificabilità decennale.

Le varanti **v76** e **v77** riguarda la riduzione di capacità edificatoria in risposte ad istanze presentate nel corso del 2019 e per le quali si provvede a dare risposta in adozione definitiva, ancorché presentate al di fuori della tempistica prevista dall'articolo 37 della L.P. 15/2015, al fine evitare la duplicazione di procedure di variante già previste dal comma 4 articolo 45 della L.P. 15/2015, trattandosi di richieste compatibili con il quadro insediativo generale del PRG già applicato con la presente variante.

La variante **v78** introdotta in accoglimento della osservazione n. 21, prevede la riduzione della capacità edificatoria del 43% passando da 3.550 mq di Sun del PRG in vigore a 2.000 mq di Sun della Variante pur consentendo la realizzazione dello stesso intervento su una superfici più ampia e diffusa sull'area pertinenziale del rifugio esistente.

Merita di essere segnalata la variante **v53** che in adozione preliminare prevedeva l'inserimento di un parco pubblico in sostituzione di un'ampia zona C1 residenziale di nuova espansione inserita su esplicita richiesta dell'ASUC di Priò.

In adozione definitiva. a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 36 presentata sempre dall'ASUC di Priò si è provveduto a ripristinare l'edificabilità assoggettata a piano di lottizzazione (PL 20).

La variante **v78** introdotta in accoglimento della osservazione n. 21, prevede la riduzione della capacità edificatoria del 43% passando da 3.550 mq di Sun del PRG in vigore a 2.000 mq di Sun della Variante pur consentendo la realizzazione dello stesso intervento su una superfici più ampia e diffusa sull'area pertinenziale del rifugio esistente.

La variante **v79** prevede l'integrazione della destinazione di zona commerciale per Grande Superficie di Vendita individuato dal PTC Stralcio della Comunità della Val di Non già approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. n. 1492/2015.

La superficie assegnata è pari a 1498 mq di superficie commerciale come individuato dalla scheda n. 12 del PTC allegata per estratto alla presente relazione.

Verificato che l'area prevede una capacità edificatoria pari a ca. 9000 mq lordi, si prevede di consentire l'utilizzo dell'intera capacità aggiungendo alla attività commerciale anche l'attività artigianale, prevedendo quindi una zona mista commerciale/artigianale con l'utilizzo dello shape D110.

Si provvede quindi a integrare l'articolo 52 con la zona mista di Segno P.ed. 394.

Si segnalano le varianti v66 v67 e v82 relative alla rettifica di perimetrazione di aree alberghiere esistenti per le quali è stato considerato il valore di interesse pubblico, e pertanto comprese negli obietti originari della variante in oggetto, come previsto anche dalla legge provinciale che definisce i requisiti per l'accesso alla deroga.

- Varianti conseguenti a prescrizione e rettifiche.**

Dalla lettura del Verbale di conferenza pianificazione è stato possibile evidenziare una serie di rettifiche che sono state rese necessarie in adeguamento a piani sovraordinati.

Ulteriori rettifiche sono state introdotte anche in accoglimento di istanze di interesse pubblico presentate con osservazione da parte dell'ufficio tecnico (osservazione n. 38).

Le varianti inserite in adozione definitiva sono in totale 24 segnate con la lettera da c59 a c82.

Si segnalano quindi:

- Variante c59 c60** Inserimento impianti tecnologici relativa a serbatoi dell'acquedotto a Tavon;
- Variante c64** Inserimento zona residenziale come da PRG in vigore dell'ex Comune di Coredo;
- Variante c62** Rettifica perimetro insediamento storico con Inserimento della perimetrazione di aree di interesse pubblico già oggetto di intervento a Priò;
- Variante c63** Rettifica perimetro insediamento storico con Area a verde privato a Priò;
- Variante c64** Inserimento zona residenziale come da PRG in vigore dell'ex Comune di Coredo;
- Varianti c65 e 66** Stralcio strade di potenziamento in area agricola e boschiva a Smarano;
- Variante c67** Stralcio di una piccola zona a bosco erroneamente sovrapposta all'area agricola di pregio a Vervò;
- Varianti c68 e 69** Trasformazione di zona per attrezzature pubbliche F1 a Verde pubblico a Vervò e Priò;
- Variante c70** Modifica da parco pubblico a Parcheggio esistente a Priò;
- Variante c71** Modifica di area agricola di pregio in locale in adeguamento ai perimetri del PUP a Mollaro;
- Variante c72** Inserimento di un nuovo tratto viabilità locale di progetto su espressa esigenza giustificata dall'Amministrazione comunale che collegherà l'abitato di Dardine con l'abitato di Tos,
- Variante c73** Rettifica perimetro della cava "Pozze longhe" con inserimento delle zone agricole e boschive a copertura dello shape compatibile della cava;
- Variante c74** Cava "Bouzen" con inserimento delle zone agricole e boschive a copertura dello shape compatibile della cava;
- Variante c75** Area agricola di pregio con stralcio del parcheggio pubblico che non esiste a confine con il centro storico di Vervò;
- Variante c76** Stralcio viabilità di potenziamento a Tres;
- Variante c77** Rettifica svincolo esistente a Dermulo;
- Variante c78** Rettifica area di realizzazione degli impianti tecnologici relativi alla gestione dei bacini irrigui di Torra;
- Variante c79** Precisazione degli interventi ammessi dal PRG in vigore in una zona specificatamente destinata a deposito legname a Coredo lungo la strada che conduce a Smarano;
- Variante c80** Con la variante c80 viene evidenziata la principale modifica introdotta dal PRGIS relativamente agli edifici storici isolati assoggettati a vincolo. In particolare il villaggio presso il bacino idroelettrico di Taio che viene ora inserito e catalogato come centro storico e viene quindi stralciato dalla aree residenziali di completamente del PRG.
- Variante c81** Rettifica della posizione del parcheggio esistente al lago di Coredo;

Variante c82 Adeguamento al PTC Stralcio della Val di Non delle aree produttive di livello provinciale a Mollaro;

TEMATICHE DELLA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI PREDAIA

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

Stralcio dell'edificabilità di zona

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

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

....

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

- **Criteri per la valutazione delle richieste private**

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

- Le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari /o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica;
- 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 paini 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 si è quindi proceduto alla valutazione delle singole istanze presentate dai cittadini.

Le richieste che richiedono lo stralcio della capacità edificatorie per la parte residenziale sono state circa 45 comprendenti le modifiche introdotte in adozione preliminare e quelle aggiunte in adozione definitiva.

Termini di efficacia

Alcune richieste di riduzione della capacità edificatoria non sono state accolte in quanto o parziali, rispetto alla unitarietà della zona urbanistica, o per la presenza di piani guidi predisposti dall'amministrazione comunale per i quali si ritiene necessario ed utile prolungare la previsione urbanistica per un periodo minimo di almeno 5 anni.

Si tratta della variante v37 che interessa una zona alberghiera a Coredo, e della variante c55 che interessa la zona produttiva di Smarano.

Al termine del periodo di efficacia delle previsioni urbanistiche le aree risultano inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015 fin o a nuova definizione delle aree da predisporre con variante urbanistica al PRG entro il termine di 12 mesi.

Riduzione della capacità insediativa residenziale

Le varianti inserite a seguito dell'accoglimento di stralcio delle capacità edificatoria con funzione residenziale sono state 32, suddivise per i seguenti centri abitati:

Comune catastale	Numero varianti	Superficie fondiaria ca.	Su m ²
Coredo	5	10.959	4.100
Tavon	1	150	68
Smarano	4	3.655	1.907
Taio	3	2.522	1.135
Dardine	1	2.270	1.022
Dermulo	1	2.097	944
Mollaro	3	1.278	1.122
Segno	6	11.332	4800
Tuenetto			
Torra	1	817	368
Tres	5	3.174	1.594
Vion	1	305	137
Vervò	3	3.348	2.463
Priò	2	1.541	986
TOTALE	32	39.677	20.674

In totale la riduzione di zone residenziali è pari ad una superficie di circa 4 ettari con una riduzione di capacità edificatoria di 20.674 mq di superficie utile netta , raffrontabili a ca. 70.000 mc di volume, una media di ca. 110 unità abitative calcolata sulla media di 600 mc. per unità.

Istanze di inedificabilità non accolte.

Limitate richieste di stralcio non sono state accolte in quanto l'area si poneva all'interno di zone produttiva di progetto estese e lo stralcio singolo comporta la compromissione dello sviluppo delle zone contermini.

Si rinvia al fascicolo **Elenco Varianti con verifica classi penalità della nuova CSP Carta di Sintesi della Pericolosità** per l'identificazione delle singole richieste e la verifica delle superfici e volumi di stralcio.

Nuova cartografia di base del PRG

La variante prevede la completa revisione della cartografia di base accostando la mappa catastale dei 15 comuni catastali fornita dal Servizio Catasto della provincia in formato shape e dxf:

116	COREDO I
117	COREDO II
126	DARDINE
135	DERMULO
239	MOLLARO
297	PRIÒ
344	SEGNO
354	SMARANO
375	TAIO
380	TAVON
402	TORRA
407	TRES
408	TUENETTO
421	VERVÒ
441	VION

La legenda del PRG è quindi stata aggiornata con il tematismo previsti dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 2129 di data 22/08/2008 (già applicata solo per i PRG dell'ex comuni di Taio, Tres, e limitatamente all'insediamento storico di Coredo) completando la digitalizzazione come previsto dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 1227 di data 22/07/2016 per l'intero territorio comunale.

In conseguenza della trasposizione delle zone urbanistiche sulla carta catastale georeferenziata sono state inserite alcuni aggiornamenti consequenti all'adattamento catastale.

Le modifiche sono da considerare come adattamento e non come variante puntuale.

Il controllo ha potuto accertare che gli adattamenti non comportano modifiche significative o sostanziali in rapporto alle seguenti tematiche:

- incremento di capacità insediativa;
- riduzione delle aree agricole di pregio
- incremento del rischio idrogeologico o geologico

Adeguamento della cartografia di PRG alle previsioni del PUP 2008

- **Zone agricole del PUP.**

Le zone agricole del PUP sono state interamente ridisegnate mantenendo i perimetri in vigore unicamente per i territori degli ex PRG già adeguati.

La classificazione delle aree agricole risulta ora la seguente::

Art. 54 - Zone agricole del PUP [*Art. 37 PUP - E103*]

Art. 55 - Zone agricole di pregio [*Art. 38 PUP - E104*]

Art. 56 - Zone agricole locali [*E109*]

• **Aree di tutela ambientale**

Le zone di tutela ambientale del PUP sono state interamente ridisegnate mantenendo i perimetri in vigore unicamente per i territori degli ex PRG già adeguati.

Le modifiche introdotte, anche a seguito dell'aggiornamento della base catastale, sono state effettuate nel rispetto dei criteri stabiliti dall'articolo 11, comma 4, delle norme del PUP.

Zone della rete Natura 2000

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

• **Aggiornamento delle zone rete Natura 2000**

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

Forra di Santa Giustina

Codice: IT3120060

Comune: PREDAIA

ZPS/ZSC: ZSC

Valle del Verdes

Codice: IT3120144

Comune: PREDAIA

ZPS/ZSC: ZSC

Le zone sono riportate nelle tavole del sistema ambientale

La Variante non prevede nessuna modifica sostanziale delle zone che ricadono in ZSC o nelle loro immediate vicinanze.

NoN si prevedono quindi interventi assoggettabili a Valutazione di Incidenza.

Zone a bosco

Le zone a bosco nei PRG in vigore degli ex comuni risultano caratterizzate da una varietà di norme come di seguito riepilogate.

PRG di Coredo:

Art. 43.3 Zone a bosco

1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco nelle quali va razionalizzata e potenziata l'attività di forestazione.
2. Le aree a bosco sono disciplinate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del PUP e sono riportate nella tavola dell'inquadramento strutturale sulla base di quanto contenuto nei piani forestali e montani previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste. La Giunta provinciale con la deliberazione di approvazione dei piani forestali e montani, se essi integrano o modificano l'inquadramento strutturale e le invarianti, dispone l'aggiornamento delle corrispondenti previsioni del PUP.
3. Le aree bosco sono individuate nella cartografia in scala 1: 5.000 e in scala 1:2000 del P.R.G. ed indicate con apposito retino.
4. In tali zone è vietata ogni edificazione fatta salvo la possibilità di ampliare malghe e rifugi classificati alpini in attività, nella misura del 20% del volume, per garantirne la funzionalità. Sono altresì ammesse le opere necessarie per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai Piani di Assestamento Forestale, nonché dei lavori di sistemazione idraulico-forestale.
5. **In tali zone è vietata la trasformazione culturale.**
6. Gli edifici esistenti in tali zone possono essere ristrutturati senza sostituzione e/o aumento di volume e senza cambio di destinazione d'uso.

PRG di Tres:

Art. 13.3. - Area a bosco

1. Sono aree individuate e definite dalla cartografia del P.R.G. in scala 2000 e 5000 e occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco. Esse sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco.
2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani.
3. In considerazione del contenuto paesaggistico-ambientale del bosco, dell'andamento dei suoi limiti con le aree coltivate e/o incolte, **non sono ammessi cambi di coltura** che ne alterino le caratteristiche.

PRG di Vervò:

Art. 43 - Aree boschive "e4"

1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo. Sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco. In tali aree va razionalizzata e potenziata l'attività di forestazione.
2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse solo le attività e gli interventi previsti dal Piano Generale Forestale Provinciale e dai Piani di Assestamento Forestale, nonché i lavori di sistemazione idraulico forestale e le trasformazioni culturali.
3. Nell'ambito delle aree boschive E4 sono vietati nuovi insediamenti residenziali e/o produttivi di qualsiasi natura e dimensione.
4. Nelle aree boschive E4 non sono consentiti gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti dall'articolo 10 delle presenti norme. Per gli edifici esistenti e/o loro pertinenze, sono ammessi solo interventi di manutenzione e risanamento, senza aumento di volume e senza variazione della destinazione d'uso al di fuori di quella agricola e/o zootechnica.
5. Ai fini del corretto inserimento ambientale, nelle aree boschive E4, si applicano le disposizioni precise al comma 9 del precedente articolo 39.
(che recita: Nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi del settore primario ed incolti la tutela è

esercitata secondo le modalità precise nei criteri di tutela ambientale allegati alla relazione del PRG, criteri di cui si riportano gli aspetti salienti nel seguente comma.)

PRG di Smarano:

Art. 39 - Zone a bosco (e4)

1. Comprendono le parti del territorio occupate dai boschi di qualsiasi tipo. Esse sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del verde boschivo.
2. Sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 e in scala 1:2.880 (Tav. 2A-2B) del P.R.G. e indicate con apposito retino.
3. In tali zone è vietata ogni edificazione fatta salvo la possibilità di ampliare malghe e rifugi classificati alpini in attività, nella misura del 20% del volume, per garantirne la funzionalità sono altresì ammesse le opere necessarie per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Generale Forestale della Provincia dai Piani di Assestamento Forestale, nonché dei lavori di sistemazione idraulico - forestale.
4. Gli edifici esistenti in tali zone possono essere ristrutturati senza sostituzione e/o aumento di volume, senza cambio di destinazione d'uso.
5. Al fine di migliorare l'accesso e la fruizione delle aree a bosco, sono ammesse modeste opere, quali percorsi ed aree attrezzate, fermo restando la natura e destinazione di bosco.
6. Per quanto riguarda le aree a bosco come definite dal Piano Urbanistico Provinciale si rinvia ai contenuti del successivo articolo 65.

PRG di Taio:

Art. 13.5. - Aree a bosco

1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, individuate e definite dalla cartografia del P.R.G. in scala 1:2880, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.
2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 dell'allegato B del PUP (Norme di Attuazione), con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8.
3. Abrogato
4. In considerazione del contenuto paesaggistico-ambientale del bosco, dell'andamento dei suoi limiti con le aree coltivate e/o incolte, **non sono ammessi cambi di coltura che ne alterino le caratteristiche.**
5. Nelle aree contrassegnate con “*” è ammesso il cambio di coltura previa autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.P. n. 11/2007.

Complessivamente il vincolo di tutela riguarda 3 ex comuni amministrativi su 5, ed in termini di superficie boscata il vincolo riguarda il 74 % dei terreni boschivi (in ha 3.738 vincolati su un totale di 5.070).

Se si suddividono i boschi alla quota di 1.000 slm. si ottiene:

Bosco al di sotto di 1.000 m slm. pari a 1.776 ha. dei quali vincolati 1.349 pari al 76% e non vincolati 427 ha pari al 24% dei quali 357 in Comune catastale di Vervò.

Il progetto di unificazione normativa delle diverse aree boschive

Con la variante 2019, che si pone quale obiettivo principale quello di dotare il nuovo comune di Predaia, di uno strumento coordinato e semplificato, per la parte relativa alle zone boschive è stato deciso di mantenere la differenziazione fra bosco normale (ex comuni di Smarano e Vervò) e bosco tutelato (ex comuni di Coredo Taio e Tres).

I territori degli ex comuni amministrativi di Coredo Taio e Tres, che interessano principalmente la parte altimetrica più bassa del nuovo comune di Predaia, sono stati oggetto nel passato di consistenti trasformazioni territoriali con bonifiche e cambi di coltura finalizzate al riordino delle zone agricole che oggi risultano oggi prevalentemente destinate alla coltivazione intensiva del meleto, delimitando e confinando le arre boschive, ridisegnando i limiti del paesaggio sulla base delle morfologia dei suoli.

Si rende opportuno mantenere il vincolo al fine di evitare che ulteriori interventi di cambio di coltura incontrollati dal punto di vista urbanistico, possano alterare l'assetto paesaggistico creando rotture nelle linee del paesaggio attuale.

La conferma del vincolo per i territori degli ex comuni di Coredo Taio e Tres appare quindi coerente con la necessità di garantire la conservazione dell'identità paesaggistica.

Sono fatti salvi alcuni interventi preventivamente valutati dal punto di vista urbanistico che vengono quindi individuati con specifico riferimento normativo.

Proposta per il nuovo articolo:

- **Art. 1. Zone a bosco** [E106]

- ◆ **Art. 59.1 - Zone a bosco**

1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale ed alla funzione produttiva legata allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco ai sensi delle disposizioni del PUP¹.
2. Per tutte le aree boscate come definite dall'art. 2 della L.P. 11/2007, indipendentemente dalla zonizzazione e dalle norme del PRG, ogni modifica dello stato dei luoghi dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi della stessa legge. .
3. All'interno delle aree boschive sono ammessi gli interventi previsti dal piano forestale e montano , di cui all'art. 6 della L.P. 23.05.2007 n. 11, nonché i lavori di sistemazione geologica ed idraulico-forestale e le opere pubbliche di infrastrutturazione del territorio.
4. E' ammessa la realizzazione di sentieri, percorsi ciclabili, ciclopedonali, ippovie, percorsi attrezzati (percorsi vita e avventura), bosco didattico, aree attrezzate la sosta poste lungo i percorsi esistenti. Tutte le opere devono essere realizzate nel rispetto del bosco esistente salvaguardando le essenze produttive, gli alberi secolari, previo parere del competente organo forestale.
5. Per le malghe e/o rifugi presenti in zona bosco si applicano le stesse regole dettate all'articolo di riferimento delle zone a pascolo.
6. All'interno delle aree boscate è ammessa la realizzazione degli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria e le strutture per il foraggiamento della fauna selvatica, come previsto dalla specifica disciplina di competenza provinciale.²
7. Per gli edifici esistenti che non hanno funzioni agricole-pastorali-forestali si applicano le norme del precedente articolo 17.
8. Le aree a bosco, qualora possano essere oggetto di bonifica e cambio di coltura, possono essere computate ai fini della **compensazione** delle aree agricole di pregio ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 del Piano Urbanistico Provinciale. Non possono rientrare nel computo delle zone agricole di pregio i terreni posti a quote altimetriche superiore ai 1.000 m. slm. ove per le stesse si prevede di applicare la norma di PRG prevista per le zone a pascolo.

- ◆ **Art. 59.2 - Zone a bosco soggette a difesa paesaggistica**

¹ Art. 40 delle norme del PUP L.P. 5/2008.

² Del. GP 2844 dd. 23/10/2003 - Del. GP 2852 dd. 30/12/2003.

9. Le zone a bosco ricadenti all'interno dei comuni catastali di Coredo I, Coredo II, Dardine, Dermulo, Mollaro, Segno, Taio, Tavon, Torra, Tres, Tuenetto e Vion sono interessate da vincolo di difesa paesaggistica, verificata la valenza paesaggistica delle aree già individuate dalla pianificazione previgente all'unificazione amministrativa, tenendo in considerazione le preminentie caratteristiche paesaggistico-ambientali dei territori e la necessità di conservare la percezione delle differenti unità paesaggistiche, agricole e forestali, definite dalla morfologia dei suoli, non sono ammessi i cambi di coltura.
10. Le zone a bosco soggette a difesa paesaggistica sono individuate in cartografia con sovrapposizione del simbolo grafico e shape della zona bosco (E106) e della difesa paesaggistica (Z203) come richiamato al precedente art. 30.6.

In adozione definitiva si è provveduto a circondare le zone a bosco tutelato con la zona a difesa paesaggistica codice shape Z203

Arearie di protezione paesaggistica

Diverse sono le norme dei PRG in vigore degli ex comuni che trattano tematiche legate a tutela paesaggistiche locali tese a limitare la trasformazione ed utilizzo dei suoli per preminentie ragioni di tipo paesaggistico.

Arearie di protezione paesaggistica



Con la variante 2019 sono state confermate tutte le norme di tutela localizzate e previste dai PRG previgenti.

La eventuale revisione dei criteri e la loro uniformazione e semplificazione potrà essere affrontata solo attraverso una variante che curi con particolare attenzione le tematiche di tutela del territorio unitamente alle norme di tutela delle aree boschive che potrà essere avviata solo a conclusione della variante 2019, essendo necessari una base comune di lavoro che solo con l'unificazione cartografica e normativa approvata potrà essere effettuata.

Insediamenti storici

L'insediamento storico non rientra specificatamente nella variante 2019, per il quale l'Amministrazione comunale ha avviato un progetto autonomo di variante affidato nel 2018 e che prevede la revisione delle categorie di intervento, l'unificazione delle norme e l'adeguamento all'articolo 105 della L.P. 15/2015.

Le modifiche introdotte con la variante 2019 riguardano invece:

- a) Le zone destinate alle funzioni pubbliche: civili amministrative, parcheggi, parchi urbani, attrezzature religiose, cimiteri;
- b) I piani attuativi: piani di recupero, piani attuativi di carattere generale;

Le norme di attuazione relative agli insediamenti storici sono state quindi stralciate dal testo rinviando direttamente alla Variante insediamenti storici in corso di adozione come riportato all'articolo 23 delle NdA.

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 linda **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	mq.	Superficie territoriale	St	mq.	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
indice fabbricabilità territoriale	i.t.	mq.	Utilizzazione territoriale	Ut	mq./mq.	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
Superficie fondiaria	Sf	mq.	Superficie fondiaria	Sf	mq.	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
indice edificatorio (Di) densità edilizia fondiaria (Mo)	i.e.	mc./mq.	Utilizzazione fondiaria	Uf	mq./mq.	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
			Superficie utile linda	Sul	mq	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	Sun	mq	Si applica per definire il limite edificatorio per zone con destinazioni residenziali o alberghiere.
			Superficie coperta	Sc	mq.	Si applica per definire il limite edificatorio di particolari strutture.
Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	Rc	mq./mq. .	Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	Rc	mq./mq.	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	H	m.	Altezza edificio in metri (metà falda)	Hf	m.	Si applica in aree produttive, per servizi pubblici e per costruzioni accessorie
			Altezza edificio in numero di piani	Hp	numero	Si applicano per limitare l'edificabilità in aree residenziali ed alberghiere
			Altezza del fronte (o facciata)	He	m.	
Volume edilizio / Volume totale	Ve / Vt	mc. / mc.	Volume edilizio (Volume totale entro e fuori terra)	Ve	mc.	Si applica per gli edifici classificati come ca' da monte e per gli edifici storici isolati in ambito agricolo o forestale.
Volume urbanistico / Volume fuori terra	Vu / Vft	mc. / mc.	Volume lordo fuori terra	Vi	mc.	Si applica nei casi previsti dal PUP e dalla legge e regolamento provinciali.
Volume interrato	Vi	mc.	Volume interrato	Vi	mc.	<i>Non applicato nelle Nda</i>
--	--	--	Volume urbanistico	Vt	mc.	<i>Non applicato nelle Nda</i>
Distanza dalle strade	Ds	m.	Distanza dalle strade	Ds	m.	Definite da norma provinciale fatte salve le deroghe espressamente previste
Distanze tra edifici	De	m.	Distanze tra edifici	De	m.	Definite dalla norma provinciale (Allegato 2 Del 2023/2010)
Distanza dai confini	Dc	m.	Distanza dai confini	Dc	m.	Definite dalla norma provinciale (Allegato 2 Del 2023/2010)
Lotto minimo	L	mq.	Lotto minimo	Lm	mq.	Per la definizione si veda il regolamento provinciale. Il PRG può fissare deroghe dalle misure minime previste nel caso di lotti immodificabili residui.

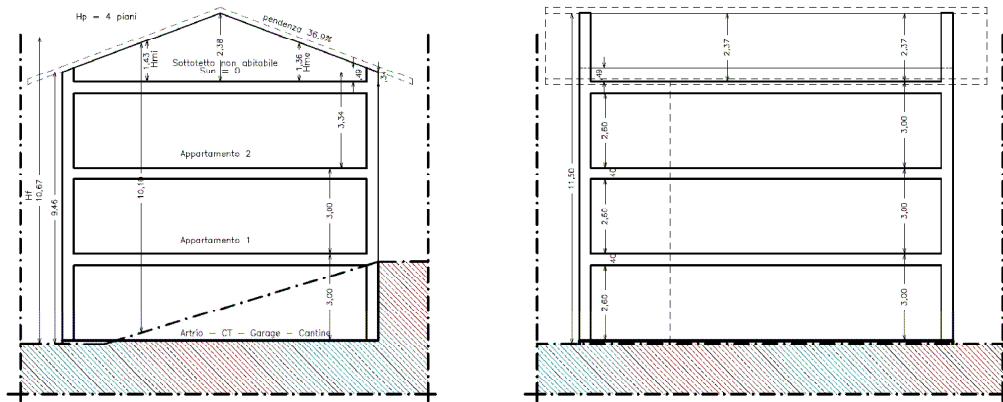
Visti ora le definizione dei nuovi parametri urbanistici ed edilizi ed il loro campo di applicazione occorre determinare il valore limite di questi parametri per le zone urbanistiche dove vengono applicati.

CALCOLO DEL FATTORE MEDIO DI CONVERSIONE

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

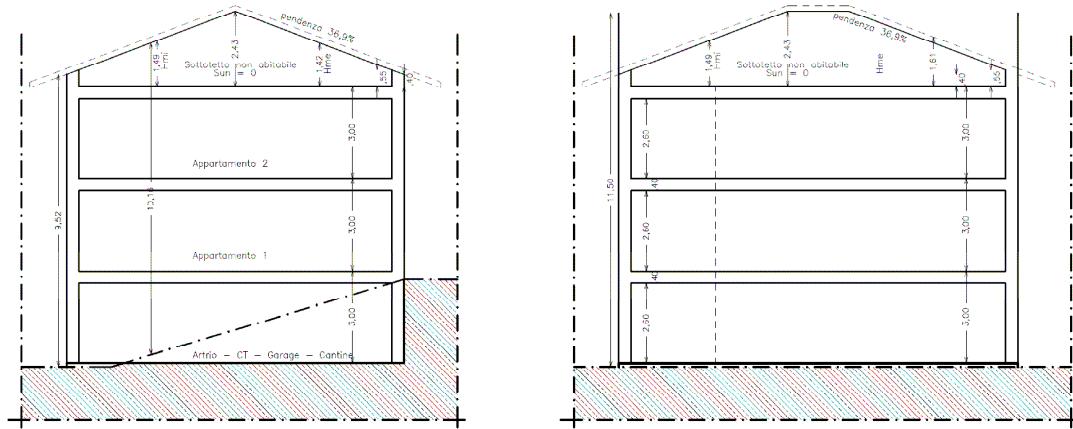
Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf						
Se sedime	143	mq.	Altezza metà falda	Hf	10,67	
Numero di piani (esistenti) Hp	4	nr.	Altezza fronte	He	9,46	
Sul complessiva	572	mq.	Ve volume totale		1.482	mc.
Sun complessiva	302	mq.	Vi volume lordo fuori terra		1.312	mc.
Sun/Sul	0,53		rapporto Vi/Ve		0,89	
			rapporto Sun/Vi		0,23	
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 =	0,23	
Ampliamenti						
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:				
Sun	302	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,70	m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.						
Calcolo dell'incremento di volume 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'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/Vi	36,4%				

Rapporto Sun/Vi = 0,23.



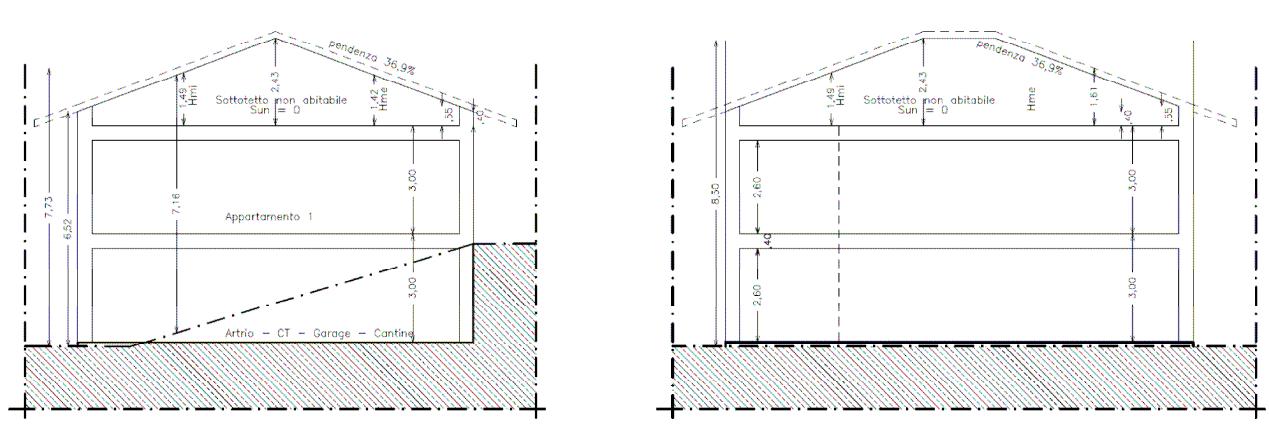
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

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.	Vi volume lordo fuori terra		1.302 mc.		
Sun/Sul	0,76	rapporto Vi/Ve		0,89		
		rapporto Sun/Vi		0,33		
i.e. o IFF	1,5 mc./mq.					
L lotto saturato = Vi / i.e.	868 mq.					
Uf di saturazione = Sun / L	0,5 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,33		
Ampliamenti						
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:				
Sun	434	86,8 Dh Sopraelevazione:	1,00 m.			
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.						
Calcolo dell'incremento di volume Vi corrispondente:						
Valore assoluto = Se * Dh	143 mc.					
Valore percentuale = Se*Dh/Vi	11,0%					
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:				
Vi	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/Vi	25,3%					

Rapporto Sun/Vi = 0,33.

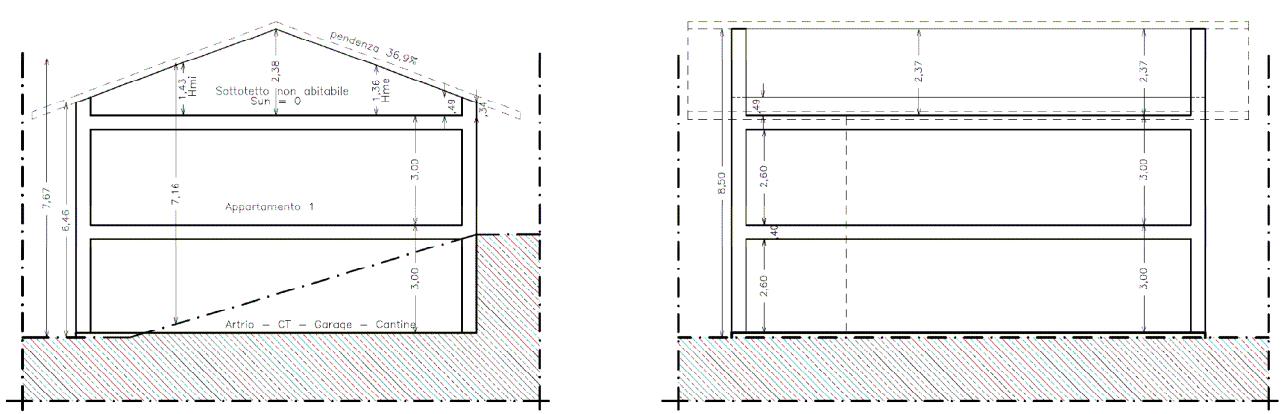
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

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.		Vi volume lordo fuori terra		873 mc.	
Sun/Sul	0,87		rapporto Vi/Ve		0,84	
			rapporto Sun/Vi		0,43	
i.e. o IFF	1 mc./mq.					
L lotto saturato	= Vi / i.e.	873 mq.				
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4261 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,43	
Ampliamenti						
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:				
Sun	372	74,4 Dh Sopraelevazione:	0,90 m.			
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.						
Calcolo dell'incremento di volume Vi corrispondente:						
Valore assoluto	= Se * Dh	128,7 mc.				
Valore percentuale	= Se*Dh/Vi	14,7%				
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:				
Vi	873	174,6 Dh Sopraelevazione:	1,22 m.			
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.						
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:						
Valore assoluto		110 mq.				
Valore percentuale	= Se*Dh/Vi	29,6%				

Rapporto Sun/Vi = 0,43.

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.		Vi volume lordo fuori terra		892 mc.	
Sun/Sul	0,58		rapporto Vi/Ve		0,85	
			rapporto Sun/Vi		0,28	
i.e. o IFF	1 mc./mq.					
L lotto saturato	= Vi / i.e.	892 mq.				
Uf di saturazione	= Sun / L	0,278 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,28	
Ampliamenti						
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:				
Sun	248	49,6 Dh Sopraelevazione:	0,65 m.			
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.						
Calcolo dell'incremento di volume Vi corrispondente:						
Valore assoluto	= Se * Dh	92,95 mc.				
Valore percentuale	= Se*Dh/Vi	10,4%				
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:				
Vi	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/Vi	44,4%				

Rapporto Sun/Vi = 0,28.

- Fattore di conversione medio applicato:**

Sulla base delle diverse tipologie viene determinato il fattore medio di conversione

$$\text{Sun/Vi} = 0,30$$

che verrà utilizzato per la conversione degli IFF e dei Volumi.

Calcolo dei parametro di Utilizzazione fondiaria Uf

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 **S_{un}**, 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 **V_l**, calcolato sempre in applicazione delle nuove definizioni.

Tale calcolo permette poi di definire il limite di Utilizzazione fondiario **Uf**, espresso in mq./mq. 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:

$$\mathbf{Uf = 0,45 \text{ [mq./mq.]}}$$

derivante dall'applicazione del coefficiente di conversione:

$$\mathbf{R = 0,30 \text{ [1/mq.]}}$$

all'indice medio di fabbricabilità fondiaria di :

$$\mathbf{IFF = 0,45 \text{ [mc./mq.]}}$$

La scelta di applicare a tutte le zone del territorio lo stesso indice edilizio è emerso sulla considerazione che la maggioranza delle zone degli indici precedenti era pari a 1,5 mc./mq., mentre per le zone ove si avevano indici superiori (2,5 o 3,0 mc./mq.) gli interenti recentemente valutati portavano tutti ad una utilizzazione fondiaria nei limiti del 1,5 mc./mq. lasciando inespressi i valori superiori.

Questo dato è dovuto anche al fatto che gli indici a maggiore densità edilizia si trovano oggi in aree del territorio catastale di Vervò e Priò dove minore è la tensione abitativa e dove maggiore è la capacità insediativa inespressa del PRG in vigore.

Si rinvia alla lettura dei dati di analisi della capacità insediativa del PRG in vigore che mostrano come l'indice edificatorio previsto per i territori dell'ex comune di Vervò portano ad ottenere una capacità insediativa procapite maggiore della media degli altri territori del 80% che non trova nessuna giustificazione anche alla luce della dimensione abitativa e delle prospettive di sviluppo della densità demografica.

Capacità insediativa ed 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 di completamento:

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

Stato attuale:

			<i>Cartigli:</i>									
	<i>Ex PRG di</i>	<i>u.m.</i>	<i>Tres</i>	<i>Cor</i>	<i>Cor</i>	<i>Cor</i>	<i>Ver</i>	<i>Sma</i>	<i>Sma</i>	<i>Sma</i>	<i>Taio</i>	
	<i>parametro ed edilizio:</i>	<i>u.m.</i>	<i>B1</i>	<i>B4c</i>	<i>B3c</i>	<i>B5c</i>	<i>B</i>	<i>B1</i>	<i>B2</i>	<i>B3</i>	<i>B3</i>	
<i>IFF</i>	<i>indice edilizio fondiario (i.e.)</i>	<i>mc./mq.</i>	2,0	1,2	1,5	1,2	3,0	2,0	1,5	1,2	1,5	
<i>Hf</i>	<i>altezza massima edificio metà falda</i>	<i>m.</i>	10,5	9,5	9,5	8,25	11,0	9,0	8,5	7,0	10,0	
<i>RC</i>	<i>rapporto di copertura</i>	<i>%</i>										
<i>Lm</i>	<i>lotto minimo</i>	<i>mq.</i>										

La cartografia di PRG ha mantenuto differenziate le sigle per i diversi ex PRG al fine di potere effettuare un raffronto fra lo stato attuale e quello di variante.

Stato di variante:

	<i>parametro ed edilizio:</i>	<i>u.m.</i>	<i>B3a</i>		<i>B3c</i>		<i>B3e</i>	<i>B1 (2)</i>	<i>B3f</i>	<i>B3g</i>	<i>B3h</i>
<i>Uf</i>	<i>indice di utilizzazione fondiaria</i>	<i>mq./mq.</i>	0,45		0,45		0,45	--	0,45	0,45	0,45
<i>Hp</i>	<i>numero massimo di piani</i>	<i>n. piani</i>	4		4		4	--	4	4	4
<i>He</i>	<i>altezza massima del fronte</i>	<i>m.</i>	9,0		9,0		9,0	--	9,0	9,0	9,0
<i>Hf</i>	<i>altezza a metà falda (*)</i>	<i>m.</i>	10,0		10,0		10,0	--	10,0	10,0	10,0
<i>RC</i>	<i>rapporto di copertura</i>	<i>%</i>	40		40		40	--	40	40	40
<i>Lm</i>	<i>lotto minimo (1)</i>	<i>mq.</i>	600		600		600	--	600	600	600

(*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.

(1) il lotto minimo si applica solo per le nuove costruzioni.

(2) La zona di completamento B1 dell'ex comune di Smarano viene trasformata in zona satura escludendo la possibilità di realizzare nuovi edifici vista la saturazione di tutti i lotti.

Zone residenziali di nuovo insediamento:

Stato attuale:

			<i>Cartigli:</i>
--	--	--	------------------

	<i>Ex PRG di</i>	<i>u.m.</i>	<i>Tres</i>	<i>Cor</i>	<i>Vervò</i>	<i>Vervò</i>	<i>Vervò</i>	<i>Sma</i>	<i>Taio</i>	
	<i>parametro ed edilizio:</i>	<i>u.m.</i>	<i>C1</i>	<i>C1</i>	<i>C1</i>	<i>C1M</i>	<i>C2</i>	<i>C1</i>	<i>C1</i>	
IFF	<i>indice edilizio fondiario (i.e.)</i>	<i>mc./mq.</i>	<i>1,5</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>2,5</i>	<i>1,5</i>	<i>1,5</i>	
Hf	<i>altezza massima edificio metà falda</i>	<i>m.</i>	<i>9,00</i>	<i>8,50</i>	<i>9,00</i>	<i>9,00</i>	<i>11,00</i>	<i>8,50</i>	<i>9,00</i>	
RC	<i>rapporto di copertura</i>	<i>%</i>								
Lm	<i>lotto minimo</i>	<i>mq.</i>								

Stato di variante:

			<i>Cartigli:</i>
--	--	--	------------------

	parametro ed edilizio:		C1a	C1b	C1c	--	C1d	C1e	C1f	
Uf	<i>indice di utilizzazione fondiaria</i>	<i>mq./mq.</i>	<i>0,45</i>	<i>0,45</i>	<i>0,45</i>	--	<i>0,45</i>	<i>0,45</i>	<i>0,45</i>	
Hp	<i>numero massimo di piani</i>	<i>n. piani</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>		<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	
He	<i>altezza massima del fronte</i>	<i>m.</i>	<i>8,00</i>	<i>8,00</i>	<i>8,00</i>		<i>8,00</i>	<i>8,00</i>	<i>8,00</i>	
Hf	<i>altezza a metà falda (*)</i>	<i>m.</i>	<i>9,00</i>	<i>9,00</i>	<i>9,00</i>		<i>9,00</i>	<i>9,00</i>	<i>9,00</i>	
RC	<i>rapporto di copertura</i>	<i>%</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>40</i>		<i>40</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	
Lm	<i>lotto minimo (1)</i>	<i>mq.</i>	<i>700</i>	<i>700</i>	<i>700</i>		<i>700</i>	<i>700</i>	<i>700</i>	

Lotto minimo

Per il lotto minimo si applicano le definizioni del rotolamento attuativo. Il PRG definisce all'art. 9 i casi de deroga dal lotto minimo per utilizzare i lotti residuali.

- **Lotto minimo (Lm) [mq.]:** Si tratta del lotto, o lotto edificatorio che deve raggiungere una superficie minima utile unitaria per potere attivare un intervento di nuova costruzione. Nel caso non si raggiunga la superficie minima indicata nelle norme delle singole zone urbanistiche (mancanza di ulteriori aree accumulabili ai sensi della definizione contenuta alla lettera f), comma 4, articolo 3 del regolamento provinciale) tale valore potrà essere ridotto del 20% massimo. Nel caso di ulteriore impossibilità ad utilizzare in forma autonoma gli indici edificatori è ammesso il loro trasferimento in lotti attigui aventi destinazioni urbanistiche omogenee sia per ampliamenti che per nuove costruzioni.

- Applicazione dei nuovi parametri alle diverse zone urbanistiche**

Zone alberghiere

Per le zone alberghiere vengono applicati parametri unici per l'intero territorio comunale come definiti all'articolo 39.

Zone commerciali

Per le zone commerciali vengono applicati parametri unici per l'intero territorio comunale come definiti all'articolo 51.

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 agli articoli 44 e 45.

Arearie per insediamento attività agricole

Diversificate sono le norme relative alle zone destinate per l'insediamento di aziende agricole, compatibili con le stesse zone agricole del PUP e Locali.

L'articolo 53 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:

Arearie intensive per aziende del settore primario

E201		Impianto Agricolo A* Intensivo
E203		Azienda Zootecnica
E208		Magazzino prodotti agricoli
E209		Attività Agricola compatibile

AMPLIAMENTI VOLUMETRICI

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti previsti in forma una tantum nel PRG in vigore si prevede di modificare la norma inserendo una ampliamento percentuale calcolato sulla Sun, In ogni caso è possibile il recupero del sottotetto ai fini abitativi, raggiungendo la quota di imposta interna minimia di 1,90 m..

In questo caso l'incremento di sun potrà anche essere maggiore della quota percentuale e l'intervento di sopraelevazione è alternativo e non cumulabile con l'ampliamento percentuale.

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 o le varianti puntuali conseguenti a modifiche di piani attuativi (vedasi per esempio PL Apena a Coredo) approvati e/o ad accordi di programma (veda progetto azienda agricola in Predaia).

Viabilità

In particolare per il settore viabilità si evidenzia lo stralcio a Coredo della prevista circonvallazione sud del paese.

L'opere non rientra nei programmi delle opere pubbliche provinciali e non è prevista nel PUP.

Lo stralcio costituisce quindi adeguamento normativo obbligatorio sia in quanto il vincolo espropriativo risulta decaduto sia in adeguamento alle previsioni del PUP.

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

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

Piani attuativi

I paini attuativi previsti dalle norme in vigore sono stati raccolti all'interno del titolo VI° e per tutti si prevede la conferma delle previsioni previgenti applicando o gli indici specifici contenuti nei singoli articoli, o gli indici di zona nei casi ove gli stessi articoli non contengano indicazioni relative all'indice edilizio.

Per i paini attuativi già approvati si applicano gli indici originari in applicazione delle norme provinciali

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'attività multifunzionale produttiva-commerciale-terziaria è ammessa solo ed esclusivamente nelle zone specificatamente individuate dalla cartografia (Cartiglio D110) e normate dall'articolo 52 delle NdA:

USI CIVICI

◆ 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.

◆ Elenco

Nell'elaborato "**Elenco varianti con Verifica Classi di penalità della nuova CSP**" sono elencate le modifiche che interessano beni soggetti ad uso civico.

Tutte le modifiche sono state introdotte su specifica richiesta delle amministrazioni separate e sulla base di accordi con l'amministrazione comunale.

In alcuni casi le varianti consistono in semplice rettifica o integrazione cartografica riferita ad opere già esistenti.

◆ Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza

Le modifiche non comportano particolari modifiche all'attuale godimento dei diritti di uso civico come di riportato negli elaborati.

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.

◆ ASUC di Segno

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Segno sono le seguenti:

Variante c2 Inserimento cartografico della corretta posizione del parcheggio esistente sulla p.f. 551/1 666/2 666/3 C.C. Segno

◆ ASUC di Priò

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Priò sono le seguenti:

Variante v46 Stralcio della capacità edificatoria relativa alla pp.ff. 1049 e 1051 con cambio di destinazione d'uso da residenziale di completamento ad agricolo locale.

La modifica è stata inserita, a seguito di accordo preventivo fra l'amministrazione comunale e l'ASUC, al fine di poter dare seguito alla richiesta di stralcio della edificabilità sui terreni limitrofi presentata dai proprietari ai sensi del comma 4, art. 45, della L.P. 15/2015.

I terreni limitrofi sono le p.f. 1054 di proprietà Bridi Silvia e le p.f. 1052/1 1052/2 di Prantil Maria e Franzoi Alma.

Varianti v53 e v54 Le varianti interessano le due pp.ff. 75/1 e 75/2 di proprietà dell'ASUC di Priò

Con la **variante v53** in adozione preliminare si prevedeva la modifica del frazionamento e dell'area a parcheggio introdotta su specifica richiesta presentata dall'ASUC di Priò in data 30/12/2015, prot. 21327.

La modifica viene confermata in adozione definitiva con una piccola modifica dei perimetri introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 36 presentata dalla stessa ASUC di Priò con la quale si allegava l'ultimo tipo di frazionamento dell'area.

Con la **Variante v54** in adozione preliminare era previsto lo stralcio della capacità edificatoria con inserimento di una zona a parco pubblico.

Con l'osservazione n. 36 presentata dall'ASUC di Priò, a seguito del suo accoglimento, si è provveduto a ripristinare l'edificabilità

La zona rientra ora in area residenziale C1 con piano di lottizzazione n. 20, verificato che la superficie supera i 2.500 mq. e per l'utilizzo residenziale della stessa risulta necessario definire le necessarie opere di urbanizzazione.

Rimane ora escluso dal piano di lottizzazione la porzione già compresa nella variante v53 per la quale si rende possibile procedere con intervento edilizio diretto.

♦ ASUC di Tres

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Tres sono le seguenti:

Variante v18 La variante interessa la p.f. 2164/2 e prevede lo stralcio delle previsioni di edificabilità degli impianti agricoli introdotta su specifica richiesta presentata dall'ASUC di Tres in data 05/04/2017, prot. 5802 con riconoscimento dello stato attuale, modifica confermata in adozione definitiva.

Varianti v48 La variante interessa la p.f. 2235/85 dove il PRG in vigore prevede una zona alberghiera. In sua vece viene inserita una area a verde pubblico. Le modifiche sono state inserite in accordo fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata.

Varianti v49 La variante interessa le p.f. 2235/19 e 2205/1 dove il PRG in vigore prevede una zona produttiva. In adozione preliminare si era proceduto on una parziale riduzione ed ora in adozione definitiva si propone l'intero stralcio con inserimento di zona a bosco. Le modifiche sono state inserite in accordo fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata e ribadite nell'osservazione n. 4 presentata dall'ASUC di Tres.

Variante v56 La variante interessa la p.f. 2235/3 e prevede la modifica di destinazione d'uso da residenziale di completamento a parcheggio esistente. La modifica è stata inserita su richiesta presentata dall'ASCU in data 05/04/2017, prot. 5802.

♦ ASUC di Vervò

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Vervò sono le seguenti:

Variante v22 La variante interessa la p.f. 1853/44 e prevede la modifica di destinazione d'uso da residenziale di completamento a verde privato. La modifica è stata inserita su richiesta presentata dall'ASCU in data 18/08/2016, prot. 15261.

Variante v41 La variante, inserita su esplicita richiesta dell'ASUC di Vervò, prot. 15261 di data 18/08/2016, viene suddivisa in due parti:

v41a

interessa una piccola parte (220 mq) della nuova p.f. 1851/18 (recentemente frazionata);
v41b

interessa una piccola parte (106 mq) della nuova p.f. 1851/10 (recentemente frazionata);

Si prevede la modifica di destinazione d'uso da residenziale di completamento a verde attrezzato pubblico con inserimento del vincolo decennale di inedificabilità.

Variante c57 Si tratta di una variante di rettifica ed interessa la p.f. 1849. Sull'area è stato introdotto il CRM Centro Raccolta Materiali già realizzato, che nel PRG dell'ex Comune di Vervò non era rappresentato.

◆ ASUC di Coredo

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Coredo I e Coredo II sono le seguenti:

Variante v62 La variante interessa la p.f. 1562/1 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area produttiva AA* ad area per verde pubblico. La modifica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

Variante v63 La variante interessa la p.f. 2167/587 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area residenziale ad area per verde pubblico. La modifica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

Variante c9 La variante interessa la p.f. 1561/2 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a verde pubblico. La modifica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

Variante c10 La variante interessa la p.f. 1561/2 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a parcheggio pubblico. La modifica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

Variante c11 La variante interessa la p.f. 1561/2 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a viabilità locale esistente.

La varianti c9 c10 e c11 rientrano in un progetto di riqualificazione e valorizzazione delle aree pubbliche poste in prossimità delle ex cave già destinate ad area sportiva.

Localizzazione estensione e tipo di vincolo sono stati attentamente valutati al fine di ridurre al minimo il consumo di suolo necessario per la realizzazione di un parcheggio pubblico che possa ospitare

circa 100 posti auto distribuiti nel verde. La zona si pone al limite della strada esistente per una lunghezza di ca. 170 per una profondità di ca. 20 per consentire la realizzazione di due corsie di parcheggio frontistanti.

Fra il parcheggio e la zona sportiva esistente viene inserito una parco pubblico di ca. 6800 mq.

L'inserimento delle zone è conseguente alla preventiva valutazione di soluzioni alternative le quali non potevano garantire il raggiungimento degli obiettivi se non con iniziative maggiormente dispendiose in termini economici ed anche in termini di consumo di suolo.

Variante c13 La variante interessa la p.f. 2167/1 e prevede il tracciamento della viabilità esistente che conduce al campo sportivo. La previsione ricade in gran parte all'interno della zona sportiva del PRG in vigore.

Variante c38 La variante interessa la p.f. 2168 e prevede l'ampliamento dell'area a parcheggio pubblico in zona Lago di Coredo occupando parte dell'area già indicata dal PRG in vigore come Parco Pubblico.

Variante c15 La variante interessa la p.f. 1456/1 e prevede la modifica della perimetrazione del CRM Centro Raccolta Materiali con riduzione della superficie prima prevista dal PRG in vigore ed ora ridotta di ca. 1480 mq che ora vengono inseriti in zona a bosco.

Variante c73 La variante interessa la p.f. 1561/2 e 1561/10 ed è relativa alla rettifica di posizione della cava "Pozze Longhe" con la necessaria individuazione della zona urbanistica da sovrapporre al precedente retino di Cava che nel PRG in vigore non definiva la destinazione dei suoli. La modifica di destinazione di zona con individuazione delle aree boschive, aree agricole e discarica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

MODIFICHE SOSTANZIALI RISPETTO ALLA ADOZIONE PRELIMINARE:

Variante c39

STRALCIATA La variante, introdotta in adozione definitiva, viene stralciata dalla documentazione di adozione definitiva a seguito della richiesta espressa dal Comitato Asuc di Coredo. La variante prevedeva la trasformazione di parte delle p.f. 2302/2 2303/2 da verde pubblico a campeggio. Ora la zona viene mantenuta come PRG in vigore zona a vere pubblico.

♦ ASUC di Smarano

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Smarano sono le seguenti:

Variante c30 La variante interessa la p.f. 1357/1 e prevede lo stralcio dell'area destinata ad attrezzature pubbliche F1 con inserimento dell'area a bosco non essendo più attuali le esigenze che hanno portato alla previsione.

Variante c44 La variante interessa la p.f. 1357/1 e la 1357/38 e prevede la nuova perimetrazione delle aree sportive adeguando la previsione allo stato attuale dei luoghi.

Variante c66 La variante interessa la p.f. 1357/1 e prevede lo stralcio della previsione di viabilità di progetto con inserimento dell'area a bosco non essendo più attuali le esigenze che hanno portato alla previsione.

◆ **ASUC di Vion**

Le varianti che interessano terreni soggetti a vincolo di uso civico ricadenti sul Comune Catastale di Vion:

Variante c33 La variante interessa le pp.ff. 1580 e 1856 e prevede la rettifica della perimetrazione dell'area destinata ad atterraggio elicotteri come richiesto dal servizio urbanistica nel verbale di conferenza pianificazione.

• **Altre varianti che interessano beni soggetti ad uso civico**

Le ulteriori varianti che interessano beni soggetti ad uso civico ricadenti sul territorio comunale dove non sono costituite le amministrazioni separate degli usi civici sono:

◆ **C.C. Tuenetto**

Variante c40 La variante interessa la p.f. 642 e prevede la semplice rettifica della perimetrazione dell'area sportiva come da stato attuale dei luoghi.

◆ **C.C. Tavon**

Variante c59 La variante interessa la p.f. 1023 e la p.ed. 195 e prevede l'inserimento della zona per impianti tecnologici.

Variante c60 La variante interessa la p.f. 1023 e la p.ed. 194 e prevede l'inserimento della zona per impianti tecnologici.

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione comunale di Predaia, affidava l'incarico per la stesura della variante generale al Piano Regolatore Generale, con la primaria necessità di uniformare lo strumento urbanistico al nuovo territorio comunale, coordinando le previsioni dei PRG degli ex Comuni di Coredo, Tres, Taio, Smarano, Vervò.

- **Il riferimento normativo e regolamentare**

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

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

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

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

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

La rendicontazione urbanistica della variante 2019 del Piano regolatore generale del Comune di Predaia viene redatta ai sensi del dPP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. che detta norme sulla Valutazione Ambientale Strategica, in adeguamento alla normativa comunitaria (2001/42/CE), e nazionale (D.Lgs. 152/2006) ed introduce per la pianificazione locale subordinata al PUP il procedimento di Autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale ai sensi dell’art. 6 della L.P. 1/2008.

Vedasi anche:

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

dPP 14 settembre 2006 n. 14-65/Leg. “Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, ai sensi dell’articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10”

Del GP 349 - Metodologia Autovalutazione Piani

Allegato I Linee Guida per Autovalutazione PTC

Allegato 2 Linee Guida per Autovalutazione PRG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicità e partecipazione

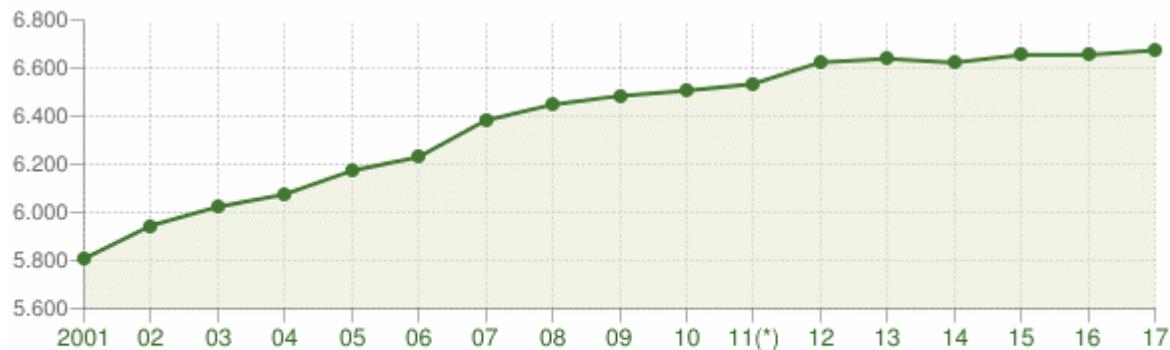
Preliminarmente alla predisposizione degli elaborati di variante l'Amministrazione comunale ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso come già riportato nella prima parte della relazione.

Sempre alla prima parte della relazione si rinvia riguardo alle determinazioni assunte a seguito della raccolta e valutazione di coerenza delle singole istanze.

Nella prima parte della presente relazione si è dato atto delle procedure avviate al fine della raccolta osservazioni alle quali si è provveduto a dare risposta come riepilogato nel fascicolo **Valutazione Osservazioni** allegato alla documentazione di adozione definitiva

⁴ L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani
- L.P. 1/2008, Art. 6 Autovalutazione dei piani

Demografia



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PREDAIA (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	5.807	-	-	-	-
2002	31 dicembre	5.945	+138	+2,38%	-	-
2003	31 dicembre	6.023	+78	+1,31%	2.341	2,57
2004	31 dicembre	6.075	+52	+0,86%	2.385	2,55
2005	31 dicembre	6.173	+98	+1,61%	2.408	2,56
2006	31 dicembre	6.230	+57	+0,92%	2.431	2,56
2007	31 dicembre	6.382	+152	+2,44%	2.511	2,54
2008	31 dicembre	6.448	+66	+1,03%	2.536	2,54
2009	31 dicembre	6.484	+36	+0,56%	2.547	2,53
2010	31 dicembre	6.506	+22	+0,34%	2.572	2,51
2011 (¹)	8 ottobre	6.539	+33	+0,51%	2.583	2,52
2011 (²)	9 ottobre	6.522	-17	-0,26%	-	-
2011 (³)	31 dicembre	6.534	+28	+0,43%	2.610	2,49
2012	31 dicembre	6.624	+90	+1,38%	2.657	2,47
2013	31 dicembre	6.639	+15	+0,23%	2.656	2,48
2014	31 dicembre	6.623	-16	-0,24%	2.659	2,47
2015	31 dicembre	6.655	+32	+0,48%	2.702	2,44
2016	31 dicembre	6.655	0	0,00%	2.694	2,45
2017	31 dicembre	6.674	+19	+0,29%	2.695	2,45

Consistenza esercizi turistici 2018

<i>Strutture Extralberghiere</i>	<i>Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast</i>		<i>Campeggi, agritur, agricampeggi ed esercizi rurali</i>		<i>Altri esercizi</i>	
<i>Comune</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>
Predaia	3	84	20	297	8	461
<i>Appartamenti</i>	<i>Alloggi privati</i>		<i>Seconde case</i>			
<i>Comune</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>		
Predaia	570	2.515	700	3.102		
<i>Alberghi</i>	<i>2 stelle</i>		<i>3 stelle</i>		<i>totale</i>	
<i>Comune</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>	<i>Numero</i>	<i>Letti</i>	<i>posti letto</i>	
Predaia	2	76	5	312		6.847

Verifica degli standard urbanistici

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

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

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

• Abitanti residenti e abitanti presenti

Si riportano di seguito le stime degli abitanti residenti e degli abitanti presenti nel Comune di Predaia

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

Popolazione residente	6.674 abitanti
Incremento decennale	350 abitanti
TOTALE RESIDENTI	7.024 abitanti
Posti letto in albergo	388

Posti letto in extralberghiero	842
Posti letto in alloggi privati e seconde case	5.617
TOTALE POSTI LETTO TURISTICI	6.847 turisti

TOTALE CARICO URBANISTICO **13.871**

Si ha un totale stimato di 13.871 persone presenti sul territorio nei periodi di maggiore afflusso.

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

Standard urbanistici del comune di Predaia:

Tipo	Superficie PRG in vigore	Rapporto con popolazione residente 2.310	Rapporto con popolazione presente 14.305
a) istruzione	15.330 mq	6,64	1,07
b) attrezzature pubbliche	Esistenti: 2.300 All'interno degli insediamenti storici 10.514 Fuori insediamento storico San Pellegrino Totale 12.814	5,55	0,90
c) aree verdi e sport	Aree verdi: 82.314 Aree sportive: 60.683 142.997 TOTALI	61,90	6,19
d) parcheggi zonizzati	Esistenti e di progetto: 86.963 mq Compreso Alpe Predaia per lo Sci 137.327 mq	18,30 mq/ab.	2,96 mq/ab

Statistiche

Val di Non

Consistenza degli esercizi alberghieri per ambito, categoria e comune (2016)

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

Consistenza degli esercizi complementari, degli alloggi privati e delle seconde case per Comunità di Valle, tipologia e comune (2016)

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

Capacità insediativa del PRG in vigore

- **Calcolo dello standard abitativo**

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

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

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

- **Aree residenziali libere dei PRG in vigore degli ex comuni**

Dall'analisi delle aree libere si è ottenuto un risultato che prevede una superficie complessiva pari a 234.000 mq. di area edificabile, con una capacità insediativa calcolata con gli indici pregressi dei PRG in vigore degli ex comuni pari a 357.000 mc., riconducibili ad una valore in termini di Sun pari a ca. 107.000 mq.

A seguito delle riduzioni applicate con la presente variante i valori si riducono ora ad aree disponibili pari a 194.000 mq. con capacità edificatoria di 291.000 mc. pari a 87.300 mq. di Sun.

(*)	PRG in vigore degli ex comuni	PRG 2019 del Comune di Predaia	differenza	riduzione percentuale
Superficie edificabile	234.000	194.000	- 40.000	- 17,1%
Volume lordo fuori terra potenziale	357.000	291.000	- 66.000	- 18,5 %
Superficie utile netta potenziale	107.000	87.300	-19.700	- 18,4%

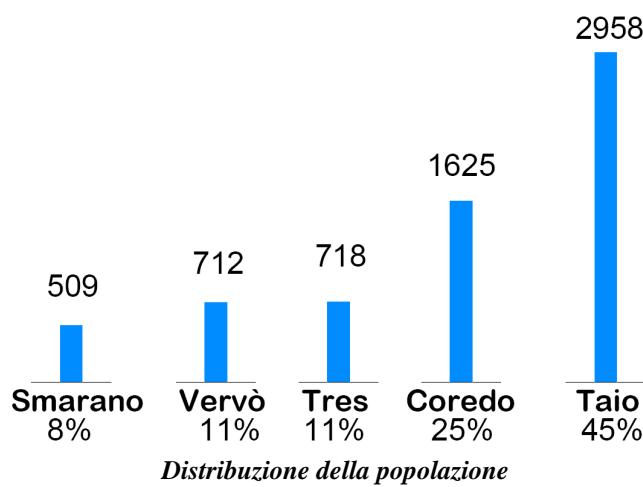
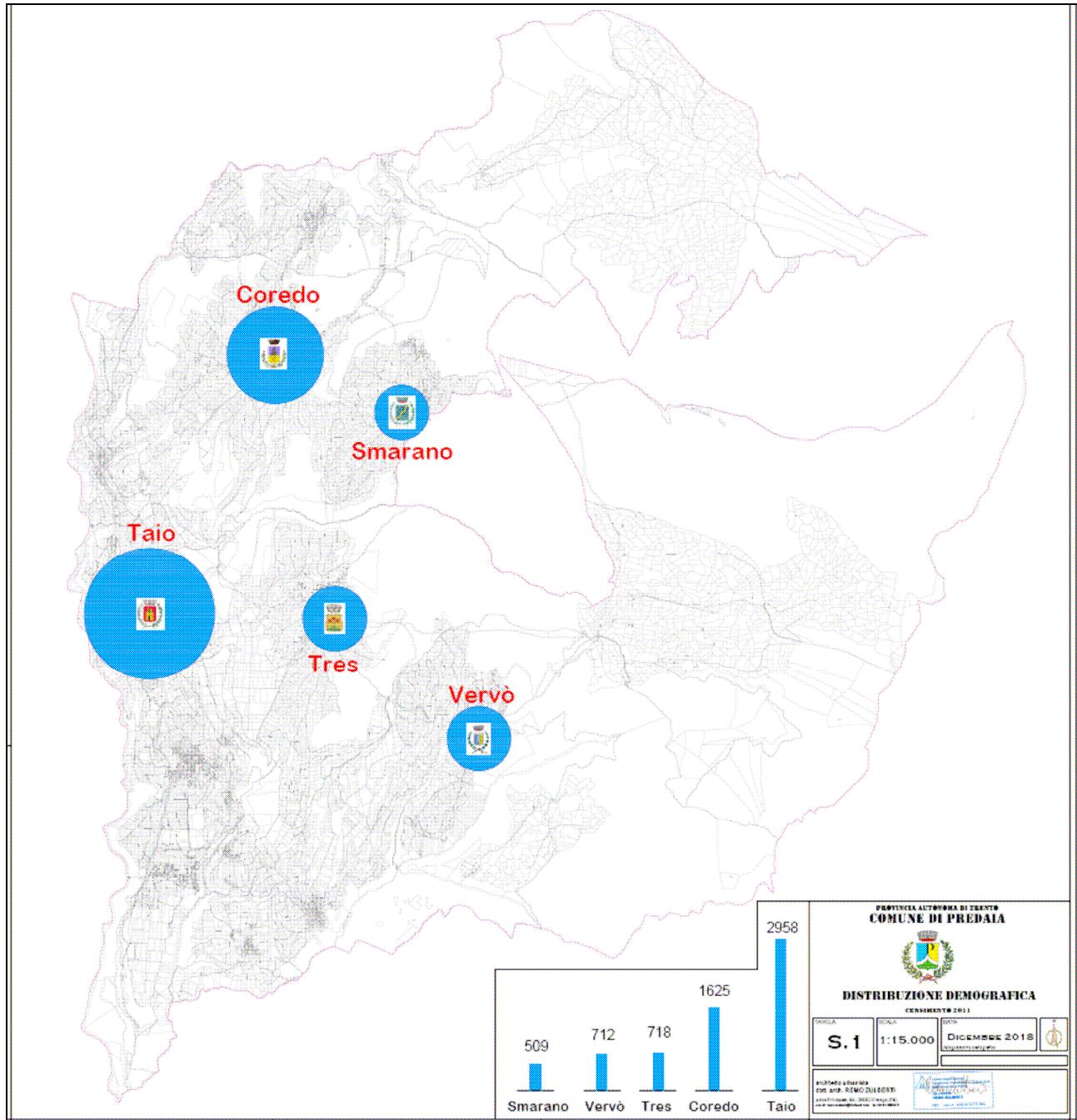
(*) valori approssimati. Per il dettaglio delle aree oggetto di riduzione si rinvia alla "numerazione varianti".

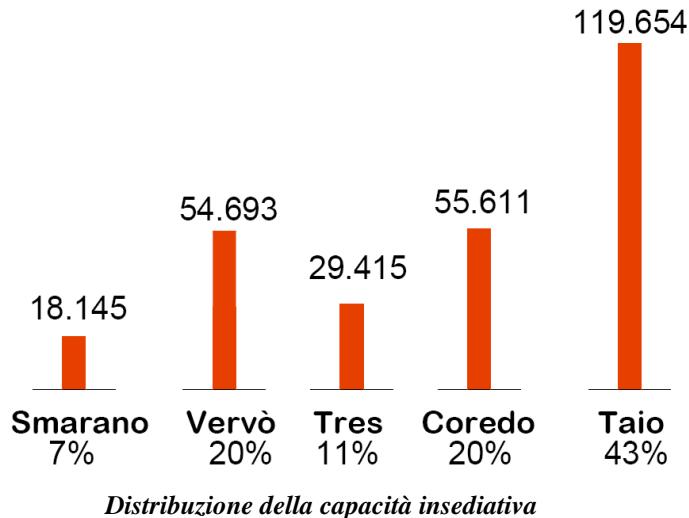
La riduzione percentuale risulta maggiore per la capacità edificatoria rispetto alla superficie a seguito della unificazione degli indici che ha comportato la riduzione della capacità edificatoria di parte dei lotti liberi sul territorio di Tres e di Vervò

li sui quali sulla base degli indici edificatori pregressi risultata possibile realizzare 445.Predaia
(vedi elenco excel allegato)

Comune catastale	nr.	mq	note	Zona PRG	i.e	mc	Uf	Sun
Coredo	6	982		B3.c	1,2	1.178	0,36	354
Coredo	7	1.097		B3.c	1,2	1.316	0,36	395
Coredo	8	1.628		B3.c	1,2	1.954	0,36	586
Coredo	9	1.567		B3.c	1,2	1.880	0,36	564
Coredo	10	1.720		B3.c	1,2	2.064	0,36	619
Coredo	11	758		B3.c	1,2	910	0,36	273
Coredo	12	493		B1	1,5	740	0,45	222
Coredo	13	8.415	PEA 1 (ASUC)	C1b	1,5	12.623	0,45	3.787
Coredo	14	3.790		C1b	1,5	5.685	0,45	1.706
Coredo	15	595		B3.c	1,2	714	0,36	214
Coredo	16	1.371		B3.c	1,2	1.645	0,36	494
Coredo	17	1.997		B3.c	1,2	2.396	0,36	719
Coredo	18	616		B3.c	1,2	739	0,36	222
Coredo	19	1.254		B3.c	1,2	1.505	0,36	451
Coredo	20	2.867		C1b	1,5	4.301	0,45	1.290
Coredo	21	1.191		B3.c	1,2	1.429	0,36	429
Coredo	24	401		B3.c	1,2	481	0,36	144
Coredo	100	10.911	PL3	C1b		8.000		2.400
Tavon	1	533		B1	1,5	800	0,45	240
Tavon	2	707		B3.c	1,2	848	0,36	255
Tavon	3	987		B3.c	1,2	1.184	0,36	355
Tavon	4	809		B3.c	1,2	971	0,36	291
Tavon	5	1.873		B3.c	1,2	2.248	0,36	674
						55.611		16.683
Smarano	22	667		B3.g	1,2	800	0,36	240
Smarano	23	6.780		C1f	0,7	4.746	0,21	1.424
Smarano	25	1.548		B3.g	1,2	1.858	0,36	557
Smarano	26	1.774	PL5	C1e	1,5	2.661	0,45	798
Smarano	27	322		B3.f	1,5	483	0,45	145
Smarano	28	864		B3.f	1,5	1.296	0,45	389
Smarano	29	884		B3.f	1,5	1.326	0,45	398
Smarano	30	553		B1	1,5	830	0,45	249
Smarano	31	1.237		B3.f	1,5	1.856	0,45	557
Smarano	32	571		B3.g	1,2	685	0,36	206
Smarano	33	1.070	PL5	C1e	1,5	1.605	0,45	482
Smarano	102	833		B3.f	1,5	1.250	0,45	375
						18.145		5.818
Taio	40	1.949		B3.h	1,5	2.924	0,45	877
Taio	41	2.303		C1g	1,5	3.455	0,45	1.036
Taio	42	5.062	PL19	C1g	1,5	7.593	0,45	2.278
Taio	43	5.035	PL9	C1g	1,5	7.553	0,45	2.266
Taio	44	1.086	PL9	C1g	1,5	1.629	0,45	489
Taio	45	1.118	PC7	C1g	1,5	1.677	0,45	503
Taio	95	450		B3.h	1,5	675	0,45	203
Taio	96	724		B3.h	1,5	1.086	0,45	326
Taio	97	686		B3.h	1,5	1.029	0,45	309
Taio	98	1.536		B3.h	1,5	2.304	0,45	691
Taio	101	3.123	PL8	C1g	1,5	4.685	0,45	1.405
Taio	104	4.401	PLT7	C1g	1,5	6.602	0,45	1.980
Taio	105	6.463	PLT7	C1g	1,5	9.695	0,45	2.908
Dardine	65	565		B3.h	1,5	848	0,45	254
Dardine	66	1.593		B3.h	1,5	2.390	0,45	717
Dardine	67	975	PC5	C1g	1,5	1.463	0,45	439
Dardine	68	2.232	PC6	C1g	1,5	3.348	0,45	1.004
Dermulo	34	648		C1g	1,5	972	0,45	292
Dermulo	35	1.306		B3.h	1,5	1.959	0,45	588
Dermulo	36	1.088		B3.h	1,5	1.632	0,45	490
Dermulo	37	243		B3.h	1,5	365	0,45	109

Dermulo	38	1.230	PC9	C1g	1,5	1.845	0,45	554
Dermulo	39	375		B3.h	1,5	563	0,45	169
Mollaro	59	8.926	PL14 PL11	C1g	1,5	13.389	0,45	4.017
Mollaro	62	3.225		C1g	1,5	4.838	0,45	1.451
Mollaro	63	6.742	PL12	C1g	1,5	10.113	0,45	3.034
Mollaro	64	1.057		C1g	1,5	1.586	0,45	476
Segno	46	1.434		B3.h	1,5	2.151	0,45	645
Segno	47	2.748	PL13	C1g	1,5	4.122	0,45	1.237
Segno	48	1.722		B3.h	1,5	2.583	0,45	775
Segno	49	1.010		B3.h	1,5	1.515	0,45	455
Segno	50	2.226	PC3	C1g	1,5	3.339	0,45	1.002
Segno	51	4.774		C1g	1,5	7.161	0,45	2.148
Segno	53	1.815		B3.h	1,5	2.723	0,45	817
Segno	54	1.942		B3.h	1,5	2.913	0,45	874
Segno	55	1.523		B3.h	1,5	2.285	0,45	685
Segno	56	1.658	PC4	C1g	1,5	2.487	0,45	746
Segno	57	941		B3.h	1,5	1.412	0,45	423
Torrà	52	152		B3.h	1,5	228	0,45	68
Torrà	58	2.839	PL15	C1g	1,5	4.259	0,45	1.278
Tuennetto	60	325		B3.h	1,5	488	0,45	146
Tuennetto	61	1.383		C1g	1,5	2.075	0,45	622
						135.950		40.785
Tres	73	938		B3.a	2	1.876	0,6	563
Tres	74	967		B3.a	2	1.934	0,6	580
Tres	75	4.605		C1a	1,5	6.908	0,45	2.072
Tres	76	3.239		C1a	1,5	4.859	0,45	1.458
Tres	77	647		B3.a	2	1.294	0,6	388
Tres	78	1.256		B3.a	2	2.512	0,6	754
Tres	79	794		C1a	1,5	1.191	0,45	357
Tres	80	3.461		C1a	1,5	5.192	0,45	1.557
Tres	81	167		C1a	1,5	251	0,45	75
Tres	99	1.255		B3.a	2	2.510	0,6	753
Tres	103	2.215		C1a	1,5	3.323	0,45	997
Vion	94	445		B3.a	2	890	0,6	267
						32.738		9.821
Vervò	82	5.989		C1d	2,5	14.973	0,45	2.695
Vervò	83	1.641		B3.e	3	4.923	0,9	1.477
Vervò	84	894		B3.e	3	2.682	0,9	805
Vervò	85	231		B3.e	3	693	0,9	208
Vervò	86	675		B3.e	3	2.025	0,9	608
Vervò	87	860		B3.e	3	2.580	0,9	774
Vervò	88	507		B3.e	3	1.521	0,9	456
Vervò	89	1.715		C1d	2,5	4.288	0,45	772
Vervò	90	343		B3.e	3	1.029	0,9	309
Vervò	91	1.608		B3.e	3	4.824	0,9	1.447
Vervò	92	946		B3.e	3	2.838	0,9	851
Vervò	93	789		B3.e	3	2.367	0,9	710
Priò	69	637		B3.e	3	1.911	0,9	573
Priò	70	1.195		B3.e	3	3.585	0,9	1.076
Priò	71	1.176		C1c	1,5	1.764	0,45	529
Priò	72	897		B3.e	3	2.691	0,9	807
						54.693		14.097
		97.195		<i>totali</i>		297.761		87.204





Distribuzione della capacità insediativa.

Il dato rapportato alla popolazione presente sui singoli territori evidenzia il differenziale esistente per il territorio dell'ex comune di Vervò a causa del valore della capacità insediativa del PRG in vigore doppio rispetto alla media della parte restante del Comune di Predaia.

Con la variante, a seguito della unificazione degli indici, il valore medio di Vervò è stato quasi dimezzato passando dal vecchio indice di 3 mc/mq a 0,3 mq/mq, permettendo di riequilibrare la capacità insediativa delle singole aree geografiche con la popolazione presente.

....

Varianti rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico

Le varianti con maggiore impatto paesaggistico che interessano aree boscate sono le varianti c39 e c9-c10 entrambe sul territorio di Coredo, promosse dall'amministrazione comunale al fine di migliora le dotazioni di servizi e spazi aperti al pubblico posti a servizio di aree con funzioni pubbliche già esistenti e riferite alla zona sportiva del crossodromo ed alla zona turistica del Lago di Coredo;

♦ Variante c39 - Campeggio ai Laghetti di Coredo

Variante stralciata in adozione definitiva su richiesta dell'ASUC di Coredo.

♦ Varianti c9 e c10 - Parcheggio e parco pubblico presso il crossodromo.

Variante c9 La variante interessa la p.f. 1561/2 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a verde pubblico. La modifica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

Variante c10 La variante interessa la p.f. 1561/2 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a parcheggio pubblico. La modifica è stata concordata fra Amministrazione comunale e Amministrazione separata nelle fasi preliminari di preparazione della variante al Piano Regolatore Generale.

Variante c11 La variante interessa la p.f. 1561/2 e prevede la modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a viabilità locale esistente.

La varianti c9 c10 e c11 rientrano in un progetto di riqualificazione e valorizzazione delle aree pubbliche poste in prossimità delle ex cave già destinate ad area sportiva.

Localizzazione estensione e tipo di vincolo sono stati attentamente valutati al fine di ridurre al minimo il consumo di suolo necessario per la realizzazione di un parcheggio pubblico che possa ospitare circa 100 posti auto distribuiti nel verde. La zona si pone al limite della strada esistente per una lunghezza di ca. 170 per una profondità di ca. 20 per consentire la realizzazione di due corsie di parcheggio frontistanti.

Fra il parcheggio e la zona sportiva esistente viene inserito una parco pubblico di ca. 6800 mq.

L'inserimento delle zone è conseguente alla preventiva valutazione di soluzioni alternative le quali non potevano garantire il raggiungimento degli obiettivi se non con iniziative maggiormente dispendiose in termini economici ed anche in termini di consumo di suolo.



PGUAP - Rischio idrogeologico indotto

L'elaborato *Elenco varianti e Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP* predisposto per l'adozione preliminare, applicando i criteri stabiliti con deliberazione di Giunta Provinciale numero 2432 di data 11 novembre 2006, viene ora sostituito dal nuovo **Elenco Varianti con verifica classi penalità della nuova CSP Carta di Sintesi della Pericolosità**

Nessuna variante comporta un incremento del rischio idrogeologico superiore alla classe di rischio R2.

Si segnala in ogni caso che con la nuova CSP la situazione critica evidenziata nel verbale di conferenza di pianificazione appare risolta. (Variante c40, c48, c14)

In particolare la variante c40 viene stralciata e la variante c48, su segnalazione della conferenza servizi, viene modificata reinserendo la zona boschiva nelle parti di maggiore acclività interessate da pericolosità P3.

Per la variante c18 relativa al parcheggio esistente al cimitero di Vervò si provvede alla riduzione del perimetro rinviando la variante al PRGIS, stralciandola dalla presente variante.

Nuova Carta di Sintesi della Pericolosità

Gli elaborati di adozione definitiva sono stati integrati con la verifica della classe di penalità che riguardano le diverse varianti puntuali.

Il quadro di verifica è riportato nell'elenco Varianti e da questo risulta che tutte le varianti risultano compatibili.

Le varianti che interessano aree APP sono:

- v16 e v17 con stralcio edificabilità;
- c23 Stralcio previsione viabilità di progetto.
- c34 viabilità locale esistente che intercetta un breve tratto di area con pericolosità valanghiva P4 nei pressi di Rifugio Predaia.
- c48 con stralcio dell'area di cava e ripristino dell'area boschiva e agricola come dallo stato attuale dei suoli visibile dalla foto aerea.
- c51 potenziamento di viabilità locale
- c57 Centro raccolta materiali esistente
- c67 Zona agricola di pregio esistente
- c72 Viabilità locale di progetto dove si prevede di collegare l'abitato di Dardine con l'abitato di Tos del Comune di Ton.
- c73 inserimento di zone a bosco e zone agricole sull'area di cava Pozze Longhe.
- c74b zona a bosco all'interno della cava Bouze a Vervò
- c80 Nuova perimetrazione insediamento storico con eliminazione della destinazione di residenziale di completamento ed inserimento di aree pertinenziali degli edifici catalogati come storici dal nuovo PRGIS.

Tutte le nuove previsioni, nonostante i minimi interessamenti di aree a moderata pericolosità sono compatibili o evidenziano situazioni di pericolosità per zone che già presentano le funzioni previste con la variante.

Per quanto riguarda la viabilità che intercetta zone a penalità P3 o APP si prevede la redazione di appositi studi geologici e/o studi di compatibilità come previsto dalla norme del PUP nella fase di progettazione definitiva.

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 non interessa ambiti territoriali soggetti a vincoli del sistema "**Rete natura 2000**".

Per quanto concerne le situazioni di variante che hanno comportato un **incremento di Rischio idrogeologico** si evidenzia come molte rientrino nei limiti massimi pari al grado di rischio R2 compatibile con i criteri urbanistici contenuti nella relazione e norme del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche, fatte salve le varianti indicate nell'apposito paragrafo, dove potrà essere applicato l'obbligo di redazione preliminare delle specifiche indagini geologico-geotecniche ed idrogeologiche ai sensi dell'articolo 16 e 17 del PGUAP prima della realizzazione degli interventi.

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 della Val di Non**.

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 dPP 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 sintesi, 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 e non si rendono necessarie relazioni 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;
- 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.

Allegati

Estratto PTC della Comunità Val di Non Settore Commercio, approvato con deliberazione di giunta Provinciale n. 1492/2015

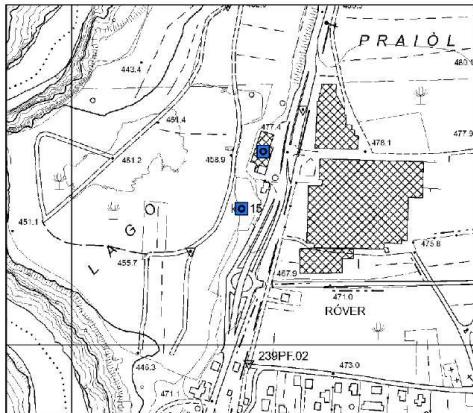


COMUNITA' DELLA VAL DI NON
PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITA'
PIANO STRALCIO DEL SETTORE COMMERCIALE E DELL'INTEGRAZIONE ECONOMICA
SCHEDI DI RICOGNIZIONE CARTOGRAFICA DELLA SITUAZIONE ESISTENTE
DI OGNI SINGOLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

SCHEDA N. 12 (*origine dati: revisione Valutazione Integrata Territoriale al 31.01.2015*)

COMUNE AMMINISTRATIVO: PREDAIA FORMATO: GRANDE STRUTTURA DI VENDITA AUTORIZZATA DA REALIZZARE COMUNE CATASTALE: SEGNO N. DI PARTICELLA: P.ED. 394	UBICAZIONE: VIA NAZIONALE SUPERFICIE DI VENDITA (MQ.): 1498 SETTORE MERCEOLOGICO: MISTO SPECIALIZZAZIONE: DA REALIZZARE STATO ATTUATIVO: DA REALIZZARE
---	--

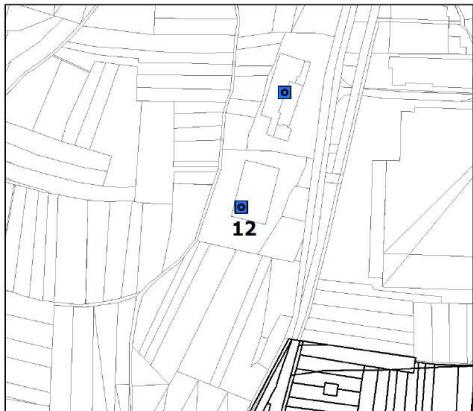
CTP 1:10.000



INQUADRAMENTO GENERALE



CATASTO 1:5.000



ORTOFOTO 1:5.000



NOTE: AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE A GSV DECADUTA IN DATA 24.10.2014

Servizio Tecnico e Tutela Ambientale

il Responsabile:
dott. ing. Francesco Zambonin

Collaboratori:
dott. ing. Marco Pilloni
dott.ssa Nadia Rampin