



COMUNE DI VALFLORIANA
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024
SPAZI APERTI

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

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

In rosso e giallo le modifiche introdotte in I adozione, in blu le correzioni/integrazioni di II adozione, successive alla conferenza di pianificazione del 04.12.2024

ADOZIONE DEFINITIVA

Gennaio 2025

In verde sono riportate le integrazioni/modifiche in ottemperanza alla Nota del Servizio Urbanistica della PAT (RF013-19/01/2026-0035872) sull'adozione definitiva della Variante per l'approvazione definitiva da parte della GP (v. paragrafo 16 e altre piccole modifiche)

Gennaio 2026

Ing. FRANCESCA GHERARDI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. FRANCESCA GHERARDI
ISCRIZIONE ALBO N° 1607

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.14 dd.15.07.2024
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.5 dd.06.03.2025
APPROVAZIONE PAT delibera della GP. n
PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. Bollettino Ufficiale delle Regione T.A.A. n.

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	5
2. ELABORATI DI VARIANTE.....	6
2.1. ELENCO VARIANTI INTRODOTTE IN I ADOZ. E/O MANTENUTE/STRALCIATE IN ADOZ.DEFINITIVA.....	7
2.2 OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DI PIANIFICAZIONE N.27/2024 DD. 04.12.2024.....	12
3. TRASFORMAZIONE DI AREE E VINCOLO DI INEDIFICABILITA' (Art. 45, c.4, LP.15/2015)	18
4. PRINCIPALI MODIFICHE CARTOGRAFICHE DIVISE PER LE VARIE FRAZIONI.....	21
a. BARCATA.....	21
a.1. INTRODUZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO	21
VARIANTE N.3.....	21
a.2. INTRODUZIONE DI VINCOLO DECENNALE (ART.45, C.4, LP.15/2015)	22
VARIANTI N.4, 5 – ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.3.....	22
a.3. ELIMINAZIONE PERIMETRO PIANO ATTUATIVO	22
VARIANTE N.2.....	22
b. DORA'	24
b.1. INTRODUZIONE DI VINCOLO DECENNALE (ART.45, C.4, LP.15/2015)	24
VARIANTI N.7,8 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.8) e N.19, 20 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.1)	24
b.2. RIDISEGNO AREA RESIDENZIALE ESTERNA AL CENTRO STORICO	25
VARIANTI N.6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 28, 29, 42, 43, 45, 46 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.4 E ALTRE).....	25
b.3. INTRODUZIONE PL1 PER AREA ZOOTECNICA	31
c. PALU'	33
c.1. INTRODUZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO	33
VARIANTE N.15.....	33
c.2. MODIFICA PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO E VIABILITA'	34
VARIANTI N.18, 32, 33, 34, 35, 36.....	34
d. VILLAGGIO.....	36
d.1. ELIMINAZIONE PIANO ATTUATIVO.....	36
VARIANTI N.16, 17, 30	36
e. CASATTA.....	38
e.1. INTRODUZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	38
VARIANTI N.25, 26, 27, 37.....	38

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

f.	POZZA	40
f.1.	MODIFICA VIABILITA' DI PROGETTO CON VIABILITA' ESISTENTE	40
	VARIANTE N.38	40
g.	SICINA	41
g.1.	ELIMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	41
	VARIANTI N.1,21,22,23,24,31,50 e AD-94.....	41
h.	PISTAGNA	43
h.1.	INTRODUZIONE PL2 PER AREA ZOOTECNICA.....	43
	VARIANTI N.44-52	43
5.	ALTRE MODIFICHE CARTOGRAFICHE RILEVANTI	45
	INTRODUZIONE DI N.3 NUOVI PIANI ATTUATIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.55, COMMI 1,2,3, LP.15/2015)	45
	VARIANTE N.39: introduzione del PRU 6 – frazione di MASO (Z602).....	46
	VARIANTE N.41: introduzione del PRU 9 – frazione di ISCHIAZZA (Z602).....	46
	VARIANTE N.40: eliminazione dell'”Area di recupero ambientale” (Z602).....	46
	VARIANTE N.51: introduzione del PRU 10 - Ex segheria (Z602)	55
6.	MODIFICHE AL PEM	56
7.	VERIFICA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL’ESPROPRIO	61
8.	USI CIVICI	61
9.	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE 2024 ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA	62
9.1.	INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	63
10.	RAPPORTO AMBIENTALE.....	65
10.1	VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE COL PRG VIGENTE.....	66
10.2	VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE COL PIANO DELLA COMUNITA' DI VALLE (PTC)	68
10.3	INCIDENZA SULLE AREE “RETE NATURA 2000”	68
10.4	ASSOGGETTABILITA' DEI PROGETTI ALLA PROCEDURA DI VERIFICA O DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA)	68
10.5	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)	68
10.6	CARTA DELLE RISORSE IDRICHE (CRI).....	70
10.7	VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE AL PUP	71
	INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE	71
	SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI	72
	SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE	74
	TUTELE PAESISTICHE	79
	RETI ECOLOGICHE AMBIENTALI.....	80

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

CARTA DEL PAESAGGIO.....	81
11. VERIFICA RISPETTO AL CONTENIMENTO DI CONSUMO DI SUOLO (ART. 18 LP 15/2015) ...	85
12. STANDARD URBANISTICI	86
13. MODIFICHE NORMATIVE PER ADOZIONE DEFINITIVA	89
14. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO I ADOZIONE.....	89
15. CONCLUSIONI	91
16. RELAZIONE INTEGRATIVA PER APPROVAZIONE GIUNTA PROVINCIALE (V.NOTA PAT RF013- 19/01/2026-0035872)	91

1. PREMESSA

La Variante 2024 al PRG di Valfloriana, su cui si è iniziato a fare approfondimenti già nel corso dell'elaborazione della Variante 2021 dei centri storici, fa proprie un insieme di richieste pervenute dall'Amministrazione Comunale e dai vari soggetti portatori d'interesse durante il periodo di 60 gg previsti dall'avviso preliminare dd.01.07.2023 (scadenza 31.08.2023).

Nella maggior parte dei casi, le osservazioni pervenute sono volte a consolidare le previsioni insediative previste dal PRG vigente: le modifiche/integrazioni proposte con questa Variante si configurano pertanto come un *assestamento* delle previsioni del PRG vigente ("Variante 2018").

Rilevanti, sotto tale aspetto, sono gli interventi volti a limitare il consumo di suolo in attuazione delle disposizioni previste dall'art. 45 comma 4 della LP 15/2015 e quelli volti a riconfigurare alcune aree insediative a Dorà e Villaggio.

Sul sistema dei servizi e delle infrastrutture pubbliche si sono introdotte varianti puntuali nelle varie frazioni e, sul sistema degli spazi di parcheggio a servizio dei centri abitati, si è cercato di introdurre nuove previsioni volte a soddisfare le esigenze della popolazione; oltre ad inserire varianti cartografiche che tengano conto della situazione reale degli spazi pubblici, come nel caso del PAG 3 di Sicina.

Rispetto al sistema della viabilità locale, la variante interviene puntualmente sui tracciati esistenti.

In qualche caso, come per la strada che da Pozza porta al depuratore, l'individuazione del tracciato viene proposta sulla base del rilievo strumentale della strada esistente fornito dall'Amministrazione Comunale, sul quale è stato elaborato il progetto e sono stati eseguiti i lavori.

Le singole varianti cartografiche puntuali e le relative motivazioni sono riportate ai successivi paragrafi 4 e 5, mentre altri temi rilevanti sono approfonditi nei successivi paragrafi.

Si precisa che non viene apportata alcuna modifica alle cartografie/schede dei Centri storici e che le modifiche di un certo rilievo introdotte nelle Norme di attuazione sono descritte contestualmente alla disamina della variante cui sono riferite.

La Variante 2024 al PRG di Valfloriana è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n.14 dd.15.07.2024, trasmessa al servizio urbanistica della PAT sul portale PRGDIG e valutata il 04.12.2024 in Conferenza di pianificazione (Verbale n.27/2024).

In seguito all'esame del Verbale e alle considerazioni dell'Amministrazione e della sottoscritta, si è provveduto a elaborare gli elaborati per la II adozione della Variante, tenendo conto di quanto espresso e utilizzando il carattere blu per tutto quanto modificato/aggiunto in questa fase.

L'adozione definitiva della Variante è avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n.5 dd. 06.03.2025 e gli elaborati sono stati caricati su PRGDIG e trasmessi in PAT il 12/3/2025. Dopo una sospensione del 19/3/2025 e una richiesta di chiarimenti di luglio 2025, il serv. Urbanistica ha trasmesso la Nota prot. RF013-10/01/2026-0035872 del 19.01.2026, sulla base della quale si sono introdotte alcune modifiche alla cartografia e alle NTA, discutendone preliminarmente con l'arch. Cipriani, referente per la Variante in oggetto.

2. ELABORATI DI VARIANTE

La Variante 2024 al PRG del comune di Valfloriana interessa l'intero ambito del territorio comunale, con l'esclusione dei centri storici, completamente rivisti con Variante 2021, approvata dalla GP con delibera n.1651 dd.15.09.2023 e, come anche evidenziato nel Verbale della CdP ("Note Insediamenti Storici"), gli elaborati riferiti ai CS (cartografie e schede di indagine) non sono stati caricati sul portale PRGDIG in questa sede in quanto non modificati dalla Variante 2024. Gli stessi risultano regolarmente caricati sul portale, oltre che nel sito del Comune.

Proprio perché la Variante in oggetto non ha come obiettivo quello di modificare i Centri Storici, non è possibile in questa sede apportare correzioni al centro storico isolato A101 di Casatta, per il quale, comunque, sono possibili gli interventi di cui all'Art.45 "A1 – Insediamenti storici isolati" delle NTA.

L'area è dunque regolarmente normata.

Fanno parte integrante e sostanziale della Variante 2024 i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa contenente Valutazione di assoggettabilità, Rendicontazione urbanistica/Rapporto ambientale
- Norme di attuazione - Testo di raffronto
- Norme di Attuazione - Testo finale
- Norme di attuazione PEM con manuale – Testo di raffronto
- Norme di attuazione PEM con manuale – Testo finale
- Cartografia del Sistema Insediativo: 21 Tavole
- Cartografia del Sistema Ambientale: 21 Tavole
- Cartografia del Sistema insediativo di Raffronto: 6 Tavole
- Cartografia del Sistema Ambientale di Raffronto: 2 Tavole
- Cartografia CSP di Raffronto: 6 Tavole
- Tavola con schematizzate le varianti introdotte e il raffronto di CSP
- Legenda

La cartografia è stata elaborata con l'ausilio del software Gis in conformità alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 del 22 agosto 2008.

La base catastale utilizzata è quella aggiornata al [luglio 01.01.2024](#)

Segue l'elenco delle MODIFICHE CARTOGRAFICHE introdotte in I e II adozione e di quelle introdotte dopo l'esame degli elaborati da parte del Serv. Urbanistica PAT per l'approvazione definitiva della Variante.

Le Varianti AD-....sono riferite ad adeguamenti cartografici, nella maggior parte dei casi dovute alla modifica di attributo residuale delle aree agricole.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

2.1. ELENCO VARIANTI INTRODOTTE IN I ADOZ. E/O MANTENUTE/STRALCIATE IN ADOZ.DEFINITIVA

VAR. N.	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE 2024	Note	AREA (mq)
1	Z501 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - PA a fini generali		PA eliminato nella variante CS	1.475
2	Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - PA di riqualificazione urbana		PA eliminato nella variante CS	623
AD-3		F501 VIABILITA' PRINCIPALE	Riperimetrazione su ortofoto	80
AD-1		F501 VIABILITA' PRINCIPALE	Riperimetrazione su ortofoto	301
AD-2	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	F501 VIABILITA' PRINCIPALE	Riperimetrazione su ortofoto	195
AD-4	F501 VIABILITA' PRINCIPALE	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	Riperimetrazione su ortofoto	316
AD-5	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	Riperimetrazione su ortofoto	269
3	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	F305 AREA A PARCHEGGIO		477
4	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE		192
5		Z610 AREE INEDIFICABILI CON VINCOLO DECENNALE		192
6	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE		1.154
AD-6	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	48.832
AD-7	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	93.985
AD-8	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	75.192
AD-9	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	4.669
AD-10	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	23.132
AD-11	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	414
AD-12	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	209
AD-13	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	4.246
AD-14	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.931
AD-15	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	7.354
AD-16	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	2.573
AD-17	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	314
AD-18	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	426
AD-19	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.233
AD-20	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.491
AD-21	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	83.067
AD-22	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.749

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

AD-23	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	45.805
AD-24	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.215
AD-25	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	764
AD-26	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	10.154
AD-27	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	2.067
AD-28	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	2.151
AD-29	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	16.335
AD-30	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.573
AD-31	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.400
AD-32	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	272
AD-33	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	4.804
AD-34	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	445
AD-35	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	71.796
AD-36	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	185
AD-37	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	98
AD-38	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	70.635
AD-39	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	8.999
AD-40	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	17.277
AD-41	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	118
AD-42	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.662
AD-43	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.263
AD-44	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.745
AD-45	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	8.331
AD-46	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	59.474
AD-47	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.176
AD-48	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	88
AD-49	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.224
AD-50	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	6.194
AD-51	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.304
AD-52	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	34
AD-53	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	30.987
AD-54	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	492
AD-55	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	5.250

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

AD-56	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	29.001
AD-57	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	8.324
AD-58	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.400
AD-59	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	398
AD-60	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	258
AD-61	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	4.598
AD-62	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	753
AD-63	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	8.758
AD-64	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	442
AD-65	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.390
AD-66	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.733
AD-67	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	923
AD-68	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	96.325
AD-69	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.672
AD-70	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	9.367
AD-71	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.786
AD-72	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.395
AD-73	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	164
AD-74	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	160.138
AD-75	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.580
AD-76	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.272
AD-77	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	7.383
AD-78	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	152.125
AD-79	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	33
AD-80	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1
AD-81	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	75
AD-82	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	4.342
AD-83	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	2
AD-84	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	569
AD-85	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.367
AD-86	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	7.722
AD-87	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	7.115
AD-88	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.282

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

AD-89	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.485
AD-90	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	1.108
AD-91	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	609
AD-92	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	50.542
AD-93	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	3.646
AD-94	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	8.285
AD-95	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	4.944
AD-96	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	2.136
AD-97	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	34.552
AD-98	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	12.678
AD-99	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	26.887
AD-100	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	20.442
AD-101	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	attributo residuale	6.932
7		Z610 AREE INEDIFICABILI CON VINCOLO DECENNALE		364
8	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE		364
9	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO			1.154
10	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE		1.072
11	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE		265
12	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO			2.046
14	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE		176
15	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO		683 -140
16	Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana			12.563
17	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	H101 VERDE PRIVATO		922
18	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO		71
19	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE		302
20		Z610 AREE INEDIFICABILI CON VINCOLO DECENNALE		302
21	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	A402 SPAZIO PUBBLICO		425
22	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	F300 AREA A VERDE PUBBLICO		547
23	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	H101 VERDE PRIVATO		217
24	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE		128
25	E106 AREA A BOSCO	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - CA		201

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

26	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - CA		49
27	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO		255
29	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	D104 AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO - locale		185
30	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	Riduzione da 10ml a 5ml	3.557
28	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	D119 AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO - materiale edile		375
31	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA			513
32	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	F601 VIABILITA' LOCALE		74
33	F601 VIABILITA' LOCALE	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE		128
34	F601 VIABILITA' LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO		74
35	F305 AREA A PARCHEGGIO	F601 VIABILITA' LOCALE		92
36	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	F601 VIABILITA' LOCALE		17
37	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	F601 VIABILITA' LOCALE		104
38	F601 VIABILITA' LOCALE	F601 VIABILITA' LOCALE	da progetto a esistente	2.555
39	C102 AREA PER EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA - CONVENZIONATA	Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - PA di riqualificazione urbana	RU.09 MASO-ISCHIAZZA	1.976
40	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO			37.124
41		Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - PA di riqualificazione urbana	RU.09 MASO-ISCHIAZZA	7.447
42	E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA		38
43	E103 AREA AGRICOLA	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE		42
45	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE		209
46	E103 AREA AGRICOLA	H101-VERDE-PRIVATO B101 AREA RESIDENZIALE ESIST. - SATURA		110
47		E205 AREA PER AZIENDA AGRICOLA		1.464
48		Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - PL		1.464
49	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F601 VIABILITA' LOCALE		247
50	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	F601 VIABILITA' LOCALE		157
51		Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - PA di riqualificazione urbana		514
13	E103 AREA AGRICOLA	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA		743
44		E205 AREA PER AZIENDA AGRICOLA		895
52		Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione		895

2.2 OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DI PIANIFICAZIONE N.27/2024 DD. 04.12.2024

La Variante 2024 al PRG di Valfloriana è stata esaminata dai servizi provinciali in conferenza di pianificazione il 4 dicembre 2024.

Ci si sofferma in questo paragrafo su quanto riportato nella parte “**Analisi degli elaborati cartografici di piano**” – “**Cartografia**”, mentre per quanto riguarda la “**Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**”, si rimanda a quanto descritto in Relazione per ciascuna Variante introdotta in l'adozione, integrandolo, correggendolo o stralciandolo.

Per quanto riguarda la “**Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità**”, le uniche Varianti che presentano problematiche sono la Variante n.41, discussa nel successivo paragrafo 5, la Variante n.44, stralciata per adozione definitiva e la Variante n.51, anch'essa stralciata per adozione definitiva.

Infine, con riferimento alle considerazioni esposte

- dall' **Agenzia Provinciale per la protezione dell'ambiente** - tutela dell'acqua, dell'aria ed agenti fisici, (nota del 04.12.2024),

- dall' **Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche** – servizio Opere Stradali e Ferroviarie (nota dd.20.11.2024),

-dall'**UMSt** – ufficio beni architettonici/archeologici (nota dd.26.11.2024),

si è provveduto a correggere/integrare norme e cartografie come richiesto. Per quanto riguarda le modifiche alle Norme di Attuazione, si rimanda alle specifiche del successivo Paragrafo 11 della presente Relazione.

“Analisi degli elaborati cartografici di piano”

“Cartografia

Di seguito si riportano gli esiti dell'istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica:

Nota sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale:

- Il confine del Comune viene correttamente indicato su base catastale, tuttavia, in corrispondenza di p.f. 8294/1 è introdotta una perimetrazione riferibile al Centro Storico A101 anziché corso d'acqua poligonale, da correggere pure nel sistema ambientale;”

→ **si è verificato quanto evidenziato nel VdP e si è corretta l'area interessata da errore (ereditato da precedenti Varianti)**

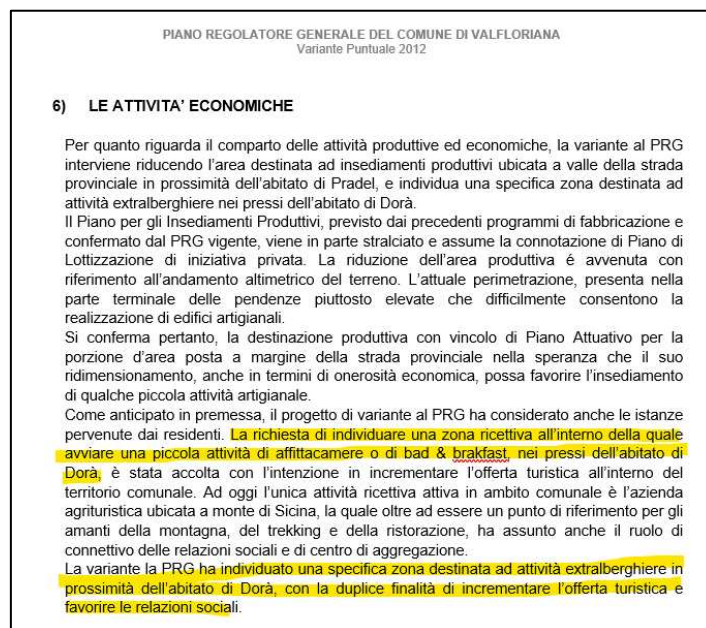
- “Le aree del vigente PRG “agricole secondarie” E102 (tematismo residuale non più previsto nella legenda standard) sono diventate “altra area agricola pregiata di rilevanza locale” E109 con perimetrazione di “varianti di adeguamento”, tuttavia non sembra chiaro a quale norma facciamo riferimento in quanto il relativo art.– E2 aree agricole secondarie rimane invariato;”

→ **Si sono corretti gli articoli 56 e 57 delle NTA adeguando la dicitura delle norme a quella delle cartografie (Altra area agricola pregiata di rilevanza locale-E109)**

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

- “Le due aree “attrezzature turistico ricettive” D207 normate da art.55 “aree per attività extralberghiere” del vigente PRG vengono confermate come “area per esercizi extra-alberghieri” D217 con cartiglio TRIG1; tuttavia, va chiarito quale sia la norma associata, ed eventualmente correggere dicitura in legenda: “attrezzature turistico ricettive” con rif. Art 54 “aree per attrezzature turistico alberghiere” (l’art 55 del vigente PRG è stato stralciato e l’unica area alberghiera con rif. Art.54 del vigente PRG non è più presente, modificata con varianti n 10, 11 e 45)”

- L’Osservazione del servizio è stata preziosa per trovare un errore fatto in precedenti Varianti per quanto riguarda le 3 aree turistico/ricettive di Valfloriana.
- Le 2 aree con cartiglio “TRIG1” a Villaggio e Pradel con attributo D217 sono – in realtà – 2 aree alberghiere e non extra-alberghiere come erroneamente indicato nella Tabella degli attributi; è invece corretto il rimando alle aree “G1” (Art. 54 Zone G1 Aree per esercizi alberghieri) e sono corretti tutti i parametri urbanistici riportati in Tabella attributi, che sono esattamente quelli dell’Art.54; in adozione definitiva vengono corrette di conseguenza le 2 Tabelle attributi e viene introdotto il riferimento a struttura alberghiera generica, quindi il cartiglio che compare in cartografia non è più “TRIG1” ma “AG1”.
- Per quanto riguarda invece l’area turistico/ricettiva di Dorà che, con la presente Variante, viene trasformata in area residenziale di espansione C (C101), in PRG vigente ha attributo D201 (aree alberghiere), mentre è di fatto un’area extra-alberghiera, introdotta con Variante 2012 (v. estratto Relazione tecnica allegata alla Variante sottostante); per tale area è stato dunque introdotto, in Variante 2012, un attributo non corretto (v. tabella sotto riportata).
- Fatte queste premesse, si conferma la volontà di stralciare l’unica area extra-alberghiera di Dorà presente nel PRG vigente, trasformandola in area residenziale di espansione (C101) e di stralciare quindi il relativo Art.55 di riferimento, mantenendo le altre 2 previsioni di aree alberghiere di Pradel e Villaggio, come da PRG vigente, normate dall’Art.54 delle NTA, correggendone unicamente le relative Tabelle attributi.



Estratto Relazione Variante 2012

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Attributo	Valore	Unità / Note
(CARTIGLIO) Cartiglio di zona	NULL	[max 10 car.]
(H_FRONTE) Altezza del fronte o della facciata	NULL	[0.01÷99.99] (m)
(HF) Altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica misurata in metri	NULL	[0.01÷99.99] (m)
(HP) Altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica misurata in piani	NULL	[1÷99] (piani)
(POSTI_LETTO) Numero di posti letto	NULL	[1÷999] (numero)
(RC) Rapporto di copertura	NULL	[1÷100] (%)
(SUN_AMPLIA) Ampliamenti di SUN ammessi	NULL	[1÷100] (%)
(SUN_LIBERA) SUN libera stimata	NULL	[1÷9999] (m ²)
(TIPO_ESERCIZIO_ALB) Tipologia di esercizio alberghiero (art. 5 l.p. 7/2002)		
(UF) Indice di utilizzazione fondiaria	NULL	[0.001÷99.999] (m)
(UT) Indice di utilizzazione territoriale	NULL	[0.001÷99.999] (%)

Tabella attributi dell'area D201 a Dorà in PRG vigente

- “Nelle aree per “infrastrutture tecnologiche” non è specificata alcuna funzione (come nel vigente PRG) inoltre tutte le aree hanno il cartiglio TP (che dovrebbe essere riservato alle sole aree di progetto) eventualmente da inserire anche in legenda: T con funzione specifica per le aree esistenti, TP con funzione specifica per le aree di progetto;”

→ **sono state verificate le aree oggetto di osservazione e si sono introdotte distinzioni tra aree di progetto e d esistenti, correggendo di conseguenza anche la Legenda.**

- “ Sono indicate in cartografia, come nel vigente Prg , le “Piste ciclabili di progetto” con riferimento art. 73 nella legenda: da chiarire posto quanto riportato nel l’art.102 comma 3 lett.b) delle NdA;”

→ **Si corregge la Legenda introducendo sia il riferimento all’Art.73 che all’Art.102.**

- “Vengono confermate quattro aree a Concessione convenzionata rispetto alle sei aree del vigente PRG (con solo specifico rif. Art.51 come nel vigente) da vedere il secondo punto introdotto nel comma 3 delle NdA;”

→ **L’Amministrazione in I adozione ha ritenuto opportuno ridurre a 4 le 6 aree di edilizia residenziale convenzionata Art.51 presenti in PRG vigente, in quanto una delle 2 è stata già edificata, l’altra invece viene trasformata in area di espansione per l’impossibilità dei proprietari di edificare seguendo i dettami dell’articolo citato; per l’adozione definitiva le varianti relative alla modifica delle 2 aree art.51 vengono confermate, mentre vengono eliminate le modifiche introdotte in I adozione nell’articolo citato. Si rimanda alle ulteriori considerazioni svolte nel paragrafo b.2.**

- “Da verificare la rappresentazione puntuale di inizio e fine galleria;”

→ **Inizio e fine galleria sono rappresentate come da progetto PRGDIG e non si possono correggere.**

- “ Nelle aree a verde pubblico manca l’etichetta VP in cartografia (correttamente indicata invece in legenda); “

→ **Si è effettuata la correzione.**

-“Tutti i siti inquinati bonificati SIB sono indicati in cartografia con doppia campitura e doppia etichetta, da correggere;”

→ **Il problema del programma è stato già segnato al Servizio Urbanistica PAT, non possiamo correggerlo.**

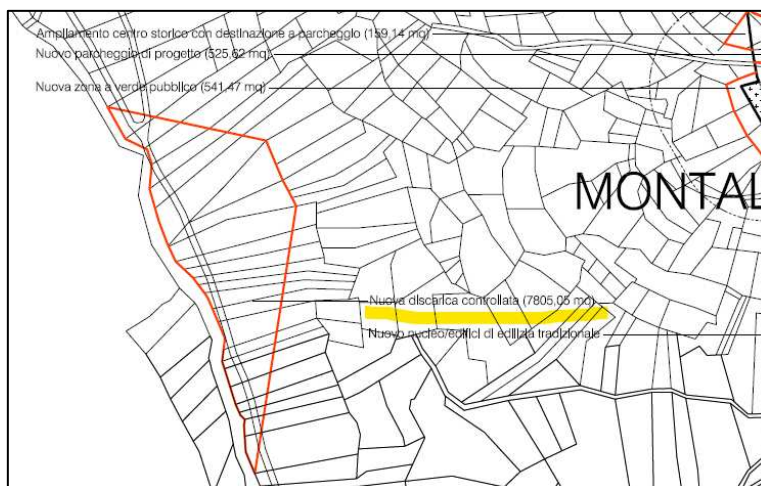
- “Come nel vigente PRG è indicato un sito SIB senza numerazione (zona loc. Montalbiano) non citato all’interno dell’art.90bis delle NdA;”

→ **La segnalazione contenuta nel Verbale è stata l’occasione per verificare che il “sito bonificato” individuato in cartografia del PRG vigente a valle di Montalbiano (attributo Z604), di proprietà privata, non è compreso nell’elenco dell’Art.90bis “Siti bonificati di ex discariche RSU” in quanto NON è mai stato destinato a discarica e quindi non vi è nulla da bonificare.**

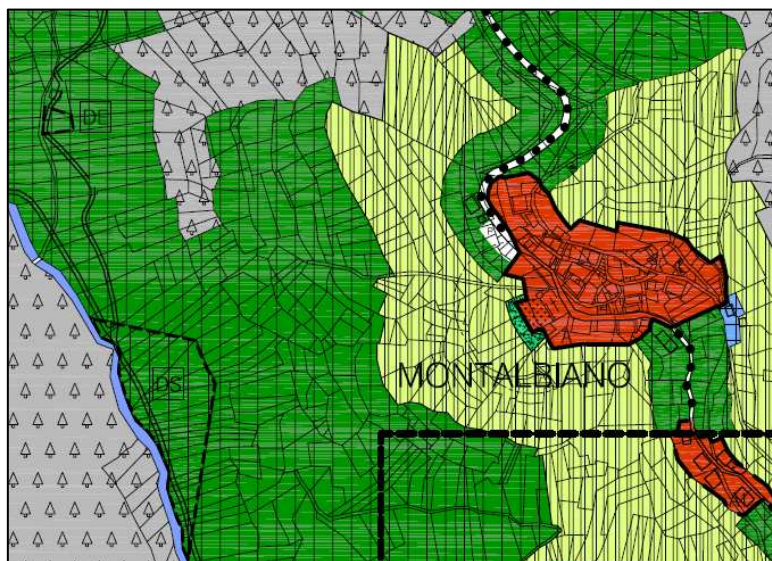
La “discarica controllata” introdotta dalla Variante 2004 al PRG (v. estratti sottostanti) non è stata mai attivata dall’Amministrazione perché non ritenuta -negli anni- necessaria e l’area è rimasta immutata da oltre vent’anni; la stessa normativa di riferimento (Art.46 Norme del 2004) è stata stralciata dalle norme di attuazione in Varianti successive al PRG che, ad oggi, prevedono, oltre al citato Art.90bis riferito a *ex discariche RSU*, l’Art.72 riferito alle discariche per inerti (attributo L101 – simbolo F8). Non vi sono in PRG vigente siti per discariche di RSU, né normativa di riferimento.

In conclusione, l’Amministrazione ritiene opportuno stralciare il “sito bonificato” Z604 a valle di Montalbiano, in quanto NON si tratta di sito bonificato né da bonificare, ma risulta in cartografia vigente per qualche errore commesso in Varianti successive al 2004 e precedenti quella in oggetto.

Si introduce quindi la Variante n.53 relativa allo stralcio del vincolo Z604.



Estratto Variante 2004/2008 in cui veniva introdotta la discarica - raffronto



Variante PRG 2004/2008 – sistema insediativo - discarica “DS”

6. Sono indicate come **discariche (DS)** le aree assegnate specificamente a tale funzione, distintamente per i materiali lapidei, inerti e terrosi provenienti dalla coltivazione delle cave e dall'attività edilizia, per i rottami metallici, per i vetri e per i rifiuti solidi urbani.
Al di fuori delle discariche indicate è vietato utilizzare altre aree a tale scopo.

7. Le discariche controllate per rifiuti solidi urbani sono assegnate specificamente alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e assimilati.
La disciplina dello smaltimento dei rifiuti e la gestione della discarica è definita dalla **Parte Terza del testo unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dall'inquinamento**.

8. Le discariche per materiali inerti sono assegnate alla raccolta e allo smaltimento dei materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi nonché degli eventuali materiali provenienti dalla coltivazione di cave.
La disciplina in materia è definita dal **Piano concernente lo smaltimento dei rifiuti di cui al D.L. 5/2/97 n°22 d.lgs 13 gennaio 2003, n. 36 nonché dal D.P.P. 9 giugno 2005, n. 14-44/Leg. "Disposizioni regolamentari relative alle discariche di rifiuti ai sensi dell'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10".**

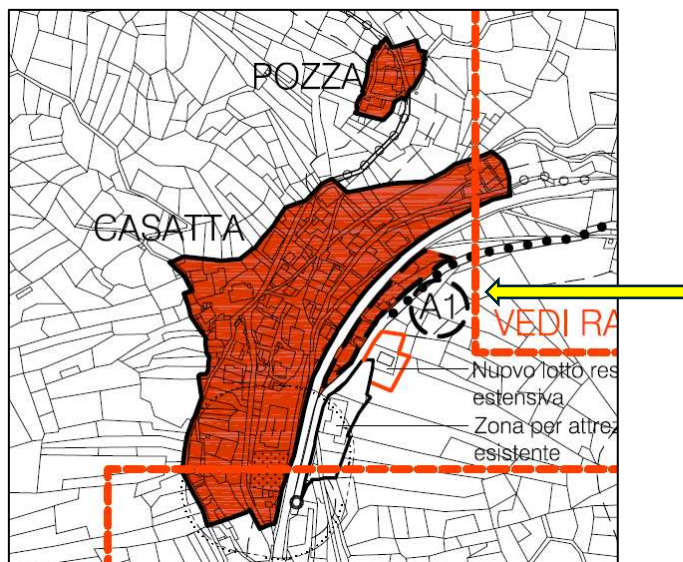
Art.46 NTA di Variante 2004/2008 (in grigio le parti modificate dalla Variante)

“Note Insediamenti Storici:

Non sono presenti le cartografie Pdf degli insediamenti storici. Nel template PrgDig sono comunque correttamente caricati tutti i dati relativi ai centri storici approvati con deliberazione GP 1651 dd 15/09/2023; si segnala tuttavia che nel CS di Casatta è rimasta indicata una parte di centro storico senza alcuna destinazione interna (area bianca con il solo perimetro A101). Nel previgente PRG (GP2019) tale nucleo era indicato come A102 Insediamento storico isolato.”

- **Non sono state caricate “di nuovo” sul portale PRGDIG le cartografie del CS in quanto non si è effettuata alcuna modifica alle stesse. La presente Variante 2024 per specifica richiesta/obiettivi dell’Amministrazione è riferita agli “spazi aperti”.**
- **Per l’area “isolata” in prossimità del CS di Casatta, durante la stesura della Variante al PRG – centri storici, si era deciso di farlo diventare da A102 a A101 (centro storico), i cui interventi ammissibili sono descritti all’Art.45 delle NTA. In tal modo non viene visualizzato nel territorio aperto. La distinzione tra centri storici (A) e nuclei di edilizia tradizionale (A1)**

era vigente nel 2004 e l'area in oggetto era classificata come A1; nella Variante 2021 al PRG - centri storici si è trasformato il nucleo da A1 (A102) ad A (A101), lasciando però inalterata la normativa di questo piccolo nucleo di edilizia tradizionale, ma senza alcun pregio, non andando a definire le categorie di intervento di ciascun edificio, come fatto invece per le altre frazioni di Valfloriana. Eventuali modifiche all'area potranno essere apportate in future Varianti al PRG relative ai CS.



Estratto Variante 2004/2008

“Nota legenda:

Risulta non correttamente compilata la parte di “descrizione” nelle singole voci di legenda e non sono specificate le “singole funzioni” ammesse nelle aree; Per le Aree agricole di rilevanza locale E110: errato rif normativo da correggere con Art.58. Mancano alcuni riferimenti normativi es. elemento storico lineare: art.100 c.3, piano di riqualificazione urbana RU05: art. 19.6 ecc..”

- **Vengono fatte le modifiche richieste alla Legenda e si è provveduto a uniformare la denominazione delle varie destinazioni di zona di PRG delle Norme a quelle della Legenda.**

“Note Sistema Ambientale:

Sono indicati i “singoli elementi storico-culturali non vincolati” Z318 con numerazione, ripresi correttamente dalla vigente pianificazione dei centri storici (GP2023) tuttavia come nelle NdA vigenti, sembrano non trovare riscontro in alcun elenco che specifichi denominazione. Le zone “vincolo diretto manufatti e siti” Z301 riprese tal quali dal vigente PRG (GP2023) non corrispondono a quanto elencato nelle NdA – elencati nell’art. 44 cfr. Stampa cartacea. Anche nel sistema ambientale, il confine comunale viene correttamente indicato su base catastale, tuttavia, l’area di tutela ambientale sembra rimasta indicata con il vecchio confine.”

- **Viene corretto il comma 3 dell’Art.44 delle Norme di attuazione per tener conto di quanto sopra e viene modificata l’area di tutela ambientale per adeguamento al catasto e al confine comunale; tale modifica è introdotta come mera correzione cartografica, peraltro derivante da precedente pianificazione. Non vengono invece riportati in specifico elenco i manufatti storici “minori” non vincolati la cui descrizione è riportata in Art.41 e le cui modalità di intervento sono descritte nelle apposite schede di CS.**

3. TRASFORMAZIONE DI AREE E VINCOLO DI INEDIFICABILITA' (Art. 45, c.4, LP.15/2015)

La Provincia Autonoma di Trento a partire dal 2008, anno di approvazione del PUP – Piano Urbanistico Provinciale ha avviato un importante processo di aggiornamento della disciplina urbanistica.

All'interno di questo processo di revisione, la legge urbanistica 4 agosto 2015 n.15, ha posto una particolare attenzione al tema del “consumo di suolo” andando definire in maniera puntuale alcune disposizioni finalizzate al contenimento dell'espansione dei centri abitati e alla salvaguardia del territorio agricolo.

Queste necessità derivano in primo luogo dall'assunta consapevolezza che le aree libere destinate all'agricoltura, che rappresentano anche il territorio potenzialmente urbanizzabile, sono di fatto una percentuale minima, circa il 10% del territorio provinciale.

Da qui, è emersa la volontà di avviare un processo di verifica delle dotazioni insediative delle singole realtà locali e di operare, almeno dove possibile, una riduzione del territorio destinato all'insediamento.

Per facilitare questa operazione la legge urbanistica provinciale ha disposto affinché i comuni, una volta all'anno, predispongano una Variante al PRG finalizzata alla valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità trasmesse dai proprietari delle aree.

L'art.45, c.4, della LP.15/2015 stabilisce che "Il comune, con procedura di Variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2."

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, il Comune di Valfloriana ha inserito all'interno della presente procedura di Variante, la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità, dandosi dei criteri “di massima” per l'accoglimento o meno delle stesse.

In particolare, si è deciso di accogliere tutte le richieste di trasformazione di aree “marginali” rispetto alle aree edificate/edificabili, andando a ricomporre l'unitarietà delle aree agricole senza compromettere quella delle aree residenziali sature, verificando prima che le stesse non siano asservite, che non precludano accessi ad altri fondi edificabili, e che la loro inedificabilità non precluda quella di lotti contermini (come accade, ad esempio, per aree interne a PdL).

Al fine di verificare l'effettiva portata di tali richieste all'interno del territorio comunale, l'avviso preliminare pubblicato ai sensi della LP 4 agosto 2015, n.15 ha contemplato, tra gli obiettivi della Variante al PRG, la verifica delle dotazioni insediative.

Le richieste pervenute sono state solamente 3, di cui una nella frazione di Barcatta, e due in quella di Dorà.

Le Varianti n.4, 8, 19 fanno pertanto riferimento alla richiesta di modifica di destinazione d'uso del suolo da parte di proprietari delle aree, la cui destinazione d'uso diventa “a verde privato/agricola”, mentre le Varianti da n.5, 7, 20 sono riferite all'apposizione del vincolo di inedificabilità decennale sulle stesse; per le aree in oggetto è stata condotta una dettagliata verifica, assieme al tecnico responsabile

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

dell'Edilizia privata del Comune, in modo da escludere il coinvolgimento delle ppff citate in processi di trasformazione edilizia del territorio.

Rispetto alla necessità di verificare se sui lotti oggetto di Variante sia stata generata capacità edificatoria già utilizzata, si può asserire che le varianti introdotte sono relative a lotti liberi da manufatti edilizi, che l'edificabilità espressa dal PRG non è stata oggetto di utilizzo e che - alla data di l'adozione della presente Variante 2024 - le aree interessate non sono state oggetto di richiesta di titoli edilizi.

Lo stralcio dell'edificabilità impone, in conformità alle disposizioni contenute nella LP 15/2015, l'introduzione di un vincolo di inedificabilità decennale.

Il vincolo di inedificabilità, riportato in cartografia con specifico riferimento normativo (attributo Z610), rimanda all' Art.20bis delle NTA, dove viene esplicitata la decorrenza decennale, oltre all'elenco delle particelle catastali interessate, che vanno a sommarsi a quelle già elencate e rese inedificabili con Variante 2019 al PRG.

Per l'adozione definitiva viene corretto il richiamo contenuto in Art.20bis alla delibera di approvazione della Variante da parte della GP e non quella del Consiglio comunale, come erroneamente fatto in l'adozione.

Art. 20bis Vincoli di inedificabilità

1. Il PRG, in applicazione dell'art. 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15, individua in cartografia le aree destinate all'insediamento che a seguito di una procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili. Il vincolo di inedificabilità ha una durata decennale a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica.
2. Di seguito sono elencate le aree nelle quali si applicano le disposizioni del presente articolo e i relativi procedimenti di variante:
 - ~~pp.ff.~~ 3286/2(parte), ~~pp.ff.~~ 8354, 8355, 8356, 8357, 8358, 8359, 8360, 8361, 8362, 8363, 8364, 8365, 8366, 8367, 8368, 2733/5, 2734/2(parte), ~~pp.ff.~~ 2717/1(parte), 2717/2 (parte), ~~pp.ff.~~ 2713, 2714, 2724/2, 2727/2, 2728/2, 2729/2, ~~pp.ff.~~ 8383/6, 8371, 8372, 8373, 8374, 8375, 8376/1,8376/2, p.f. 8369(parte), p.f.8370, ~~pp.ff.~~ 6319/1, 6320/1 in CC Valfloriana – Variante 2018 rif. Delibera della GP. n.1044, di data 12.07.2019;
 - ~~pp.ff.~~ 3286/3, 2708 (parte), 2709 (parte), 2737/2 in CC Valfloriana - Variante "spazi aperti" 2024, delibera di CC n..... dd.....

l'adozione

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Art. 20bis Vincoli di inedificabilità

1. Il PRG, in applicazione dell'art. 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15, individua in cartografia le aree destinate all'insediamento che a seguito di una procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili. Il vincolo di inedificabilità ha una durata decennale a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica.
2. Di seguito sono elencate le aree nelle quali si applicano le disposizioni del presente articolo e i relativi procedimenti di variante:
 - pp. ff. 3286/2(parte), pp. ff. 8354, 8355, 8356, 8357, 8358, 8359, 8360, 8361, 8362, 8363, 8364, 8365, 8366, 8367, 8368, 2733/5, 2734/2(parte), pp. ff. 2717/1(parte), 2717/2 (parte), pp. ff. 2713, 2714, 2724/2, 2727/2, 2728/2, 2729/2, pp. ff. 8383/6, 8371, 8372, 8373, 8374, 8375, 8376/1,8376/2, p.f. 8369(parte), p.f.8370, pp. ff. 6319/1, 6320/1 in CC Valfloriana – Variante 2018 rrf. Delibera della GP. n.1044, di data 12.07.2019;
 - pp. ff. 3286/3, 2708 (parte), 2709 (parte), 2737/2 in CC Valfloriana - Variante "spazi aperti" 2024, delibera di GP. CC-n..... di data.....

Il adozione

Prima di procedere con l'accoglimento delle richieste presentate, si è analizzata la situazione dei vari lotti, si sono verificate le edificazioni avvenute negli ultimi anni e si è controllata la regolarità urbanistica dei manufatti accessori presenti sui lotti indicati. Inoltre, in alcuni casi, le aree inedificabili non sono state inserite in modo *integrale* come da Osservazione, ma si è valutato il "disegno urbanistico" degli spazi residenziali, per tener conto della pianificazione previgente in rapporto agli obiettivi di sviluppo residenziale dell'Amministrazione attuale (v. Varianti n.4 e n.8).

A seconda dei casi, per garantire omogeneità delle aree e continuità delle zonizzazioni, la Variante al PRG ha proposto il cambio di destinazione in zona agricola o in area a verde privato (Art.51bis – verde privato – delle NTA).

Nella Tabella che segue sono riportati i numeri di Variante, la zonizzazione del PRG attuale e quella di Variante, i numeri di pf di riferimento, il Comune Catastale di appartenenza, i mq di superficie modificata.

Le aree rese inedificabili introdotte dalla presente Variante sono pari a complessivi **m² 858**.

VAR. N.	PRG ATTUALE	VARIANTE 2024	P.F.	CC	SUP.AREA (mq)
4	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	E110 AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	3286/3	Valfloriana	192 mq
8	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	E109 ALTRA AREA DI RILEVANZA LOCALE	2708 2709	Valfloriana	364 mq
19	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	E109 ALTRA AREA DI RILEVANZA LOCALE	2737/2	Valfloriana	302 mq

Per l'adozione definitiva della Variante 2024 vengono confermate le Varianti n.4, 8 e 19 sopra descritte.

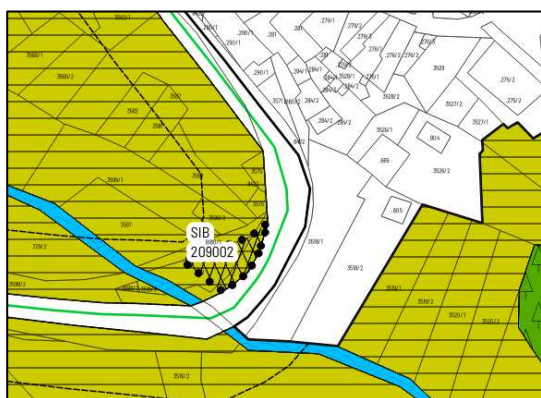
4. PRINCIPALI MODIFICHE CARTOGRAFICHE DIVISE PER LE VARIE FRAZIONI

a. BARCATA

a.1. INTRODUZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

VARIANTE N.3

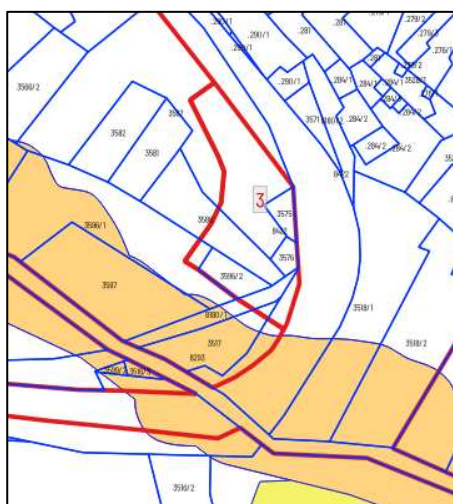
Su richiesta dell'Amministrazione è stato inserito un nuovo parcheggio pubblico di progetto all'interno della curva della strada provinciale, fuori dalla zona APP di CSP, le curve di livello sono abbastanza "piane"; la superficie del parcheggio ottenuto è pari a mq.477.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2024 - I e II adozione



ESTRATTO CSP

a.2. INTRODUZIONE DI VINCOLO DECENNALE (ART.45, C.4, LP.15/2015)

VARIANTI N.4, 5 – ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.3

Su accoglimento di osservazione si è modificata parte della pf. 3286/3 da area da B satura ad agricola di rilevanza locale e si è apposto il vincolo di inedificabilità decennale-Z610. L'area ricade in zona P1 di CSP.



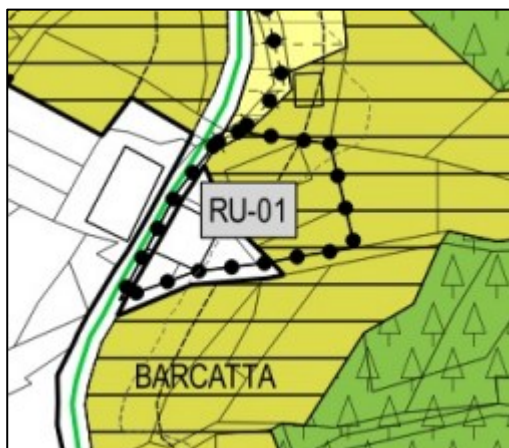
VARIANTE 2024 – I e II adozione

a.3. ELIMINAZIONE PERIMETRO PIANO ATTUATIVO

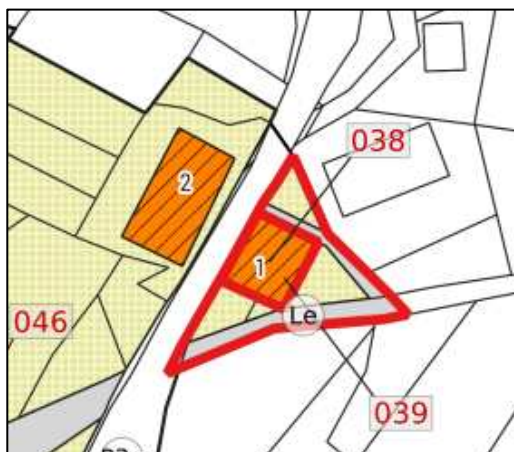
VARIANTE N.2

Eliminazione del perimetro del PA "RU 01", come già fatto nella Variante 2021 dei CS (in vigore dal 21.09.2023) per adeguamento allo stato reale: piano già attuato.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



PRG VIGENTE (sistema insediativo)



VARIANTE CS 2021 - RAFFRONTO



VARIANTE 2024



ORTOFOTO

Dall'ortofoto è evidente che il garage interrato a servizio dell'edificio di CS previsto dal "vecchio" Piano attuativo RU 01 è stato già realizzato.

Sintesi varianti introdotte a Barcatta:

Variante n.2: eliminazione PA Z512

Variante n.3: da area agricola secondaria E102 ad area a parcheggio di progetto F305

Variante n.4: da area residenziale di completamento ad area agricola E110

Variante n.5: introduzione vincolo di inedificabilità decennale Z610

NESSUN PROBLEMA DI CSP PER LE VARIANTI INTRODOTTE, come anche verificato dai servizi competenti e indicato in VdP.

Per l'adozione definitiva della Variante 2024 vengono confermate le Varianti n.2, 3, 4, 5 di Barcatta sopra descritte, esaminate favorevolmente nel VdP.

b. DORA'

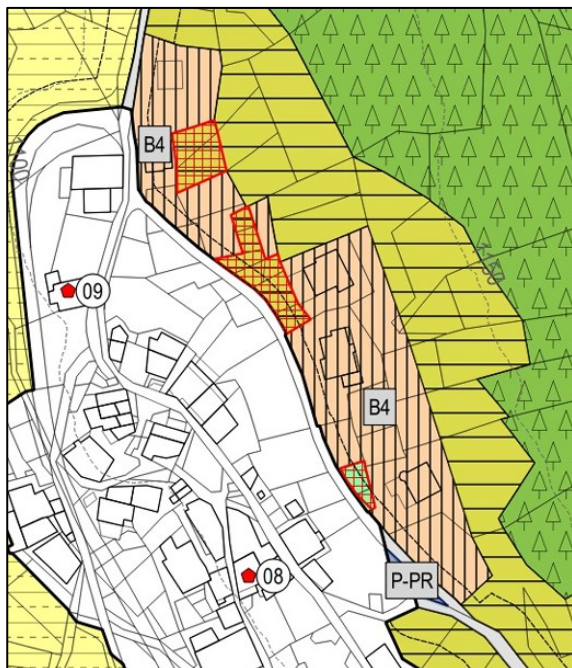
b.1. INTRODUZIONE DI VINCOLO DECENNALE (ART.45, C.4, LP.15/2015)

VARIANTI N.7,8 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.8) e N.19, 20 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.1)

In accoglimento di osservazione si è modificata parte di pf.2709 da area B4 residenziale saturata ad agricola con sovrapposto il vincolo di inedificabilità decennale-Z610 (Osservazione n.8); analogamente si è modificata la p.f.2737/2 da area B4 residenziale saturata ad agricola con vincolo di inedificabilità decennale-Z610 (Osservazione n.1).

Nell'area circostante sono state già inserite aree con vincolo decennale di inedificabilità con Variante precedente; quelle introdotte dalla Variante 2024 sono marginali rispetto all'edificato/edificabile circostante.

Tutte le particelle su cui è stato apposto il vincolo sono elencate nell'Art.20bis delle NTA.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2024 – I e II adozione

Sintesi varianti introdotte a Dorà – punto b.1:

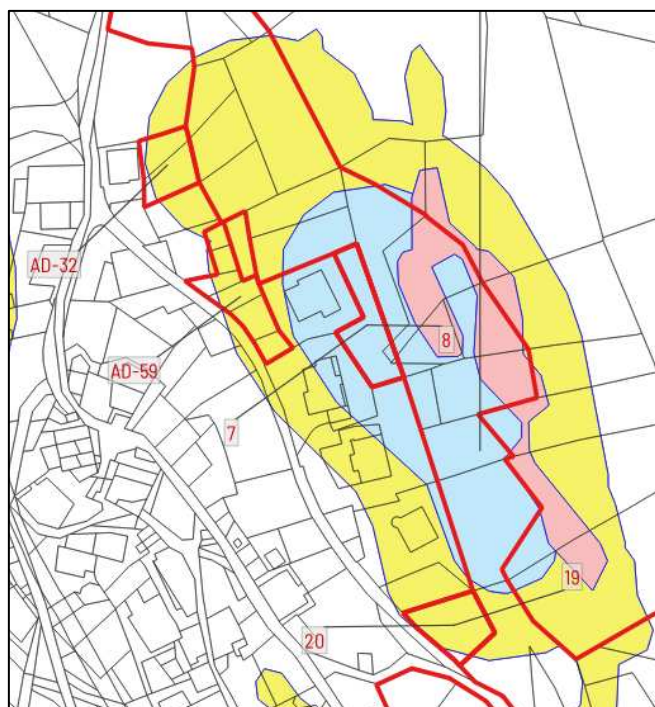
Variante n.8: da area residenziale di completamento B4 ad area agricola E110

Variante n.7: introduzione vincolo di inedificabilità decennale Z610

Variante n.19: da area residenziale di completamento B4 ad area agricola E110

Variante n.20: introduzione vincolo di inedificabilità decennale Z610

NB. Le Varianti di adeguamento AD-32 e AD-59 che compaiono negli estratti sopra riportati sono riferite al cambio di attributo delle aree agricole di interesse locale (da attributo residuale E102 a E109); nulla cambia a livello normativo.



ESTRATTO CSP

Le aree ricadono in zona P2 e P3 di **CSP**, ma la trasformazione urbanistica comporta una diminuzione del rischio, considerato il passaggio da aree residenziali ad agricole. Non è necessario studio di compatibilità, come indicato nelle norme di attuazione della CSP all'Art.8.3, **come anche verificato dai servizi competenti e indicato in VdP.**

b.2. RIDISEGNO AREA RESIDENZIALE ESTERNA AL CENTRO STORICO

VARIANTI N.6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 28, 29, 42, 43, 45, 46 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.4 E ALTRE)

In accoglimento di un'Osservazione da parte dell'Amministrazione, viene modificata la destinazione dell'area perimetrata con Art.51 in *area residenziale esistente saturata B*, per tener conto dello stato reale dei luoghi, su cui pochi anni fa si è realizzato un edificio (p.ed.909); la superficie del lotto introdotta

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

(671mq) corrisponde circa al lotto minimo residenziale per le aree sature (600mq), ma si precisa che questa tipologia di aree satura NON ha indice di utilizzazione fondiaria; il resto delle pf rimangono in area agricola e vengono “assimilate” alle aree adiacenti (E103 e E109).

Nello specifico:

Variante n.12: eliminazione area con specifico riferimento normativo (vincolo art.51) Z602

Variante n.13: da area agricola E103 a residenziale satura B101

Variante n.42: da area agricola secondaria E102 a residenziale satura B101

Variante n.43: da area agricola E103 ad altra area agricola di rilevanza locale E109

Variante n.46: da area agricola E103 a verde privato H101

Sempre in quest’area di Dorà, viene eliminata la previsione di area extra-alberghiera D201 (pf.1474/1) e sostituita da un’area di espansione C -C101 con conseguente introduzione del nuovo Art. 50ter (Zona C1 – Aree residenziali di espansione) ed eliminazione dell’Art.55 (Zone G2 – Aree per attività extralberghiere) nelle NTA; si tratta di un lotto di circa 2400 mq con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,45mq/mq (come le aree sature B4) –che di fatto corrisponde alla possibilità edificatoria dell’area attuale. L’area residenziale, considerata la necessità di realizzare almeno in parte le opere di urbanizzazione (ora non idonee), potrà essere edificata solo dopo che verrà stipulata apposita Convenzione con l’Amministrazione comunale ai sensi dell’Art.84 della LP.15/2015 (*Permesso di costruire convenzionato*).

Tra le 2 aree residenziali sopra indicate viene introdotta un’area a verde privato che corrisponde al percorso di accesso all’area satura, già utilizzata in tal senso (Variante n.46)

Nello specifico:

Variante n.45: da area per servizi alberghieri D201 a residenziale di espansione C101

Variante n.6: da area agricola secondaria E102 a residenziale di espansione C101

Variante n.9: eliminazione area con specifico riferimento normativo (vincolo art.51) Z602

Variante n.10: da area per servizi alberghieri D201 ad area residenziale di espansione C101

Variante n.11: da area per servizi alberghieri D201 ad altra area agricola di rilevanza locale E109

Variante n.14: da altra area agricola di rilevanza locale E109 a residenziale di espansione C101

Si riporta qui un estratto delle NTA per comodità:

Art. 50 ter– Zona C1 Aree residenziali di espansione

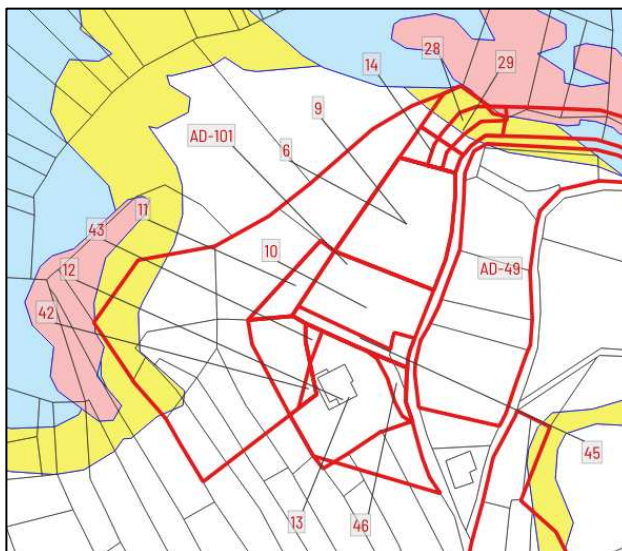
1. Le aree C1 residenziali di espansione sono aree inedificate destinate a nuova espansione edilizia, poste in prossimità di aree edificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale o in prossimità dei centri storici; in tali aree non sono presenti, o sono presenti solo in parte, le principali reti infrastrutturali e l’edificazione dei lotti tende a completare il disegno urbano degli abitati.
2. In tali zone, fatte salve le disposizioni di cui all’art. 6 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
 - la nuova costruzione di cui all’art. 77 comma 1 lett. g) punto 1 della LP 5 agosto 2015, n. 15;
3. Gli interventi edificatori di cui al comma 2 devono rispettare i parametri edilizi delle aree B2.
4. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di Convenzione di cui all’Art.84 della LP.15/2015.

Sempre in loc. Dorà, immediatamente a monte della nuova area di espansione C, su richiesta specifica di un censita, si trasforma parte della pf.1474/1 da *agricola di rilevanza locale* E109 ad *area produttiva*

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



ORTOFOTO



ESTRATTO CSP

Dall'ortofoto (del 2015) è ben visibile l'area saturata già edificata che andiamo a introdurre con la Variante 2024 e gli spazi aperti ma già a destinazione edificabile (extra-alberghiero e residenziale convenzionato art.51) limitrofi: si tratta di suoli pianeggianti, limitrofi alla strada e che, assieme agli altri lotti già presenti, se un domani venissero edificati, costituiranno un ampliamento della frazione di Dorà, l'unica "estensione" ammissibile della frazione.

Solamente le Varianti n.28 (cambio d'uso del suolo da area agricola di rilevanza locale a produttiva) e n.29 (riduzione fascia di rispetto stradale da 10 a 5ml) ricadono in parte in **zona P2 di CSP**; nel momento in cui verrà predisposto il progetto del magazzino di cui alla Var.28, verrà anche redatto apposito studio di compatibilità, **come anche verificato dai servizi competenti e indicato in VdP.**

NB. Le Varianti di adeguamento AD-49 e AD-53 che compaiono negli estratti sopra riportati sono riferite al cambio di attributo delle aree agricole di interesse locale (da attributo residuale E102 a E109); nulla cambia a livello normativo.

Nel VdP del 04.12.2024 nel paragrafo "Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico", si è espresso quanto segue.

*Relativamente alle varianti individuate in relazione al paragrafo b.2. inerenti il ridisegno di area residenziale esterna al centro storico, dal momento che con la variante l'area a monte (**NB. in realtà è a valle!**) della strada risulta trasformata in area residenziale saturata o di espansione, si richiede in sede di adozione definitiva un approfondimento riguardo alle aree attualmente individuate con il riferimento normativo di cui all'art. 51, in quanto sono da tener conto le limitazioni contenute nello stesso articolo, in particolar modo relativamente all'ammissibilità di insediamento di nuovi edifici residenziali da destinarsi a prima abitazione del richiedente oppure a non alienare l'edificio oggetto di concessione, nemmeno parzialmente, per il tempo di anni 10. Si ritiene opportuno che la previsione sia verificata sulla base delle motivazioni che, in sede di formazione del prg vigente, hanno indotto a introdurre tale previsione di cui all'art. 51, tenuto altresì conto che la previsione vigente individua specificatamente l'edificabilità di aree residenziali per prima casa in area agricola.*

Si osserva quanto segue.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Come fatto anche in Variante 2012, la stesura della Variante 2024 è stata sviluppata cercando di mantenere un equilibrio tra l'esigenza di contenere il consumo di suolo e la necessità di dare risposta a specifiche situazioni abitative.

La Variante non introduce un'espansione indiscriminata dell'abitato di Dorà e l'obiettivo era ed è quello di garantire un uso ragionato del territorio, evitando una liberalizzazione incontrollata. In particolare, la trasformazione di suolo introdotta risponde a una necessità concreta di alcuni abitanti di Valfloriana e l'attuale normativa dell'Art.51 prevista per l'area in oggetto, troppo restrittiva, rischia di penalizzare chi vive stabilmente sul territorio: la nuova edificazione è stata "concessa" per una situazione specifica e l'area interessata non perde completamente la sua funzione originaria. L'introduzione della residenza è calibrata per inserirsi nel contesto senza stravolgere il paesaggio e l'identità agricola della zona limitrofa, pensata dall'Amministrazione inquadrandola in una strategia più ampia di sviluppo sostenibile, che permette un'evoluzione "protetta" del territorio senza compromettere gli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica.

Tale ragionamento era stato già fatto nella Variante 2012, che ha introdotto le aree Art.51 (v. estratto Relazione di Variante qui sotto), unitamente ad una maggiore "apertura" nelle categorie di intervento nei centri storici, sempre volte a favorire il "mantenimento" della popolazione residente a Valfloriana nelle attuali frazioni.

Ulteriori valutazioni vengono fatte al successivo paragrafo 10.1 circa la coerenza delle modifiche introdotte con la Variante 2024 al PRG vigente.

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VALFLORIANA
Variante Puntuale 2012

comprensoriale, le categorie d'intervento assegnate agli edifici storici, con lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di tutela e di salvaguardia propri della legislazione urbanistica provinciale, livelli di intervento più aderenti allo stato di fatto.

Per favorire l'insediamento di nuovi nuclei famigliari, la variante al PRG prevede la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici, mediante interventi volti alla realizzazione di nuove unità abitative. In tal senso sono da interpretare le norme relative al recupero dei sottotetti degli edifici esistenti ricadenti sia in zona residenziale che in zona agricola. Le azioni messe in campo dal PRG sono rivolte soprattutto alle famiglie residenti, che necessitano di assicurare ai figli la possibilità di realizzare la propria abitazione all'interno della casa di famiglia.

Per quanto riguarda gli ambiti destinati ai nuovi insediamenti residenziali, considerata la non efficacia degli strumenti attuativi normalmente utilizzati dalla pianificazione urbanistica, la variante al PRG prevede di ammettere, in alcune aree agricole collocate a margine dei principali centri abitati, la realizzazione della prima casa nei limiti e con le prescrizioni riportate all' art.51 delle norme tecniche di attuazione.

Si prevede infatti che la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale sia consentito, solo all'interno delle aree individuate dal PRG, ai soggetti attualmente non in possesso di ulteriori unità abitative all'interno del territorio provinciale e ivi residenti da almeno 5 anni. Tali limitazioni hanno lo scopo di calmierare la rendita fondiaria derivante della nuove destinazioni d'uso ammesse dal PRG e di favorire la residenza ordinaria a discapito di quella turistica.

L'individuazione delle aree destinate alla "prima casa" è stata effettuata ponendo particolare attenzione alle variabili relative alla sicurezza del territorio (carta di sintesi geologica e PGUAP) nonché alle componenti paesaggistiche e morfologiche di ciascun ambito insediativo.

Il dimensionamento delle aree a concessione convenzionata è avvenuto tenendo conto del dato derivante dal fabbisogno residenziale. Considerato che la regolamentazione degli interventi, prevista dall'art. 51 delle Norme di Attuazione, non consente di effettuare frazionamenti della proprietà⁵ e considerata la sperimentazione già effettuata in altre realtà trentine simili a quella della Valfloriana⁶, si è stimato che l'eventuale saturazione delle aree a concessione convenzionata avverrà nel rispetto del numero di nuovi alloggi stimati dal dimensionamento residenziale.

Estratto Relazione Variante 2012

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Sempre nel VdP del 04.12.2024 nel paragrafo “Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico”, si è evidenziato quanto segue.

“E' opportuno che lo strumento di rendicontazione giustifichi tra l'altro la modifica degli indici previsti dall'art. 51 in quanto già la SUN vigente massima di 270 mq per edificio prima casa appare non da poco che, incrementarla a mq 340, potrebbe apparire non coerente.”

- **È stato modificato per l'adozione definitiva l'Art.51 delle NTA, riportandolo esattamente al PRG vigente, per specifica richiesta dell'Amministrazione che ha condiviso quanto espresso dai servizi provinciali. Non si ritiene quindi necessario modificare in tal senso la Rendicontazione.**

“Relativamente alla variante 28, trasformazione di area da agricola di rilevanza locale a produttiva, si ritiene opportuno che lo strumento di rendicontazione escluda eventuali soluzioni alternative oltre che a verificare la coerenza di carattere ambientale di prevedere un'area produttiva a confine con un'area residenziale.”

- **È stata modificata la rendicontazione urbanistica per tener conto di quanto richiesto: si rimanda alle considerazioni riportate nel paragrafo “SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE” del Capitolo 10.7 “VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE AL PUP” della presente Relazione.**

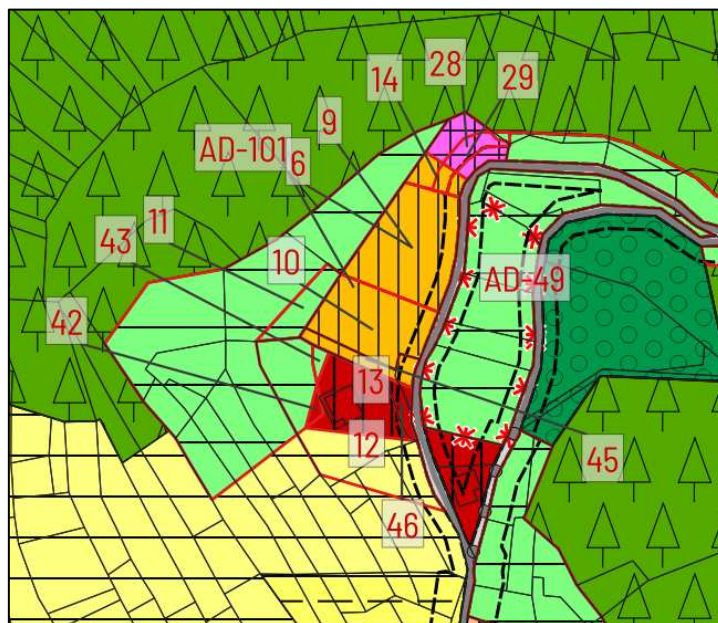
“Relativamente alla variante 46, da agricola a verde privato, in considerazione dell'organicità del disegno della pianificazione, si ritiene opportuno verificare di estendere la trasformazione dell'area con una previsione coerente con le aree limitrofe.”

- **E' stata modificata la destinazione del suolo di Variante 46, introducendo un'area residenziale saturo al posto del verde privato, omogeneizzando le aree presenti a valle della strada.**

Alla luce delle considerazioni svolte e con riferimento ai paragrafi b.1 e b.2, si confermano per l'adozione definitiva della Variante 2024 al PRG le Varianti n.6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 28, 29, 42, 43, 45 di Dorà sopra descritte, mentre viene modificata la Variante n.46, condividendo quanto espresso nel VdP e trasformando l'area interessata da area agricola ad area saturo.

Non vi è alcun problema di CSP nell'area, come già verificato in Conferenza di Pianificazione dai servizi competenti.

Come detto sopra, l'Art.51 delle NTA viene riproposto come in PRG vigente, mentre si conferma lo stralcio dell'Art.55 delle NTA (aree extra-alberghiere).



ESTRATTO VARIANTE 2024 raffronto – II ADOZIONE: unica modifica è riferita a Variante 46

b.3. INTRODUZIONE PL1 PER AREA ZOOTECNICA

VARIANTI N.47, 48, 49 (ISTANZA NON VINCOLANTE OSSERVAZIONE N.1)

Con *Istanza non vincolante n.1 Osservazione 1* si chiedeva l’inserimento di un’area destinata all’attività zootecnica, voluta principalmente per poter realizzare una struttura per il ricovero degli animali e un’aula didattica, oltre a magazzini interrati e concimaia.

Per un diverso interesse dei richiedenti in fase di adozione definitiva, le Varianti n.47, 48 e 49 vengono stralciate e la destinazione agricola dell’area viene ripristinata, eliminando anche la modifica alla viabilità.

Viene stralciato il paragrafo 19.11 delle NTA (PdL 11) e il comma 6 dell’Art.63.



VARIANTE 2024 – I ADOZIONE



VARIANTE 2024 – II ADOZIONE

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

~~L'area indicata si trova a monte dell'abitato di Dorà, molto vicina ad un'area residenziale e agli edifici del centro storico. L'Amministrazione, più volte riunita per discutere la proposta, sentito anche il tecnico progettista della proprietaria/richiedente, ha optato per introdurre un'area zootecnica di limitate dimensioni (1464 mq), subordinata a Piano di Lottizzazione (PL1), in un'area agricola sufficientemente lontana dal CS, in parte di proprietà, in parte in affitto:~~

~~Netto specifico:~~

~~Variante n.47: introduzione di area per azienda agricola E205~~

~~Variante n.48: introduzione di Piano di Lottizzazione Z504 (PL1)~~

~~Variante n.49: da altra area agricola di rilevanza locale E109 a viabilità locale da potenziare F601~~

~~Viene introdotto nelle NTA lo specifico punto 11 all'Art.19 (Elenco dei piani urbanistici di attuazione previsti nel PRG) con termine per l'attuazione del Piano entro 5 anni dalla data di approvazione della presente Variante e viene introdotto il nuovo comma 6 nell'Art.63 (E8 – Aree per aziende agricole e zootecniche) con l'indicazione dei parametri edilizi da rispettare per poter edificare:~~

~~Si riporta per comodità l'estratto delle NTA:~~

<p>19.11 Piano di Lottizzazione PL1 – Azienda zootecnica a Dorà</p> <p><u>Delimitazione:</u> la perimetrazione cartografica dell'area di intervento è indicativa e in fase di redazione del piano attuativo potrà essere leggermente modificata per tener conto delle effettive esigenze dei richiedenti e/o per seguire confini di proprietà.</p> <p><u>Criteri:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- area da adibire a struttura zootecnica di modesta entità, secondo i parametri edilizi delle zone E8 di cui all'Art.63, comma 6, delle presenti Norme;- obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione secondo apposito schema di Convenzione da stipulare col Comune; in particolare deve essere realizzato a carico dei lottizzanti l'allargamento della strada di accesso al PL. <p><u>Indirizzi:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- la progettazione dell'edificio, l'allargamento della strada di accesso (opere di urbanizzazione) ed eventuali opere di arredo devono essere contestuali e l'approntamento dei suoli deve seguire il criterio delle minime alterazioni del terreno. Nel caso di terreni in declivio si dovranno eseguire terrazzamenti con scarpate inerbite evitando i muri di sostegno in calcestruzzo a vista;- forma e materiali devono essere coerenti con quelli delle costruzioni della zona, riprendendo se possibile caratteri tipici del contesto agricolo in cui ricadono;- va comunque favorito l'uso del legno e di altri materiali tradizionali rispetto a quello dell'alluminio, del ferro, del cemento a vista, di materie plastiche e di altri materiali che mal si adattano all'ambiente naturale;- le opere necessarie all'allargamento della strada dovranno essere progettate nel pieno rispetto del contesto rurale in cui ricade l'intervento;- le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale. <p><u>Termini:</u> entro 5 anni dalla data di approvazione della Variante 2024.</p>

l'adozione

Art.63, nuovo comma 6. L'edificazione di una struttura di modesta entità, destinata a ricovero per animali e aula didattica, a piano terra, magazzino/deposito a piano interrato, all'interno dell'area indicata in cartografia di Piano come "Z" (azienda zootecnica), è subordinata all'attuazione del Piano di Lottizzazione **PL1** di cui all'Art.19.10 delle presenti Norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

- SUN massima fuori terra:	100 mq
- SUN massima interrata sotto sedime:	100 mq
- Numero piani fuori terra:	1
- Altezza massima dell'edificio (m):	4 m
- Altezza massima del fronte (m):	5 m
- Rapporto di copertura (Rc):	10%
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,07 mq/mq

L'accesso al locale interrato dovrà avvenire con rampa il più defilata possibile rispetto alle visuali libere dell'area.

I adozione

Per l'adozione definitiva della Variante 2024 vengono stralciate le Varianti n.47, 48, 49 su specifica richiesta di coloro che avevano presentato istanza di inserimento dell'azienda agricola in fase di adozione preliminare.

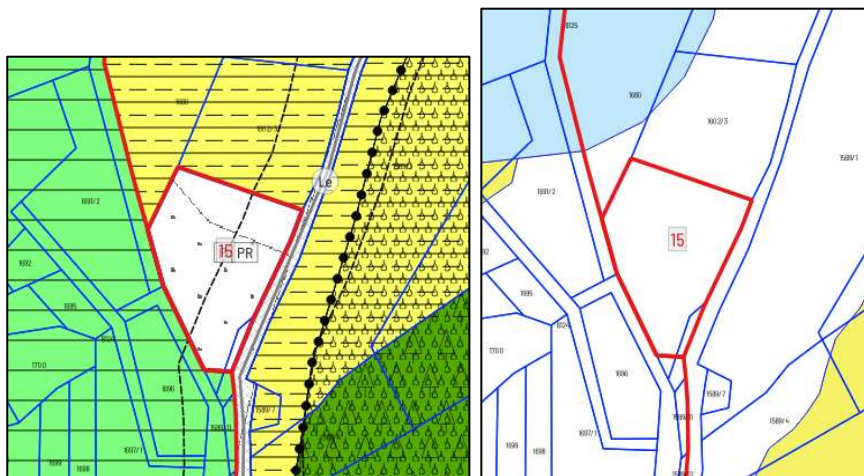
c. PALU'

c.1. INTRODUZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

VARIANTE N.15

Su specifica richiesta dell'Amministrazione, che rileva mancanza di posti auto a servizio della frazione di CS di Palù ma anche per coloro che frequentano l'area a scopo turistico, viene inserito un nuovo parcheggio pubblico di progetto lungo strada (provinciale), in zona P1 per CSP, dove le curve di livello sono abbastanza "piane"; la superficie del parcheggio ottenuto è pari a 683 mq.

L'area risulta boscata, al momento, ma popolata da arbusti di modesta dimensione e poco pregio.



VARIANTE 2024 – I adozione

ESTRATTO CSP

Nel VdP del 04.12.2024 nel paragrafo “Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico”, si è espresso quanto segue.

“Relativamente alle varianti 15 e 18, che individuano nuove aree a parcheggio, va tenuto conto del pregevole quadro paesaggistico, all'interno del quale la previsione delle aree a parcheggio potrebbero configurarsi come delle forme di intrusione visiva, in particolar modo la previsione n.15, che appare anche come forma poco organica al contesto prativo. Peraltro tali previsioni non risultano contemplate all'interno del rapporto ambientale.”

- **Alla luce delle considerazioni svolte dall'Amministrazione dopo la lettura del VdP, si conferma per l'adozione definitiva la Variante n.15 di Palù sopra descritta ma, condividendo quanto espresso nel Verbale, viene ridotta in misura rilevante la superficie del parcheggio, in modo da potervi realizzare solamente 5/6 posti auto, da disporre in prossimità della sede viaria, in fascia di rispetto stradale. La superficie del parcheggio viene “ridotta” a circa 140 mq, utilizzando una fascia di circa 7ml dal confine stradale.**



ESTRATTO VARIANTE 2024 – II ADOZIONE

- **Per quanto riguarda la necessità di modificare il Rapporto ambientale per il consumo di area agricola, si evidenzia che è stata modificata la rendicontazione urbanistica per tener conto di quanto richiesto: si rimanda alle considerazioni riportate nel paragrafo “SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE” del Capitolo 10.7 “VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE AL PUP” della presente Relazione.**

c.2. MODIFICA PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO E VIABILITA'

VARIANTI N.18, 32, 33, 34, 35, 36

Sempre su richiesta dell'Amministrazione e allo stesso scopo della modifica introdotta con Variante n.15, viene inserito un nuovo parcheggio pubblico di progetto come da frazionamento e progetto depositato, in zona P1 per CSP, con spostamento in cartografia della strada esistente per tener conto dello stato reale della stessa; la superficie del parcheggio ottenuto è pari a circa 680mq.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Nello specifico:

Variante n.18: da area agricola di rilevanza locale E110 ad area a parcheggio di progetto F103

Variante n.32: da area agricola di rilevanza locale E110 ad area per viabilità locale F601

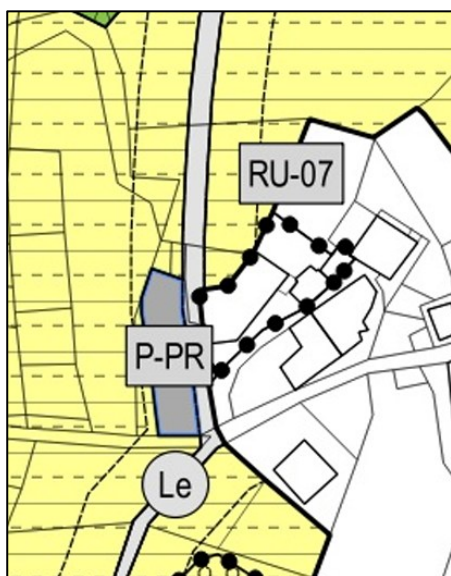
Variante n.33: da area per viabilità locale F601 a area agricola di rilevanza locale E110

Variante n.34: da area per viabilità locale F601 ad area a parcheggio di progetto F305

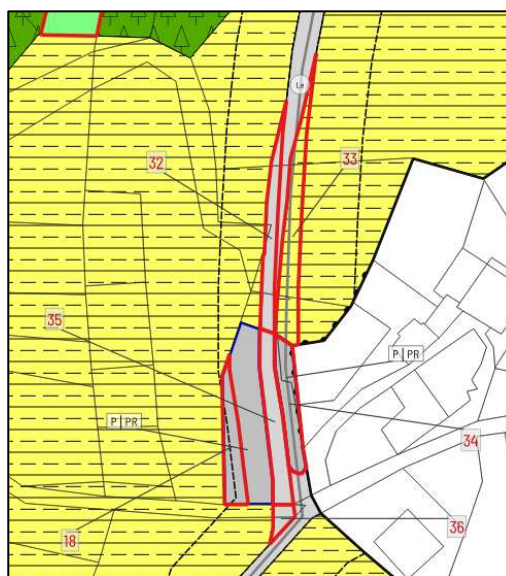
Variante n.35: da area a parcheggio di progetto F305 ad area per viabilità locale F601

Variante n.36: da area agricola di rilevanza locale E110 ad area per viabilità locale F601

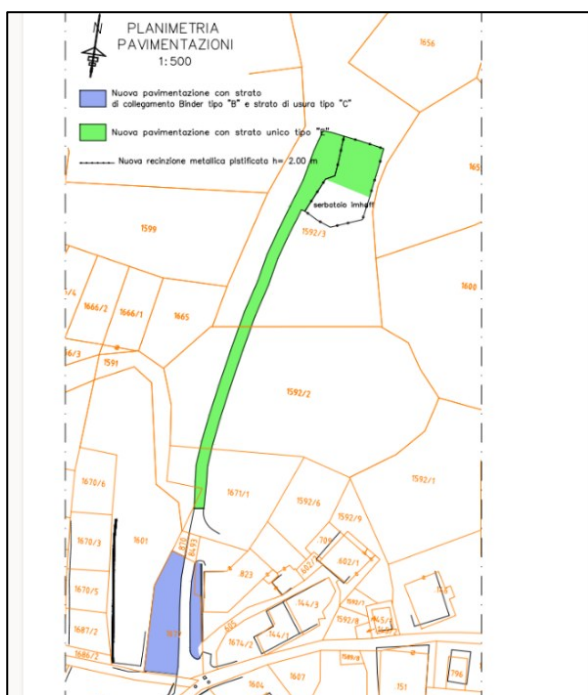
Le Varianti sopra riportate sono confermate integralmente per l'adozione definitiva della Variante 2024 al PRG



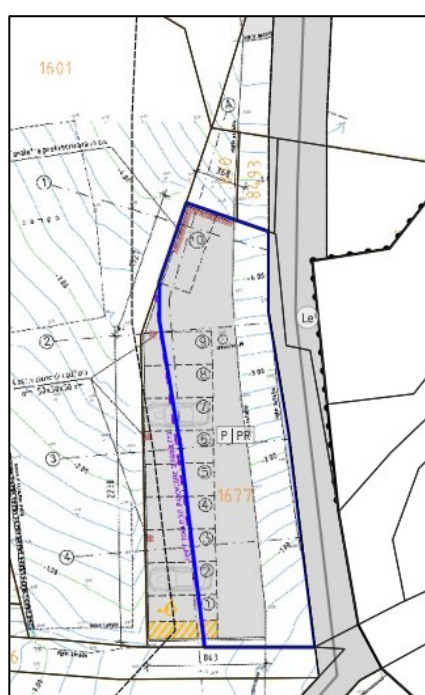
PRG VIGENTE



VARIANTE 2024 – I e II adozione



FRAZIONAMENTO



PARK DI PROGETTO - N.10 POSTI AUTO

d. VILLAGGIO

d.1. ELIMINAZIONE PIANO ATTUATIVO

VARIANTI N.16, 17, 30

Per quanto riguarda la frazione di Villaggio, sono state apportate alcune modifiche, tra cui la più significativa è la Variante n.16 che prevede l'eliminazione del perimetro di piano attuativo (RU 05) -Z512. Sono state fatte diverse valutazioni con l'Amministrazione e con gli abitanti della frazione, radunati per un incontro pubblico, e si è deciso di NON reiterare il vincolo apposto dal P.A.; si ritiene che lo strumento attuativo, previsto ormai da una ventina di anni, non sia più attuale e non risponda alle esigenze della gente che qui abita. La destinazione delle aree all'interno del perimetro di Piano, nel PRG vigente, non viene modificata e l'Articolo di riferimento delle NTA è l'Art.50bis - "Zona B5 Aree residenziali di ristrutturazione", che è stato leggermente rivisto per tener conto del tipo di costruzioni oggi presenti, tutte uguali e con tipologia ben definita, su cui l'Amministrazione vuol vietare interventi che stravolgano o compromettano la fisionomia del luogo, memoria di un evento (alluvione del 1966 e successiva "corsa" all'aiuto fornita dalla Croce Rossa) di cui non si vuole cancellare il ricordo.

La fascia di rispetto stradale viene ridotta da 10 ml a 5ml, in analogia con gli altri centri abitati/edificati (Variante n.30).

La Variante n.17 corrisponde invece all'inserimento di nuova area a verde privato al posto di quella agricola su parte della pf.8383/7: per la **CSP** l'area ricade in zona P1 e in parte in **zona P2**, quindi in fase di sistemazione e apprestamento dell'area, se fosse opportuno realizzare delle opere, verrà richiesto studio di compatibilità; al momento la previsione dell'Amministrazione è quella di ammettere nell'area costruzioni accessorie; la proprietà è di varie persone di Villaggio e in parte anche del Comune; si tratta di un'area abbastanza pianeggiante, con superficie di circa 920 mq, di cui gli abitanti della frazione potranno disporre, in forma "comune", per realizzare costruzioni accessorie (principalmente legnaie) e/o posti auto; la richiesta è stata fortemente voluta dalla popolazione locale.

Sinteticamente le varianti introdotte nella frazione di Villaggio sono le seguenti:

Variante n.16: eliminazione piano attuativo RU5 con attributo Z512

Variante n.17: da area agricola E110 a a verde privato H101

Variante n.30: riduzione fascia di rispetto stradale G103

Nel VdP del 04.12.2024 nel paragrafo "Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico", si è espresso quanto segue.

Per quanto attiene alla variante 16, relativo allo stralcio del piano attuativo, si può ritenere coerente tale previsione, considerato che la nuova normativa introdotta dovrebbe consentire una complessiva coerenza dei futuri interventi sulle unità edilizie realizzate dalla Croce Rossa a seguito dell'alluvione del 1966. Si ritiene tuttavia di osservare che l'area a verde privato individuata con la variante 17 ed individuata al solo fine di potere insediare degli edifici con funzioni accessorie, deve essere valutata in relazione al nesso di funzionalità con gli edifici esistenti interessati dalla variante 16.

- **Si condivide quanto espresso dal Serv. Urbanistica e, considerando l'opportunità di poter realizzare depositi attrezzi, piccoli fienili e/o legnaie che non fanno SUN a servizio delle aree residenziali, si è leggermente modificato l'Art.50bis (riferito alle aree residenziali della frazione di Villaggio) delle NTA.**

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Art. 50 bis - Zona B5 Aree residenziali di ristrutturazione

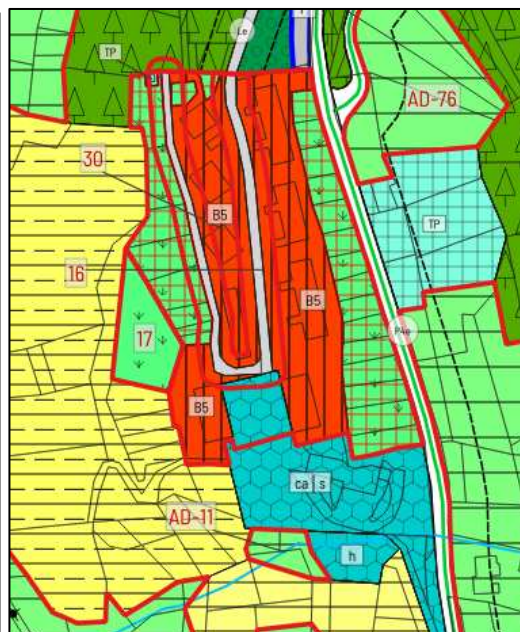
1. Le aree B5 residenziali di ristrutturazione costituiscono **un tessuto insediativo** a prevalente funzione residenziale sorto a seguito di **un intervento unitario** sotto il profilo dell'assetto urbanistico, architettonico e tipologico, **realizzato dalla Croce Rossa italo-svizzera** successivamente all'alluvione del 1966.
2. Su tali edifici è inoltre ammessa la realizzazione volumi tecnici afferenti a strutture, attrezzature ed impianti che per esigenze di funzionalità non possono essere contenuti nel corpo degli edifici.
3. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
 - a. la ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3) con l'ampliamento del 10% della SUN esistente alla data di approvazione della Variante 2024 al PRG, calcolata per ogni unità immobiliare o sull'intero edificio;
 - b. il recupero del sottotetto a fini abitativi anche con eventuale sopraelevazione dell'imposta del tetto, purché si intervenga sull'intero edificio e il progetto preveda esclusivamente il raggiungimento dell'altezza minima stabilita per i sottotetti abitabili dal regolamento edilizio comunale. In tal caso l'intervento è realizzato in deroga ai parametri di zona.
4. L'ampliamento in **sopraelevazione** potrà essere realizzato una sola volta a partire dalla data di approvazione della Variante 2024 del PRG.
5. **È** ammesso l'inserimento di abbaini per migliorare le possibilità di sfruttamento dei sottotetti resi abitabili, purché con tipologia a nastro, uguale per tutti gli edifici, nel numero massimo di uno per u.i. /falda; lo sviluppo dell'abbaino non potrà essere superiore a ml.1,80 e l'isolazione dovrà essere tenuta all'interno delle travi.
6. **Destinazioni d'uso ammesse:** residenziale, integrato con le funzioni previste al comma 2 dell'art. 46 delle NTA, ed esercizi commerciali di vicinato come disciplinati dal titolo III delle NTA.
7. **Negli spazi di pertinenza, con destinazione residenziale e/o a verde privato, è ammessa la realizzazione delle costruzioni accessorie di cui all'Art.48.**

Art.50bis NTA – Il adozione

In conclusione, si conferma la Variante n.16 e si stralcia la Variante n.17 per l'adozione definitiva della Variante 2024.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2024 - I ADOZIONE



VARIANTE 2024 -II ADOZIONE

ESTRATTO CSP

NB. Le Varianti di adeguamento AD-11 e AD-76 che compaiono negli estratti sopra riportati sono riferite al cambio di attributo delle aree agricole di interesse locale (da attributo residuale E102 a E109); nulla cambia a livello normativo.

e. CASATTA

e.1. INTRODUZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO

VARIANTI N.25, 26, 27, 37

Su specifica richiesta dell'Amministrazione, vengono introdotte alcune modifiche di uso del suolo nelle aree limitrofe al Teatro comunale, sede anche del gruppo anziani e di altre associazioni di Valfloriana. Soprattutto per poter risolvere l'annosa problematica di mancanza di posti auto, sia in occasione di feste e spettacoli, che di funerali, è stato introdotto un nuovo parcheggio pubblico di progetto, da realizzare in prossimità della pista ciclabile di progetto, di circa mq.255 - Variante n.27.

Per poter raggiungere tale parcheggio, si rende necessario introdurre un tratto di "viabilità locale di progetto (F601)" in sostituzione dell'attuale "area per attrezzature pubbliche (F201)", che va a sovrapporsi alla pista ciclabile di progetto (F421) già presente in cartografia - Variante 37.

Altra trasformazione urbanistica fortemente voluta dall'Amministrazione in quest'area è quella di ampliamento dell'area destinata ad attrezzature pubbliche, invadendo leggermente l'area a bosco (Variante n.25) e l'area agricola E109 (Variante n.26). Si rende infatti necessario utilizzare gli spazi dietro l'edificio per il passaggio e la sosta di chi entra/esce dall'immobile, potendo così anche prevedere un giro "ad anello" intorno alla struttura. Tra le associazioni che utilizzano la struttura c'è quella del circolo anziani, che accedrebbe proprio dal retro dell'immobile.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

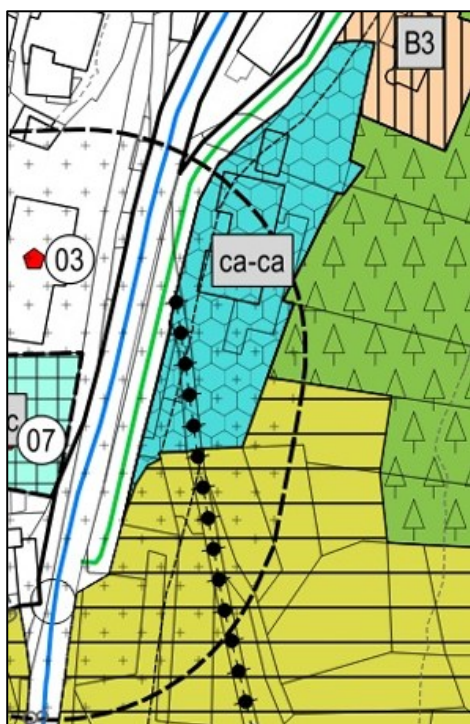


ORTOFOTO

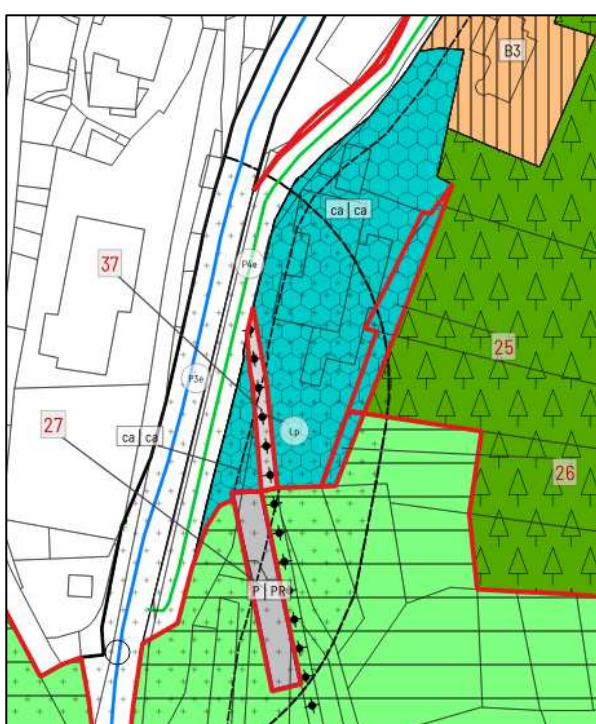


ESTRATTO CSP

Dall'ortofoto qui sopra risulta evidente che l'area retrostante il teatro di Casatta non è boscata, pur ricadendo in area bosco (E106) in cartografia di PRG vigente, e che gli interventi di sistemazione previsti dal Comune per poterla utilizzare sono davvero minimi.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2024 - I e II ADOZIONE

Sinteticamente le varianti introdotte nella frazione di Casatta, al di là di qualche variante di adeguamento, sono le seguenti:

Variante n.25: da area a bosco E106 ad area per attrezzature di interesse locale F201

Variante n.26: da area agricola di interesse locale E109 ad area per attrezzature di interesse locale F201

Variante n.27: da area agricola di interesse locale E109 ad area a parcheggio di progetto F305

Variante n.37: da area per attrezzature di interesse locale F201 a viabilità locale di progetto F601

NELLA CSP TUTTE LE MODIFICHE INTRODOTTE RICADONO IN ZONA P1, come anche verificato nel VdP dai servizi competenti.

Le Varianti sopra riportate sono confermate integralmente per l'adozione definitiva della Variante 2024 al PRG.

f. POZZA

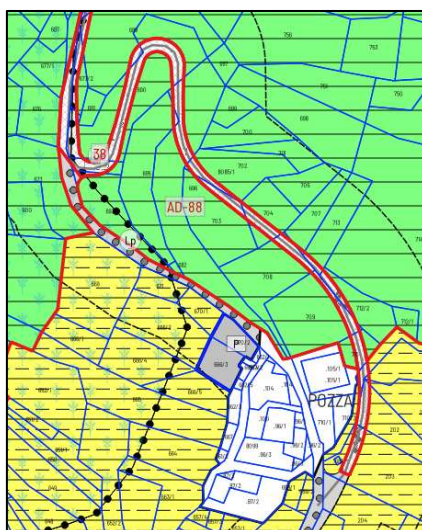
f.1. MODIFICA VIABILITA' DI PROGETTO CON VIABILITA' ESISTENTE

VARIANTE N.38

Viene inserita, in conformità al frazionamento già fatto, la strada che porta al depuratore di Valfloriana: cambio d'uso da strada *di progetto* a strada *esistente* e riduzione fascia di rispetto a 10ml.

I lavori per la realizzazione della strada sono stati già eseguiti.

Rispetto alla CSP, si evidenzia che gli studi geologici relativi sono stati già elaborati in fase di progettazione dell'opera.



VARIANTE 2024 – I e II ADOZIONE

La Variante di adeguamento AD-88 che compare negli estratti sopra riportati è riferita al cambio di attributo delle aree agricole di interesse locale (da attributo residuale E102 a E109); nulla cambia a livello normativo.

Le Varianti sopra riportate sono confermate integralmente per l'adozione definitiva della Variante 2024 al PRG.

g. SICINA

g.1. ELIMINAZIONE PIANO ATTUATIVO

VARIANTI N.1,21,22,23,24,31,50 e AD-94

Conformemente a quanto già fatto nella Variante 2021 dei CS (approvazione GP. deliberazione n.1651 dd.15.09.2023), si elimina il PAG 3 (Variante n.1) in quanto il PA, introdotte diverse decine di anni fa, non è ritenuto più attuale; si modifica di conseguenza *l'area per attrezzature pubbliche "ca"-F201* introducendo le destinazioni d'uso attuali *reali* dei vari spazi, ad eccezione della Variante n.22, che prevede l'inserimento di un'area destinata a verde pubblico *di progetto*. L'Amministrazione ha qui intenzione di realizzare una piccola area/spazio di relazione, con qualche elemento di arredo, destinato sia agli abitanti del CS di Sicina, sia ai turisti che da qui partono per le passeggiate nei boschi limitrofi.

Sinteticamente segue l'elenco delle varianti cartografiche introdotte a Sicina:

Variante n.1: eliminazione PAG 3 Z501

Variante n.21: da area per attrezzature pubbliche (F201) a spazio pubblico esistente (A402);

Variante n.50: da area per attrezzature pubbliche (F201) a viabilità locale esistente (F601);

Variante n.22: da area per attrezzature pubbliche (F201) a verde pubblico di progetto (F300);

Variante n.23: da area per attrezzature pubbliche (F201) a verde privato (H101);

Variante n.24: cambio d'uso del suolo da area per attrezzature pubbliche (F201) ad area agricola (E109, come l'area adiacente).

Oltre alle varianti indicate, legate all'eliminazione del PAG 03, è stata eliminata la fascia di rispetto stradale (Variante n.31).

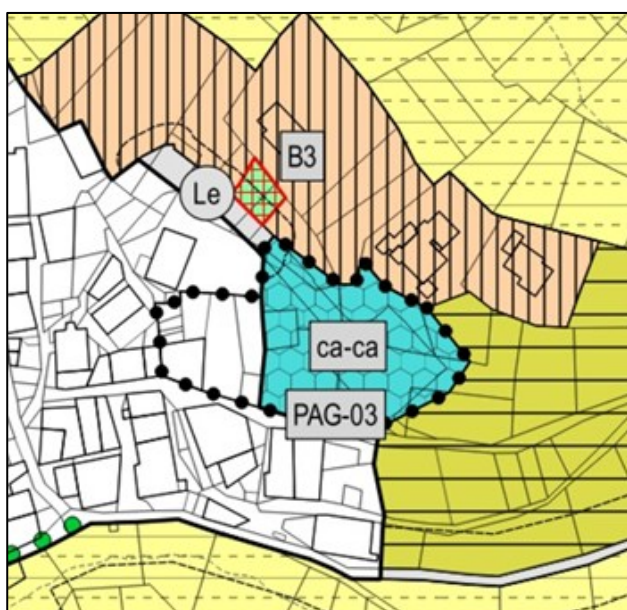
La Variante di adeguamento AD-94 è riferita al cambio di attributo dell'area agricola (residuale E102, ora E109).

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

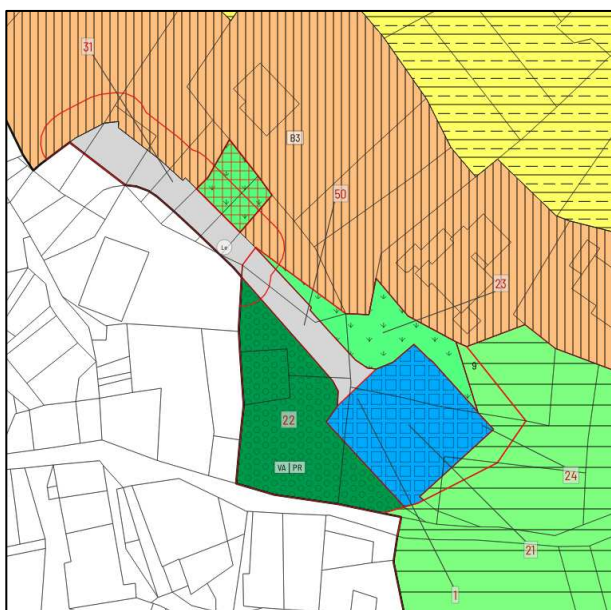


ORTOFOTO

L'ortofoto qui sopra evidenzia bene quale sia la situazione reale delle aree interessate nel PRG vigente dal PAG 3.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2024 - I e II ADOZIONE

NELLA CSP TUTTE LE MODIFICHE INTRODOTTE RICADONO IN ZONA P1, come anche verificato nel VdP dai servizi competenti.

Le Varianti sopra riportate sono confermate integralmente per l'adozione definitiva della Variante 2024 al PRG.

h. PISTAGNA

h.1. INTRODUZIONE PL2 PER AREA ZOOTECNICA

VARIANTI N.44-52

Un privato cittadino ha chiesto l'inserimento di un'area in larga parte di sua proprietà in area agricola/zootecnica (ora già agricola) per poter realizzare una struttura di modesta dimensione per il ricovero degli animali, oltre a magazzini interrati e concimaia; dovendo ricorrere alle possibilità offerte dall'Art.84 del RUEP, ha constatato infatti di non aver sufficienti spazi disponibili per poter effettuare l'intervento. L'Amministrazione è favorevole, come per il caso del nuovo PL1, a nuove iniziative in questa direzione, introducendo però l'obbligo di attuazione del Piano entro 5 anni.

L'area indicata si trova a valle della strada provinciale che porta a Sicina, adiacente la frazione di Pistagna, in prossimità al perimetro di centro storico e all'edificio (scheda N.5 di Pistagna) di proprietà dei richiedenti. L'Amministrazione ha scelto di introdurre un'area zootecnica di limitate dimensioni (inferiore a 1000mq), subordinata a Piano di Lottizzazione (PL2), in un'area già destinata ad agricola da tempo immemore.

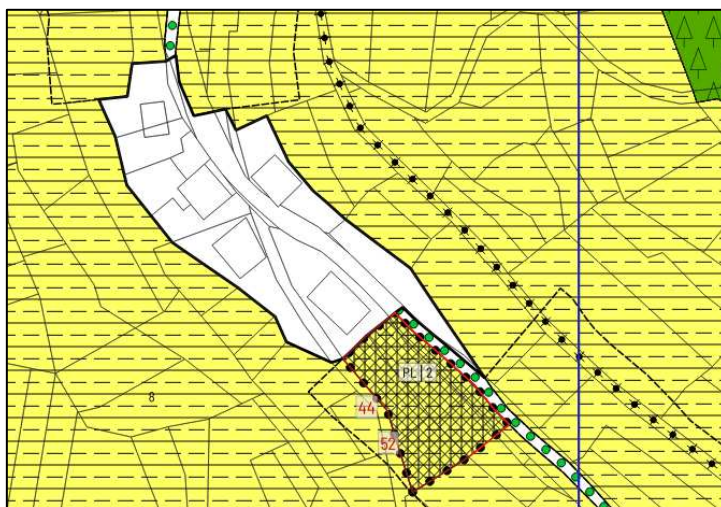
La vista del manufatto che verrà realizzato sarà preclusa a chi percorre la provinciale, viste le differenti quote delle aree interessate e l'accesso ai fondi avviene dalla medesima strada che porta al CS di Pistagna, che eventualmente potrebbe essere allargata/sistemata di lottizzanti in sede di stipula di Convenzione col Comune.

Nello specifico:

Variante n.44: introduzione di area per azienda agricola E205

Variante n.52: introduzione di Piano di Lottizzazione Z504 (PL2)

In seguito all'adozione preliminare della Variante 2024, considerato che non è stato presentato lo Studio di compatibilità per l'area in oggetto, che ricade in area P2 e P3 per la CSP, e che le nuove stalle devono stare almeno 100 ml dalle aree residenziali (v.art.56, c.4, NTA), l'Amministrazione ha ritenuto opportuno stralciare la previsione introdotta in cartografia (Varianti n.44 e 52) e le modifiche introdotte alle Norme (Artt.19 e 63).



VARIANTE 2024 – I adozione

Viene introdotto nelle NTA lo specifico **punto 12 all'Art.19** (Elenco dei piani urbanistici di attuazione previsti nel PRG) con termine per l'attuazione del Piano entro 5 anni dalla data di approvazione della presente Variante e viene introdotto il nuovo **comma 7 nell'Art.63** (E8 – Aree per aziende agricole e zootecniche) con l'indicazione dei parametri edilizi da rispettare per poter edificare.

Si riporta per comodità l'estratto delle NTA:

19.12 Piano di Lottizzazione PL2 – Azienda zootecnica a Pistagna

Delimitazione: la perimetrazione cartografica dell'area di intervento è indicativa e in fase di redazione del piano attuativo potrà essere leggermente modificata per tener conto delle effettive esigenze dei richiedenti e/o per seguire confini di proprietà. Eventuali particelle marginali non interessate dalla lottizzazione potranno non farne parte.

Criteri:

- area da adibire a struttura zootecnica di modesta entità, secondo i parametri edilizi delle zone E8 di cui all'Art.63, comma 7, delle presenti Norme;
- obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione secondo apposito schema di Convenzione da stipulare col Comune.

Indirizzi:

- la progettazione dell'edificio deve seguire il criterio delle minime alterazioni del terreno che, essendo in declivio, dovrà preferibilmente essere terrazzato con scarpate inerbite, evitando i muri di sostegno in calcestruzzo a vista;
- forma e materiali devono essere coerenti con quelli delle costruzioni della zona, riprendendo se possibile caratteri tipici del contesto agricolo in cui ricadono;
- va comunque favorito l'uso del legno e di altri materiali tradizionali rispetto a quello dell'alluminio, del ferro, del cemento a vista, di materie plastiche e di altri materiali che mal si adattano all'ambiente naturale;
- le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale.

Termini: entro 5 anni dalla data di approvazione della Variante 2024.

Art.63, nuovo comma 7. L'edificazione di una struttura di modesta entità, destinata a ricovero per animali, a piano terra, magazzino/deposito a piano interrato, all'interno dell'area indicata in cartografia di Piano come "Z" (azienda zootecnica), è subordinata all'attuazione del Piano di Lottizzazione **PL2** di cui all'Art.19.12 delle presenti Norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

- | | |
|---|-----------|
| - SUN massima fuori terra: | 100 mq |
| - SUN massima interrata sotto sedime: | 100 mq |
| - Numero piani fuori terra: | 1 |
| - Altezza massima dell'edificio (m): | 4 m |
| - Altezza massima del fronte (m): | 5 m |
| -Rapporto di copertura (Rc): | 20% |
| -Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,1 mq/mq |
| -Distanza della costruzione da altre zone di PRG: | nessuna |

Non è ammessa SUN residenziale.

5. ALTRE MODIFICHE CARTOGRAFICHE RILEVANTI

INTRODUZIONE DI N.3 NUOVI PIANI ATTUATIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.55, COMMI 1,2,3, LP.15/2015)

Con la Variante 2024 si introducono n.3 piani di riqualificazione urbana (PRU) che sono riferiti ad aree di Valfloriana che rappresentano aree dismesse/degradate.

Si tratta di piani di iniziativa pubblica, volti all'espropriazione di aree appartenenti a centinaia di persone, la maggior parte eredi di cittadini morti, nelle quali l'unico intervento possibile è quello pubblico.

L'introduzione di questa "tipologia" di Piano attuativo deriva dalla volontà di programmare interventi di ristrutturazione edilizia di particolare complessità, finalizzati, ai sensi del comma 2 dell'Art.50 della LP.15/2015 al "*recupero e al riutilizzo di aree interessate da una pluralità di edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza*"... nonché "*al recupero e alla valorizzazione degli insediamenti esistenti, con specifico riferimento alla qualificazione degli spazi pubblici...*"

Inoltre, ai sensi del comma 3 dell'Art.50 della LP.15/2015, il piano di riqualificazione urbana è finalizzato al riordino e al completamento degli insediamenti esistenti mediante "*integrazione di diverse categorie d'intervento, compresa la ristrutturazione urbanistica, definita dall'articolo 77, comma 1, lettera h), per il recupero degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione, degli spazi aperti e delle infrastrutture...*".

Gli interventi in queste aree, differenti a seconda delle frazioni interessate, come poi descritto, sono finalizzati principalmente alla messa in sicurezza della zona, alla demolizione dei manufatti parziali ormai ridotti a ruderi pericolanti, al recupero di alcuni edifici più significativi e meno degradati, alla riqualificazione degli spazi prativi e alberati presenti, alla sistemazione e messa in sicurezza di percorsi pedonali.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di recuperare la memoria storica di questi luoghi, abbandonati dopo l'alluvio del 1966.

Nel caso della vecchia segheria si tratta semplicemente di espropriare un'area e di apporre qualche cartello segnaletico/foto dell'epoca.

Si sottolinea che NON vengono modificate le destinazioni del suolo del PRG vigente.

Con la II adozione della Variante 2024 al PRG, su richiesta del serv. Urbanistica, è stato stralciato il PRU 10 (ex Segheria) introdotto in I adozione con variante 51, in quanto di superficie inferiore a 2500mq (v. art.49, comma 5, LP.15/2015).

Per l'adozione definitiva da parte del CC sono stati invece lasciati in cartografia i Piani RU.06 e RU.09 riferiti alla frazione di Maso e a quella di Ischiazza.

Con Nota del 19.01.2026 il serv. Urbanistica chiede di rivedere la pianificazione delle aree, in quanto il PRU 06 (Maso) risulta ancora di superficie inferiore ai 2500 mq.

Visto l'interesse dell'amministrazione di avere uno strumento di attuazione per espropriare le aree e gli immobili pericolanti di Maso, si è pensato di "accorpate" i 2 perimetri di Piano Attuativo creandone uno solo: PRU.09 MASO ISCHIAZZA. Le norme di attuazione vengono modificate in quanto si stralcia il paragrafo 19.6, le cui norme sono "assorbite" dal paragrafo 19.9 dell'Art.19 (si trattava anche in I e II adozione della Variante di norme praticamente uguali per le 2 aree). Si rimanda al paragrafo 16 per ulteriori e più approfondite considerazioni.

VARIANTE N.39: introduzione del RU.09 MASO-ISCHIAZZA (Z512)

**VARIANTE N.40: eliminazione dell'”Area di recupero ambientale”
(Z602)**

VARIANTE N.41: introduzione del RU.09 MASO-ISCHIAZZA (Z512)

**VARIANTE N.51: introduzione del RU.10 - Ex segheria (Z512) –
variante stralciata per Il adozione**

FRAZIONE DI MASO

L'Amministrazione intende mettere in sicurezza un'area abbandonata dopo l'alluvione del 1966 e che, a causa delle numerose rovine presenti, costituisce un pericolo per la sicurezza di chi si avventura a passeggio nei dintorni. La soluzione del Piano di Riqualificazione urbana di iniziativa pubblica è dettata dalla volontà di procedere all'esproprio delle particelle interessate, ormai di proprietà di moltissime persone, la maggior parte delle quali ormai morte. L'area, la cui destinazione d'uso non viene modificata, ricade completamente in area a bosco (E106).

Si tratta di un'area a bosco e il nuovo articolo di riferimento è il [19.6 19.9](#).



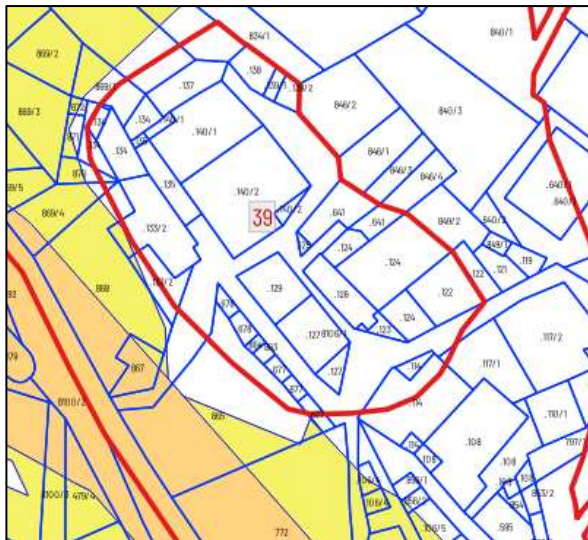
VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



FOTO DI MASO



VARIANTE 2024 – I E II ADOZIONE



ESTRATTO CSP

L'area ricade in zona P1 per la CSP, come anche verificato nel VdP dai servizi competenti.

Con riferimento all'area di Maso, il Ser. Urbanistica, nel VdP, rileva quanto segue:

“Per quanto riguarda invece alla possibilità prevista dalla relativa normativa di demolizione degli edifici esistenti mantenendo in evidenza solamente alcuni sedimi originari, si chiede un approfondimento in merito a tale previsione. Si ritiene che il recupero della memoria del villaggio possa avvenire correttamente tramite la predisposizione di un piano di recupero, all'interno del quale le demolizioni

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

debbano potersi considerare anche come possibili, tuttavia da non privilegiare così come invece introdotto nella norma generale di attuazione, ma quale esito di uno studio progettuale da verificare all'interno del piano del piano di recupero.”

→ **Alla luce delle considerazioni esposte e condivise, si modifica l'Art.19.6 delle NTA come segue:**

<p>19.6 <u>Piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica - RU.06 MASO</u></p> <p><u>Delimitazione:</u> la perimetrazione cartografica dell'area di intervento è indicativa e in fase di redazione del piano attuativo potrà essere modificata per tener conto del rilievo esatto della zona.</p> <p><u>Criteri:</u> recupero ambientale delle aree, degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne hanno compromesso l'originario assetto morfologico e per le quali si ritiene necessario ripristinare e migliorare il grado di accessibilità e sicurezza.</p> <p><u>Indirizzi:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- scopo del PRU è quello recuperare la memoria del villaggio, abbandonato dopo l'alluvione del novembre 1966, previa verifica della compatibilità degli interventi rispetto agli ecosistemi che caratterizzano le sponde fluviali, privilegiando:<ul style="list-style-type: none">• il recupero delle connessioni storiche tra le frazioni di Valfloriana, coerentemente con quanto previsto dall'art. 74 delle NTA, attraverso l'individuazione di percorsi didattici e culturali;• la demolizione degli edifici e delle strutture esistenti per salvaguardare l'incolumità pubblica, mantenendo evidenza di alcuni sedimenti originari, nei casi in cui, all'esito dello studio progettuale del Piano di riqualificazione, risultasse necessaria;• la reintegrazione degli spazi aperti nel contesto paesaggistico e funzionale del territorio attraverso interventi di risanamento ambientale: rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ripristino di un corretto rapporto pieno-vuoto, ecc.- L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17, 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP. <p><u>Termini:</u> entro 10 anni dalla data di approvazione delle Variante 2024.</p>
--

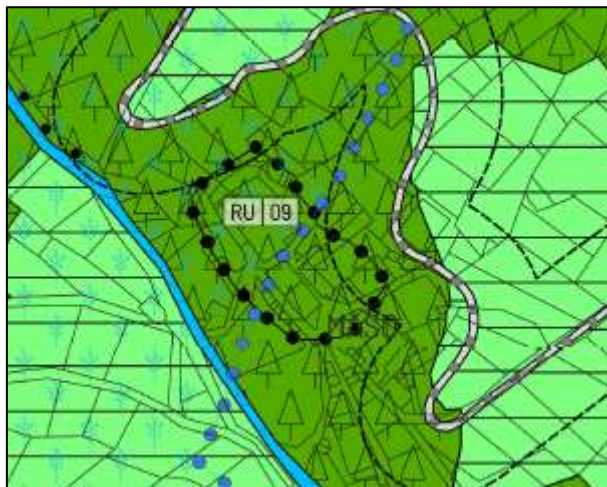
NTA – Il adozione

La Variante 39 (RU 6) e la rispettiva norma di attuazione, modificata per tener conto di quanto espresso nel VdP e condiviso sia dall'Amministrazione che dalla sottoscritta, vengono confermate per l'adozione definitiva della Variante 2024 al PRG.

A seguito del parere PAT sulla Il adozione, viene stralciato il paragrafo 19.6 dell'Art.19 delle NTA. Si rimanda al paragrafo 16 della presente Relazione.

<p>19.6 — Piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica — RU.06 MASO</p> <p>Delimitazione: la perimetrazione cartografica dell'area di intervento è indicativa e in fase di redazione del piano attuativo potrà essere modificata per tener conto del rilievo esatto della zona.</p> <p>Criteri: recupero ambientale delle aree, degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne hanno compromesso l'originario assetto morfologico e per le quali si ritiene necessario ripristinare e migliorare il grado di accessibilità e sicurezza.</p> <p>Indirizzi:</p> <p>— scopo del PRU è quello recuperare la memoria del villaggio, abbandonato dopo l'alluvione del novembre 1966, previa verifica della compatibilità degli interventi rispetto agli ecosistemi che caratterizzano le sponde fluviali, privilegiando:</p> <ul style="list-style-type: none">• il recupero delle connessioni storiche tra le frazioni di Valfloriana, coerentemente con quanto previsto dall'art. 74 delle NTA, attraverso l'individuazione di percorsi didattici e culturali;• la demolizione degli edifici e delle strutture esistenti per salvaguardare l'incolumità pubblica, mantenendo evidenza di alcuni sedimenti originari, nei casi in cui, all'esito dello studio progettuale del Piano di riqualificazione, risultasse necessaria;• la reintegrazione degli spazi aperti nel contesto paesaggistico e funzionale del territorio attraverso interventi di risanamento ambientale: rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ripristino di un corretto rapporto pieno-vuoto, ecc. <p>— L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17, 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP.</p> <p>Termini: entro 10 anni dalla data di approvazione delle Variante 2024.</p>
--

NTA dopo parere PAT su Il adozione



Estratto cartografia dopo parere PAT su II adozione – tavole definitive per approvazione GP

FRAZIONE DI ISCHIAZZA

Come per la frazione di Maso, anche a Ischiazza l'Amministrazione intende mettere in sicurezza un'area abbandonata dopo l'alluvione del 1966 e che, a causa delle numerose rovine presenti, costituisce un pericolo per la sicurezza di chi si avventura a passeggio nei dintorni. La soluzione del Piano di Riqualificazione urbana di iniziativa pubblica è dettata dalla volontà di procedere all'esproprio delle particelle interessate, ormai di proprietà di moltissime persone, la maggior parte delle quali ormai morte. Se, nel caso di Maso, si ritiene importante la demolizione della maggior parte delle rovine, nel caso di Ischiazza si vorrebbe ricostruire o ristrutturare qualche edificio più significativo, creando un'area fruibile, destinata alla sosta di chi percorre le strade forestali e/o i sentieri presenti, soprattutto in prossimità dell'Avisio.

Si tratta di un'area a bosco e il nuovo articolo di riferimento è il 19.9; eliminando l'attuale previsione di Piano Attuativo con Variante n.40, viene di conseguenza stralciato l'Art.84 delle NTA vigenti.

L'area, la cui destinazione d'uso non viene modificata, ricade quasi completamente in area a bosco (E106), a parte una piccola area ad elevata integrità.

Il nuovo articolo di riferimento è il 19.9.

Seguono alcune fotografie.



Segue stratto paragrafo 19.9 NTA I adozione (rosso), II adozione (blu), approvazione definitiva (verde):

19.7 Piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica – RU.09 MASO -ISCHIAZZA

Delimitazione: le perimetrazioni cartografiche delle aree di intervento **è** sono indicative e in fase di redazione del piano attuativo **potrà** potranno essere modificate per tener conto del rilievo esatto delle zone.

Criteri: recupero ambientale delle aree, degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne hanno compromesso l'originario assetto morfologico e per le quali si ritiene necessario ripristinare e migliorare il grado di accessibilità e sicurezza.

Indirizzi:

- scopo del PRU è quello recuperare la memoria dei villaggi, abbandonati dopo l'alluvione del novembre 1966, previa verifica della compatibilità degli interventi rispetto agli ecosistemi che caratterizzano le sponde fluviali, privilegiando:
 - il recupero delle connessioni storiche tra le frazioni di Valfloriana, coerentemente con quanto previsto dall'art. 74 delle NTA attraverso l'individuazione di percorsi didattici e culturali;
 - la messa in sicurezza degli edifici e delle strutture esistenti, anche attraverso la demolizione delle parti pericolanti evidenziandone comunque il sedime originario;
 - la reintegrazione degli spazi aperti nel contesto paesaggistico e funzionale del territorio attraverso interventi di risanamento ambientale: rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ripristino di un corretto rapporto pieno-vuoto, ecc.
- L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17, 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP
- Poiché nella frazione di Ischiazza si trova la rovina della Cappella dell'Esaltazione della Croce, individuata dalla p.ed. 159 C.C. Valfloriana, che risulta vincolata essendo stata dichiarata di interesse culturale con Determinazione del Dirigente n. 12641 dd. 23.11.2022, gli interventi che la dovessero interessare dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Umst soprintendenza per i beni e le attività culturali.

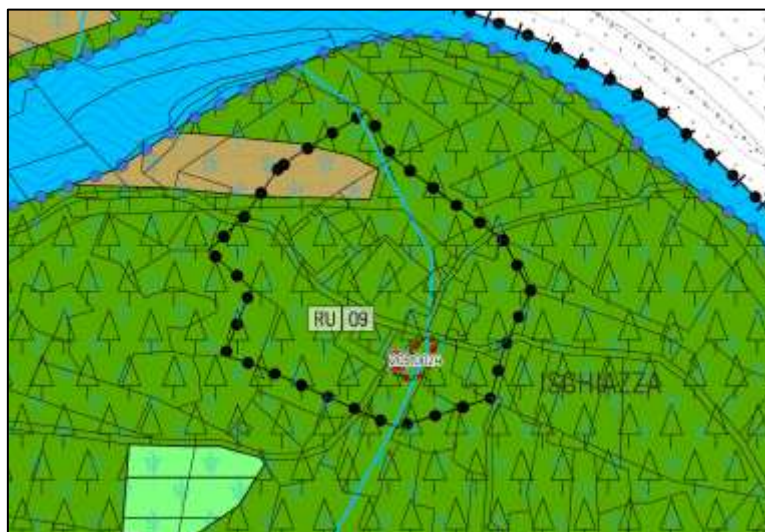
Termini: entro 10 anni dalla data di approvazione delle Variante 2024.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

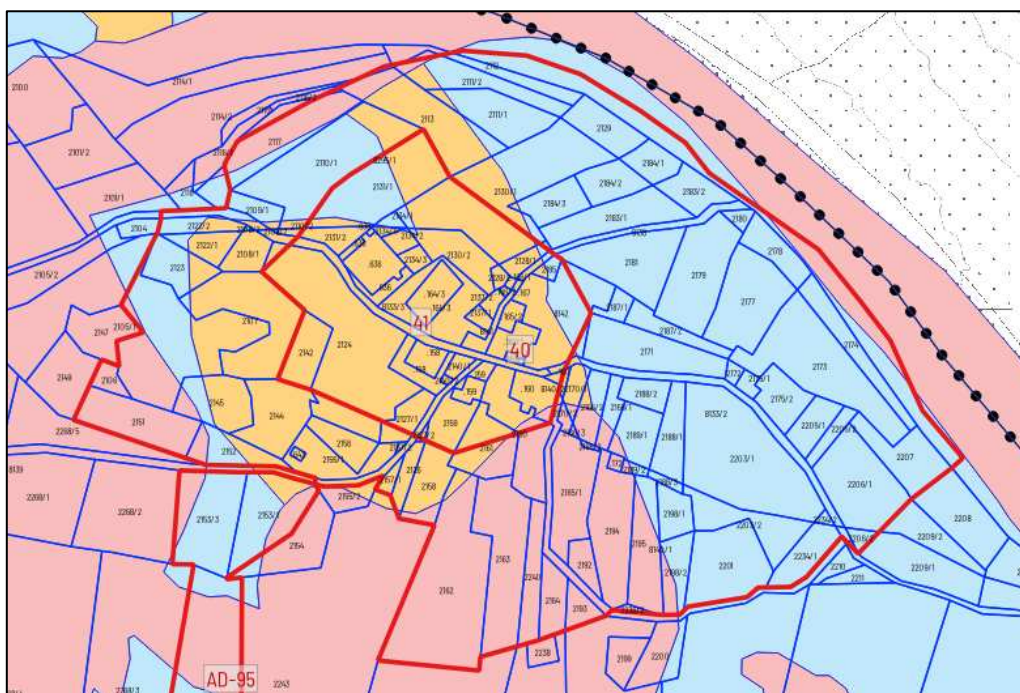


VARIANTE 2024 – I e II ADOZIONE

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



Estratto cartografico VARIANTE 2024 – dopo parere PAT su adozione definitiva



ESTRATTO CSP

Come si vede dall'estratto cartografico della CSP riportato sopra, l'area del PA RU9 ricade in zone P3, P4 e APP. In fase di elaborazione del Piano attuativo verranno redatti appositi studi di compatibilità. Si rimanda al paragrafo 10.5 per approfondimenti.

Con riferimento alla Variante n.40, il serv. Bacini montani rileva quanto segue:

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

40	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando che la stessa ricade in area molto critica per fenomeni alluvionali individuata dalla CSP a penalità P4, P3 e APP. Parte dell'area si configura, inoltre, quale ambito fluviale di interesse idraulico normato dall'art.14 delle N.d.A. della CSP (art.32 del PGUAP). Gran parte della variante ricade in corrispondenza del demanio idrico provinciale; si veda, a tal proposito, quanto riportato nella nota introduttiva generale. Per quanto la destinazione urbanistica di progetto sia la medesima di quella di variante, alla luce di quanto riportato, il Servizio sottolinea che l'utilizzo dell'area e eventuali interventi sulla medesima debbono essere compatibili sia con la disciplina della CSP che con la demanialità di gran parte della variante.
----	---

Come già evidenziato in Relazione per la l'adozione della Variante 2024, che la Variante 40 consiste **ESCLUSIVAMENTE** nell'eliminazione del perimetro di P.A., lasciando inalterate le destinazioni d'uso del suolo vigenti.

Per quanto riguarda la Variante n.41, il Serv. Bacini montani e il Serv. Geologico rilevano quanto segue:

41	<p>Il Servizio Bacini montani evidenzia che la variante ricade in area molto critica per fenomeni alluvionali individuata dalla CSP a penalità P3 e APP imputabili ai corsi d'acqua Avisio e Schiazza. Parte dell'area si configura, inoltre, quale ambito fluviale di interesse idraulico normato dall'art.14 delle N.d.A. della CSP (art.32 del PGUAP). Ciò premesso e considerato quanto ammesso dalla norma di riferimento, la variante non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno <u>studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u>. Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva a carattere generale. Si sottolinea anche che, parte della variante, ricade in corrispondenza del demanio idrico provinciale; si veda anche, a tal proposito, quanto riportato nella nota introduttiva generale.</p> <p>Il Servizio Geologico evidenzia che la variante ricade in area classificata con Penalità P3 per crolli rocciosi, pertanto, la proposta va supportata dallo studio di compatibilità ai sensi dell'art.16 c.4 delle N.d.A. della CSP, da valutare in fase di pianificazione.</p> <p>Il Servizio Foreste segnala che la variante interessa aree boscate, pertanto, prima di modificare lo stato dei luoghi, è necessario ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.P.11/2007.</p>
----	---

Considerate le possibilità previste dal PRG vigente per quest'area (Art.84 NTA) e il fatto che le stesse norme sono state semplicemente "spostate" all'interno dell'art.19.9 (NTA l'adozione), introducendo l'obbligo di redigere piano attuativo per poterle eseguire, appare, all'Amministrazione e alla sottoscritta, che la Variante n.41 sia **NON PEGGIORATIVA** ed **EQUIPARABILE** a quanto presente in PRG in vigore.

L'introduzione del PA si è resa necessaria per poter procedere all'esproprio delle aree da parte del Comune, proprio per mettere in sicurezza la zona.

Si confermano quindi le Varianti n.40 e n.41, e relativo Art.19.9 delle NTA, rimandando alla fase di pianificazione subordinata, successiva all'esproprio, la stesura di apposito e specifico studio di compatibilità, che sarà redatto sulla base di quelle che saranno le effettive intenzioni e possibilità economiche dell'Amministrazione.

Art. 84 Aree di recupero ambientale

1. Sono destinate al recupero ambientale le aree degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne hanno compromesso l'originario assetto morfologico e per le quali si ritiene necessario ripristinare e migliorare il grado di accessibilità e sicurezza.
2. Nelle aree individuate in cartografia, il PRG si attua mediante specifici progetti di recupero, finalizzati a recuperare la memoria dei villaggi abbandonati dopo l'alluvione del novembre 1966. In tali aree, previa verifica della compatibilità degli interventi rispetto agli ecosistemi che caratterizzano le sponde fluviali, sono da privilegiare:
 - il recupero delle connessioni storiche tra i centri abitati, coerentemente con quanto previsto dall'art. 74 delle NTA attraverso l'individuazione di percorsi didattici e culturali;
 - la messa in sicurezza degli edifici e delle strutture esistenti, anche attraverso la demolizione delle parti pericolanti evidenziandone comunque il sedime originario;
 - la reintegrazione degli spazi aperti nel contesto paesaggistico e funzionale del territorio attraverso interventi di risanamento ambientale: rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ripristino di un corretto rapporto pieno-vuoto, ecc.
3. L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17, 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP.
4. I progetti di recupero, qualora promossi da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, saranno attuati mediante convenzione, nella quale verranno specificati i tempi e le modalità di intervento.

Art.84 stralciato in I adozione

19.9 Piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica – RU.09 ISCHIAZZA

Delimitazione: la perimetrazione cartografica dell'area di intervento è indicativa e in fase di redazione del piano attuativo potrà essere modificata per tener conto del rilievo esatto della zona.

Criteri: recupero ambientale delle aree, degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne hanno compromesso l'originario assetto morfologico e per le quali si ritiene necessario ripristinare e migliorare il grado di accessibilità e sicurezza.

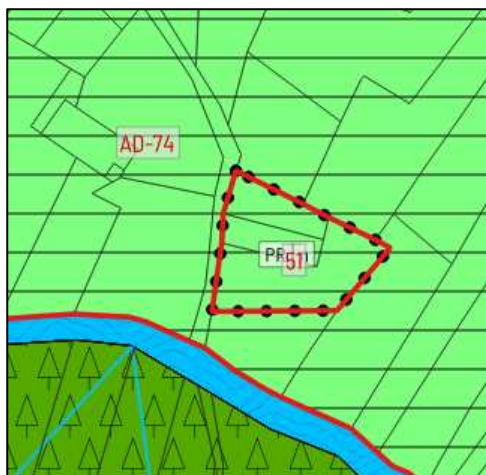
Indirizzi:

- scopo del PRU è quello recuperare la memoria del villaggio, abbandonato dopo l'alluvione del novembre 1966, previa verifica della compatibilità degli interventi rispetto agli ecosistemi che caratterizzano le sponde fluviali, privilegiando:
 - il recupero delle connessioni storiche tra le frazioni di Valfloriana, coerentemente con quanto previsto dall'art. 74 delle NTA attraverso l'individuazione di percorsi didattici e culturali;
 - la messa in sicurezza degli edifici e delle strutture esistenti, anche attraverso la demolizione delle parti pericolanti evidenziandone comunque il sedime originario;
 - la reintegrazione degli spazi aperti nel contesto paesaggistico e funzionale del territorio attraverso interventi di risanamento ambientale: rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ripristino di un corretto rapporto pieno-vuoto, ecc.
- L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica è subordinata alla verifica della sicurezza rispetto al pericolo idraulico di cui agli artt.16, 17, 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP

Termini: entro 10 anni dalla data di approvazione della Variante 2024.

Nuovo Art.19.9 – I e II adozione

VARIANTE N.51: introduzione del PRU 10 - Ex segheria (Z512) – stralciata per II adozione



VARIANTE 2024 – I adozione

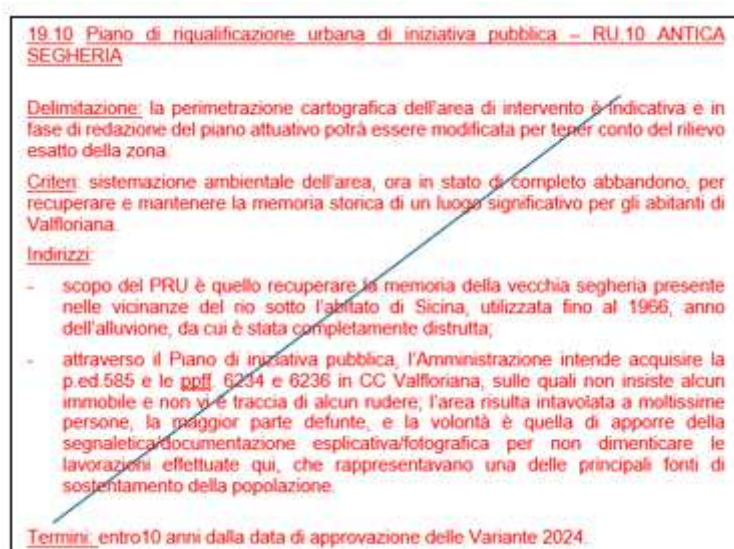


ESTRATTO CSP

L'area, poco sotto l'abitato di Sicina e raggiungibile da una strada locale esistente tra le frazioni di Sicina e Montalbiano, si trova in prossimità di un rio, motivo per cui ricade interamente in zona rossa di CSP (P4); la volontà dell'Amministrazione è solamente quella, dopo averla acquisita, di posizionare dei cartelli indicativi/foto storiche a futura memoria degli eventi del 1966. Per poter acquisire l'area, ormai appartenente a moltissimi eredi degli originari proprietari, in parte emigrati, in parte defunti, si è introdotto il piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica RU10 in I adozione che, per l'adozione definitiva della Variante, visto il parere negativo del Serv. Geologico (P4-frane) e del Serv. Bacini montani e considerato che l'area interessata è inferiore a 2500 mq, quindi non si può formare un PA (v. Art.49, c.5, LP.15/2015), viene stralciato, eliminando anche l'Art.19.10 delle NTA introdotto in adozione preliminare.

Stralcio di Variante n.51 in cartografia ed eliminazione dell'art.19.10 delle NTA.

L'Articolo di riferimento è il 19.10 delle NTA:



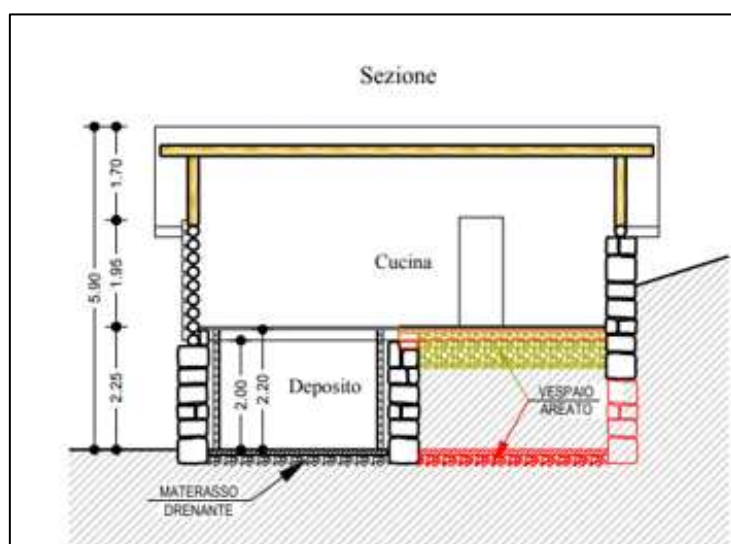
Art.19.10 introdotto in l adozione e stralciato per adozione definitiva

6. MODIFICHE AL PEM

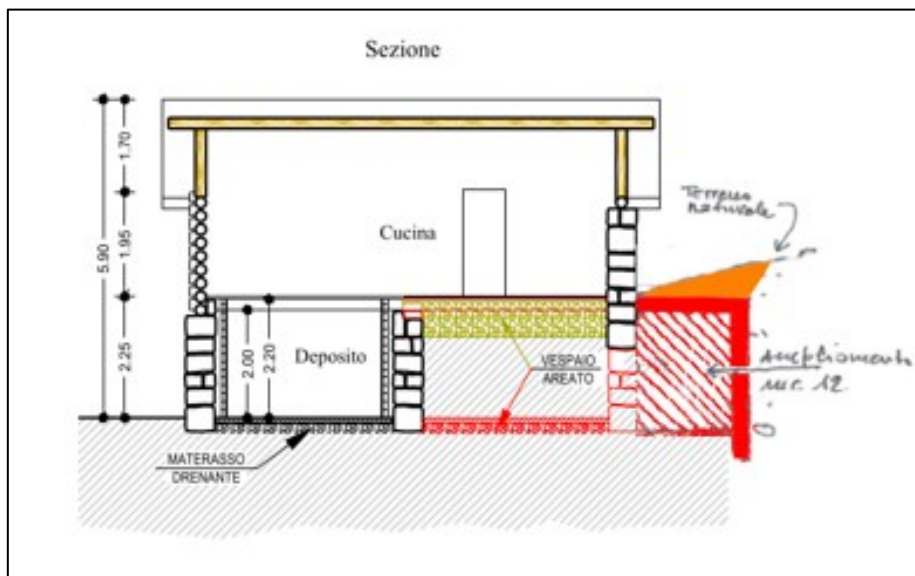
Tra le linee di indirizzo fissate dall'Amministrazione l'anno scorso per l'elaborazione della presente Variante al PRG c'è quella di modificare leggermente le norme del Piano Baite vigente per rendere possibili alcuni interventi minimali ma fortemente richiesti dalla popolazione.

E' pervenuta -e in larga parte accolta- anche un'Istanza non vincolante Osservazione (n.7) in tal senso. Tra le modifiche introdotte, la più significativa consiste nella possibilità di realizzare locali a destinazione deposito/servizio igienico completamente interrati, al di sotto del sedime della baita soprastante, ma anche fuori sedime, nei casi in cui l'edificio sia collocato su terreno in pendio.

E' stata modificata in tal senso la **Scheda 1 (Tavola 2R) del Manuale - Titolo secondo delle norme di attuazione del PEM**. Analogamente è stato modificato l'Art.14.4 delle Norme.



SCHEDA 1 MANUALE PEM PRG VIGENTE



SCHEDA 1 Tavola 2R MANUALE PEM VARIANTE 2024

14.4. Ad integrazione del punto 14.2., è consentito l'ampliamento al piano interrato, anche per la realizzazione di un deposito, limitatamente alla seguendo la proiezione del sedime individuato dalla scheda di rilievo ed eventualmente ampliandone la superficie verso monte, nel solo caso in cui il terreno sia in pendio e secondo le indicazioni contenute nella SCHEDA 1 -TAVOLA 6- del MANUALE allegato alla normativa (TITOLO SECONDO). Tali locali a servizio dell'edificio PEM potranno avere bocche di lupo di dimensioni in pianta massima pari a ml.1,20 x 0,80. L'accesso ai nuovi locali così ottenuti deve essere realizzato esclusivamente dall'interno.

ESTRATTO NORME PEM - ART.14 – I adozione

Altre modifiche alle norme del PEM sono state introdotte per tener conto di piccoli aggiustamenti richiesti dai cittadini (v. Osservazione n.7) e dall'UTC derivanti dall'utilizzo dello strumento urbanistico negli ultimi anni.

Nessuna modifica è stata introdotta alle schede di rilievo degli edifici PEM attualmente vigenti.

A tal proposito si sottolinea che nel VdP ("Elementi del piano") si fa riferimento a un fascicolo con tre schede Ca' da mont variate che in realtà non ci sono. Non si sono apportate modifiche alle schede PEM né in I adozione, né per l'adozione definitiva.

Sempre nel VdP, nel paragrafo "Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico", si riporta quanto segue.

Relativamente alle NTA del PEM risultano generalmente condivisibili le relative modifiche della variante, fatto salvo quanto previsto in relazione alla possibilità di realizzazione di un deposito, limitatamente alla proiezione del sedime individuato dalla scheda di rilievo, che risultano sia costruttivamente che tipologicamente non coerenti con la particolarità degli edifici. Per quanto attiene alle categorie di intervento, si osserva che si introduce la possibilità di effettuare nuove aperture nelle fronti che andrebbero invece maggiormente approfondite in sede di adozione definitiva. Per quanto riguarda la categoria della ristrutturazione edilizia, se riferita al PEM, si deve richiamare che

ai sensi della legge urbanistica provinciale per quanto riguarda le opere murarie vi è una sostanziale omogeneità con la categoria del risanamento conservativo. La possibilità invece di prevedere nuove costruzioni accessorie andrebbe opportunamente indagata anche in relazione alle modalità di insediamento in relazione al fabbricato principale da tutelare.

- Per quanto attiene la possibilità introdotta in I adozione di realizzazione di deposito interrato sotto sedime, l'Amministrazione, pur comprendendo le perplessità del servizio Urbanistica, ritiene opportuno lasciare la previsione introdotta, modificandone leggermente il contenuto (Art.14), introducendo l'obbligo di utilizzo di tecniche/tecnologie di intervento che garantiscano il mantenimento delle murature perimetrali esistenti.

14.4. Ad integrazione del punto 14.2., è consentito l'ampliamento al piano interrato, **anche per la realizzazione di un deposito, limitatamente alla** seguendo la proiezione del sedime individuato dalla scheda di rilievo **ed eventualmente ampliandone la superficie verso monte, nel solo caso in cui il terreno sia in pendio e secondo le indicazioni contenute nella** SCHEDA 1 -TAVOLA 2R - del MANUALE allegato alla normativa (TITOLO SECONDO). Tali locali a servizio dell'edificio PEM potranno avere bocche di lupo di dimensioni in pianta massima pari a ml.1,20 x 0,80. L'accesso ai nuovi locali così ottenuti deve essere realizzato esclusivamente dall'interno e la realizzazione dell'interrato sotto l'edificio esistente dovrà garantire il mantenimento delle murature perimetrali, utilizzando tecniche/tecnologie di intervento opportune.

Il adozione

- Per quanto attiene le costruzioni accessorie, si comprende la perplessità sopra esposta, ma l'Amministrazione ritiene che la tipologia di costruzione accessoria proposta, semplice nella forma e ormai "tradizionale" a Valfloriana, possa rispondere alle esigenze di ricovero attrezzi/legna manifestate numerosissime volte dai proprietari di edifici censiti in PEM. Sono comunque fissate le dimensioni, la tipologia e il numero massimo (n.1 costruzione accessoria per ciascun PEM), oltre al fatto che è ammessa tale realizzazione SOLO se c'è una destinazione residenziale stagionale. Si veda il nuovo comma 5 dell'Art.5 delle Norme di attuazione del PEM, introdotto in I adozione.
- Per quanto riguarda infine la possibilità di inserire nuove aperture nelle fronti, si evidenzia che non sono state modificate in alcun modo le schede di intervento citate all'art.24 delle Norme PEM e contenute nel "Manuale", ad eccezione della Scheda n.1 – Tavola 2R:

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

ART. 24. Manuale

Alla normativa della variante al P.R.G., si allega un manuale tecnico degli interventi per il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio montano.- Queste schede si rifanno ai principali elementi costruttivi ed ai materiali ammessi nei lavori, secondo l'indirizzo espresso dall'**art. 15, puntoc), della delibera della Giunta Provinciale n°611/2002.**- Il manuale, pur non pretendendo di essere esaustivo, indirizza il progettista verso soluzioni costruttive conformi alla tradizione locale ed all'uso di materiali coerenti con quelli impiegati in origine.-

Per i principali elementi si fa riferimento alle schede di dettaglio tecnico, allegate alla normativa iniziale e a quella di Variante 2019:

- scheda n° 1: Esempi;
- scheda n° 2: Modalità di recupero e consolidamento delle murature;
- scheda n° 3: Sistema di recupero e costruzione copertura lignea;
- scheda n° 4: Particolari costruttivi elementi strutturali lignei;
- scheda n° 5: Particolari porte e finestre, inferriate, comignoli;
- scheda n° 6: Particolare delle sistemazioni esterne;
- scheda n° 7: Sezione stradale tipo;
- scheda n° 8: Modalità di predisposizione degli scarichi.

~~Si allegano le schede modificate e quelle relative alle tipologie B e C, in riferimento ai quattro manufatti inseriti con la variante.~~

La Variante 2024 NON modifica le schede degli edifici, ma solamente la Scheda n°1 - Tavola 2R del MANUALE - TITOLO SECONDO delle presenti norme.

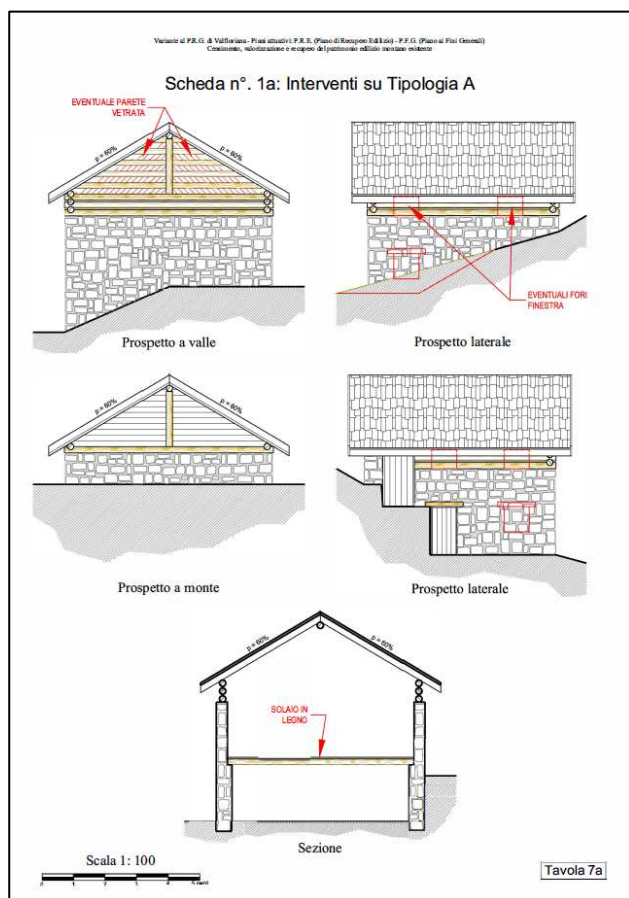
A causare il fraintendimento è stato – probabilmente - il fatto che nel Manuale sono riportate “in rosso” le modalità di intervento sui fori delle baite, modalità già presenti nel PEM vigente che non si è ritenuto opportuno modificare.

Viceversa, nelle Norme del PEM è stata introdotta negli Artt. 9 e 10 una precisazione sull’opportunità di preferire fori sui fronti secondari rispetto a quelli verso valle:

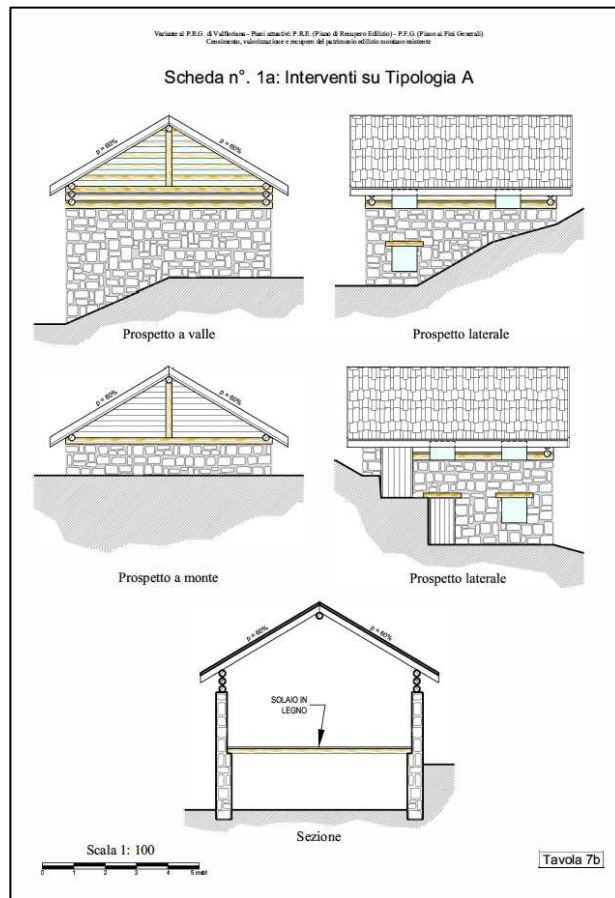
in generale va evitato l'ampliamento dei fori tradizionali esistenti sul fronte principale (di solito quello di valle) maggiormente esposto alle visuali panoramiche, a favore dell'apertura di nuovi fori nelle facciate laterali o posteriori, purché di forma, dimensione e materiali tradizionali. Eventuali nuovi fori nelle pareti lignee laterali o posteriori devono preferibilmente essere realizzati con la sostituzione di moduli lignei (es. assito orizzontale o verticale, travi a incastro) anziché con l'inserimento di vani finestra.

Segue esempio di [Scheda 7a](#), NON modificata da Variante 2024 al PRG, rimandando al Manuale per le restanti.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



Scheda 7a - interventi ammessi su Tipologia A raffronto



Scheda 7a – interventi ammessi su Tipologia A finale

Inoltre, su specifica richiesta del serv. Foreste (riportata nel VdP):

“Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Foreste, riguardo all’art. 17 delle Norme di Attuazione del PEM, al punto 17.1 vengono comprese nella definizione di “improduttivo forestale” le strade forestali, le piste e le infrastrutture forestali poste all’interno delle aree boscate: queste tipologie di opere, invece, sono definite bosco ai sensi della L.P. 11/2007. Pertanto, se ne chiede lo stralcio da tale definizione.”

→ Condividendo quanto espresso dal servizio competente, viene stralciata la definizione riportata all’Art.17.1 delle Norme PEM:

- **improduttivo forestale** = comprende le superfici nude, ~~le strade forestali, le piste ed infrastrutture forestali,~~ poste all'interno delle aree boscate.-

Infine, su specifica richiesta dell’UMST per i Beni Culturali (riportata nel VdP):

“Si evidenzia che anche per gli immobili e i manufatti considerati dal Patrimonio edilizio montano algono gli stessi riferimenti normativi al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, tanto per gli edifici esistenti quanto per i manufatti considerati al punto “16.2 Manufatti” dell’art. 16 Edifici accessori, manufatti, spazi parcheggio, recinzioni. In particolare per “(...) I manufatti tradizionali legati al territorio ed alla viabilità, quali cippi, pietre miliari,(...), recinzioni, abbeveratoi,

fontane.(...)” e per la prevista “(...) valorizzazione delle meridiane esistenti, a quota 1840 m, a lato della strada forestale.” sono sempre validi i riferimenti agli articoli 10 e 12 del Codice se la proprietà è pubblica e agli articoli 11 e 50 del medesimo decreto nel caso di proprietà privata.”

→ **Condividendo quanto espresso dal servizio competente, viene modificato l’Art.16.2 delle Norme PEM:**

16.2. Manufatti

I manufatti tradizionali legati al territorio ed alla viabilità, quali **cippi, pietre miliari, murature di pertinenza degli edifici, muretti di sostegno dei terrazzamenti, recinzioni, abbeveratoi, fontane**, dovranno essere, per quanto possibile, mantenuti o ripristinati provvedendo alla loro riqualificazione formale.- Tali interventi dovranno essere estesi agli spazi di pertinenza in relazione funzionale con il manufatto in questione. Tutti questi elementi, anche se non individuati in cartografia, dovranno essere prioritariamente conservati nella loro posizione e forma attuale, pur con possibilità di modifiche per esigenze inderogabili che non ammettano soluzioni alternative. I manufatti non catalogati dovranno essere, se interessati da opere, schedati (foto e ubicazione) aggiornando la cartografia di piano. **E’ prevista la valorizzazione delle meridiane esistenti, a quota 1840 m, a lato della strada forestale.-**

Si richiamano gli articoli 10 e 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lsg.22.1.2004 n.42), se la proprietà dei manufatti del presente articolo è pubblica, gli articoli 11 e 50, se la proprietà è privata.

7. VERIFICA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL’ESPROPRIO

Ai sensi dell’Art.48 della LP.15/2015 in materia di efficacia e durata dei vincoli preordinati all’esproprio, si è verificato con l’Amministrazione che i piani attuativi/gli spazi e le aree pubbliche/le superfici a parcheggio di progetto ricadenti su aree private fossero ancora di interesse per l’Amministrazione; nella maggior parte dei casi si sono mantenuti i vincoli dettati da precedenti Varianti; in alcuni casi ne sono stati apposti di nuovi (v. parcheggi pubblici di progetto a Barcatta, a Casatta, a Palù, area a verde pubblico di progetto a Sicina (che di fatto era già “vincolata” ad area per attrezzature pubbliche nel Piano Attuativo vigente).

8. USI CIVICI

La presente Variante 2024 al PRG NON interferisce su aree gravate da uso civico del Comune di Valfloriana, motivo per cui non viene elaborata alcuna specifica Relazione.

9. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE 2024 ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

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 OOPP 2022 al PRG è sottoposta a rendicontazione urbanistica.

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

Il processo di pianificazione, pertanto, dovrà essere integrato con la procedura di rendicontazione urbanistica.

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. definisce la "rendicontazione urbanistica" come l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale di governo del territorio.

La procedura di variante al PRG sarà sottoposta, qualora ne ricorrano i presupposti, a Valutazione Ambientale Strategica in applicazione delle disposizioni contenute nella legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10 ed in particolare nel regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m.

Il ricorso alla procedura di "Rendicontazione urbanistica" o di "Verifica di assoggettabilità" è finalizzato a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e a contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione della variante al PRG.

La presente procedura di rendicontazione urbanistica, redatta ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., da ultimo modificato con D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., si colloca all'interno del procedimento relativo alla I adozione della Variante 2024 del PRG di Valfloriana.

La "Rendicontazione urbanistica", assieme alla "VAS - Valutazione Ambientale Strategica" e alla "verifica di assoggettabilità", costituisce la procedura prevista dalla legislazione provinciale per integrare il processo di pianificazione con la valutazione degli effetti ambientali prodotti dalle scelte urbanistiche.

La valutazione strategica e la rendicontazione urbanistica, basandosi sul principio di prevenzione, hanno l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS, e in questo caso la Rendicontazione urbanistica, si configurano dunque come delle procedure che accompagnano 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.

La Variante al PRG deve pertanto essere elaborata sulla base di una "Rendicontazione urbanistica" che espliciti e verifichi la coerenza delle scelte pianificatorie con i piani sovraordinati ed in particolare con il PTC – Piano territoriale della Comunità. In questa fase transitoria, in cui il PTC non è stato ancora approvato, ai sensi dell'art.12 del citato decreto del Presidente della Provincia, (e s.m. D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31 Leg) le Varianti ai PRG, in attesa dell'approvazione del Piani territoriali, sono

sottoposte a rendicontazione urbanistica per stabilire la loro coerenza rispetto al quadro delineato dal Piano urbanistico Provinciale.

Verificato il quadro normativo di riferimento e gli obiettivi della rendicontazione urbanistica, le disposizioni provinciali operano una differenziazione tra le varianti assoggettabili a rendicontazione e quelle che, considerata la portata delle modifiche introdotte, ne sono esenti. Tale differenziazione fa riferimento alla natura e al numero delle varianti previste ed in particolare alle porzioni di territorio sulle quali esse insistono. La normativa specifica (Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg) specifica che non sono soggette a procedura di rendicontazione le Varianti per opere pubbliche e le varianti le cui modifiche ricadono in ambiti consolidati (centri storici), qualora i relativi progetti non siano sottoposti a VIA – Valutazione d’Impatto Ambientale.

Nel nostro caso le varianti introdotte dalla Variante 2024 non rientrano nella tipologia di Variante al PRG esente da Valutazione di assoggettabilità, come richiamato nel parere del Servizio Urbanistica della PAT dd.6.3.2023.

Il presente documento, per le finalità stabilite dalla legislazione provinciale, farà parte integrante del provvedimento di adozione consiliare della Variante 2024 al PRG e le conclusioni in esso contenute dovranno essere assunte ed esplicitate nel provvedimento di deliberazione consiliare.

9.1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La direttiva europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE.

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

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

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

Il quadro normativo provinciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In considerazione degli obiettivi della presente Variante 2024 si evidenzia che il Rapporto ambientale sarà rivolto alla verifica di coerenza rispetto a quanto richiamato ai punti a), b) e c) del paragrafo precedente e alla verifica della compatibilità delle previsioni di Variante che modificano aree agricole del PUP (precedente punto IV); non ricorrono invece i presupposti previsti ai precedenti punti I, II e III.

10. RAPPORTO AMBIENTALE

CARATTERISTICHE DEL PIANO	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura la Variante stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti</i>			
progetti			
altre attività (PTC)			
<i>In che misura la Variante influenza altri piani, ad es. quelli gerarchicamente ordinati</i>			
PUP			
PTC			
CSP			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle Risorse idriche			
<i>Effetti probabili a livello ambientale</i>			
INQUINAMENTO DELL'ACQUA			
INQUINAMENTO DELL'ARIA			
INQUINAMENTO DEL SUOLO			
INQUINAMENTO ACUSTICO			
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI			
	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			
CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE			
	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di:</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali delle aree interessate da variazione di destinazione urbanistica (rete idrogr. superficiale, aree parco, reti riserva,...)			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale (Parchi, SIC, ZPS,...)			
Ambiti di particolare rilievo paesaggistico (Ambiti di paesaggio PUP/PRG)			

Si procede ai sensi del comma 2 dell'Art.20 con la VERIFICA DI COERENZA DELLE SCELTE URBANISTICHE INTRODOTTE col PRG vigente, col PTC, il PUP, la CSP e la CRI.

10.1 VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE COL PRG VIGENTE

La verifica di coerenza della Variante 2024 rispetto alle disposizioni contenute nella pianificazione vigente fa riferimento ai contenuti della Variante 2018 e Variante 2012. Non si fa riferimento, invece, alla Variante 2021 dei Centri storici, che in questa sede NON vengono toccati.

Sono state prese pertanto in considerazione un insieme di strategie che, seppur non elencate puntualmente, fanno riferimento alla necessità di creare e mantenere un sistema di dotazioni territoriali che favoriscano il mantenimento in loco di un buon livello di popolazione residente.

Tali obiettivi sono stati tradotti all'interno del PRG vigente attraverso le seguenti azioni:

- interventi a sostegno della residenza privata mediante un nuovo disegno e leggero ampliamento delle aree residenziali esistenti;
- sostegno alla seppur marginale attività economica attraverso il mantenimento delle previsioni vigenti e l'introduzione di una nuova area produttiva locale di modesta superficie destinata a permettere la realizzazione di un deposito attrezzi/magazzino ad un artigiano del posto;
- verifica puntuale delle dotazioni territoriali, con particolare ai servizi pubblici di prossimità, quali parcheggi a servizio delle frazioni, viabilità e spazi di interesse collettivo;

La Variante 2024, come ampiamente descritto nella presente Relazione illustrativa, consolida le previsioni del PRG vigente.

Fatti salvi gli adempimenti necessari, ovvero derivanti dall'applicazione di norme di grado superiore, la Variante 2024 interviene sull'assetto territoriale pianificato mediante correttivi puntuali che riguardano i vari sistemi del piano.

Sono pertanto da considerarsi coerenti con le strategie e le tutele previste dal PRG vigente le azioni rivolte a favorire il mantenimento della popolazione a Valfloriana e la dotazione capillare di servizi e infrastrutture pubbliche.

Il comune di Valfloriana ha subito nel corso degli ultimi cinquant'anni un lento e progressivo spopolamento che ad oggi ha portato, rispetto al 1961, ad un dimezzamento della popolazione residente.

Le motivazioni di tale fenomeno sono da ricercare principalmente nelle condizioni d'arretratezza economica e di isolamento funzionale rispetto ai principali centri di aggregazione. Fenomeno, che peraltro accomuna Valfloriana ad altri insediamenti dell'alta valle di Cembra. Anche il dato relativo ai componenti medi del nucleo familiare pari a 2 persone/famiglia, se rapportato a quello riscontrato nei principali centri della Comunità di Valle, dimostra altrettanto chiaramente la carenza all'interno dei centri abitati di Valfloriana di nuovi nuclei familiari.

La crescita dei principali centri di valle ha provocato contestualmente una migrazione delle attività produttive, sulle quali si sorreggeva l'economia locale, verso insediamenti collocati in posizioni maggiormente favorevoli sotto il profilo dei collegamenti con le reti di comunicazioni stradale e meglio serviti dai servizi e dalle strutture di interesse collettivo.

All'interno di questo scenario il PRG assume un ruolo fondamentale.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

In un contesto caratterizzato da un numero così esiguo di abitanti (470 al 31.12.2024), e con una tendenza allo spopolamento, il buon esito di alcuni mirati interventi assume una portata enorme in quanto risponde ed esige che altrimenti troverebbero soddisfazione al di fuori del territorio comunale. Deve essere inteso che a Valfloriana consentire ad un nuovo nucleo familiare di costruire la prima casa o permettere di ristrutturare un fabbricato esistente in centro storico, assume un'importanza più ampia rispetto ai comuni caratterizzati da una maggiore dinamicità insediativa. Le singole azioni pianificatorie dovranno pertanto essere valutate attentamente poiché dalla loro efficacia dipende la permanenza di quel minimo vitale, che determina la sopravvivenza del tessuto sociale.

Non viene in questa sede elaborato un nuovo dimensionamento residenziale, in quanto non è cambiata la situazione rispetto al 2012, anno in cui, per la predisposizione della Variante 2012, era stato redatto (riferito al decennio 2010-2020); dalle valutazioni fatte all'epoca e sostanzialmente confermate oggi, emergeva come il fabbisogno abitativo derivante dall'incremento della popolazione per dinamiche naturali fosse negativo. Il calcolo dell'incremento di alloggi e la programmazione edilizia erano stati dunque valutati con riferimento al "disagio abitativo".

Nel caso di Valfloriana, l'effetto del *disagio abitativo* era stato stimato prendendo in considerazione le istanze pervenute all'Amministrazione comunale dopo l'Avviso preliminare, riferite a nuovi lotti edificabili e volte a consentire interventi di recupero degli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro dei centri storici, modificando le previsioni del PRG per assicurare un maggior grado di libertà negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per la seconda esigenza, la Variante ai centri storici 2021 ha risolto la maggior parte delle problematiche emerse: le categorie d'intervento assegnate agli edifici storici sono state riviste con lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di tutela e di salvaguardia propri della legislazione urbanistica provinciale, livelli di intervento più aderenti allo stato di fatto.

Per la prima esigenza, invece, la Variante al PRG del 2012 ha proposto azioni indirizzate a favorire il mantenimento della residenza all'interno dei centri abitati e a consentire la realizzazione della "prima casa" in ambiti specificatamente individuati dalla cartografia del PRG e denominati "Aree a concessione convenzionata".

Per favorire l'insediamento di nuovi nuclei familiari, la Variante 2012 al PRG, oltre a intervenire sul patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici mediante interventi volti alla realizzazione di nuove unità abitative (v. recupero sottotetti), ha introdotto nuovi insediamenti residenziali.

Considerata la non efficacia o poca efficacia degli strumenti attuativi normalmente utilizzati dalla pianificazione urbanistica, la Variante 2012 ha ammesso, in alcune aree agricole collocate a margine dei principali centri abitati, la realizzazione della prima casa nei limiti e con le prescrizioni riportate all'Art.51 delle norme tecniche di attuazione.

Tale articolo comporta diverse "limitazioni", con lo scopo di calmierare la rendita fondiaria derivante dalle nuove destinazioni d'uso ammesse dal PRG, favorendo la residenza ordinaria a discapito di quella turistica.

Nella presente Variante 2024 al PRG non vi è assolutamente l'intenzione, da parte dell'Amministrazione, di stravolgere l'impianto delle Varianti precedenti, ma solo di modificare un lotto che, attraverso le limitazioni dell'Art.51, non può essere edificato.

E -come fatto nella Variante 2012- l'unico modo per "trattenere" la popolazione a Valfloriana è quello di accogliere le domande che di volta in volta pervengono all'Amministrazione.

Nel caso dell'ampliamento dell'area residenziale di Dorà, si sottolinea, come già fatto nel paragrafo b.2, che l'area interessata da trasformazione urbanistica è di fatto già residenziale: in parte extra-alberghiera con possibilità di realizzare un edificio residenziale (*), in parte agricola ma edificabile nei limiti del riferimento normativo Art.51.

(*) **NTA, vigente Art.55, c.2:** In tali zone, la destinazione residenziale risulta ammessa solo se finalizzata alla realizzazione di una unità abitativa non eccedente i 400 mc da destinare al conduttore o al personale di servizio.”

10.2 VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE COL PIANO DELLA COMUNITA' DI VALLE (PTC)

Non risulta approvato un Piano Territoriale di Comunità (PTC) “completo” da parte della Comunità della valle di Fiemme, ad eccezione di un piano stralcio sulla mobilità e sul commercio, con cui si è verificata la coerenza delle scelte effettuate dalla Variante 2024 al PRG. Specifico parere tecnico verrà richiesto sia dall'Amministrazione che successivamente dalla Conferenza dei Servizi nei modi e tempi previsti.

10.3 INCIDENZA SULLE AREE “RETE NATURA 2000”

La Variante 2024 al PRG non interessa aree o ambiti del territorio comunale individuati come Zone Speciali di Conservazione IT3120024 ZONA UMIDA VALFLORIANA, IT3120107 VAL CADINO, IT3120160 LAGORAI.

10.4 ASSOGGETTABILITA' DEI PROGETTI ALLA PROCEDURA DI VERIFICA O DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

Con riferimento ai contenuti della LP n. 19/2013 e s.m. e ai rimandi dell'allegato III e IV alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla Variante 2024 al PRG **NON** risultano soggetti alle procedure di verifica e/o VIA.

10.5 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

Tutte le trasformazioni urbanistiche introdotte dalla presente Variante 2024 al PRG di Valfloriana non sono tali da prevedere l'obbligo di redazione di studi di compatibilità, in quanto ricadono in aree P1 o P2 o in quanto si tratta di meri adeguamenti cartografici o di recepimento in cartografia di progetti approvati/realizzati, come evidenziato nell'estratto dell'art.8.3 delle Norme di attuazione della CSP:

Lo strumento urbanistico contiene inoltre gli studi di compatibilità relativi alle modifiche delle previsioni urbanistiche rilevanti ai fini della CSP che ricadono in area a penalità elevata P4, qualora ammesse dall'articolo 15 delle norme di attuazione del PUP, in area a penalità media P3 o in area da approfondire APP.

Gli unici studi che si renderanno necessari dopo l'approvazione della Variante, in fase di elaborazione di Piano Attuativo, riguardano l'area di Ischiazza (Variante n.41), che ricade in area P3, P4 e APP. Nel momento in cui verrà redatto il Piano attuativo (di iniziativa pubblica), a seconda degli interventi che si riterrà opportuno realizzare, cmq prevalentemente volti alla messa in sicurezza dell'area e consistenti per lo più nella demolizione di ruderi, si elaborerà quanto necessario e richiesto dalle norme di CSP, fermo restando quanto indicato nell'art.8.3:

Nelle aree a penalità media P3 e da approfondire APP le nuove destinazioni di zona che risultino migliorative dal punto di vista dell'esposizione e/o del carico antropico rispetto alle varie tipologie di pericolo, possono essere ritenute ammissibili anche senza lo studio di compatibilità, fermo restando la facoltà delle strutture competenti di richiedere specifici approfondimenti qualora ritenuti necessari per l'ammissibilità delle varianti proposte.

Per quanto riguarda poi le modifiche urbanistiche introdotte ai sensi dell'Art.45, c.4, nonché quelle relative , si rinvia ai casì di esclusione dell'obbligo di redazione di studio di compatibilità dell'art.8.3:

Il documento di verifica delle interferenze o lo studio di supporto allo strumento di pianificazione urbanistica (PTC o PRG) non è richiesto nel caso delle seguenti modifiche urbanistiche:

- previsioni relative a interventi esclusi dall'applicazione dello stesso capo IV, come riportato al punto 5 del presente documento;
- trasformazioni di zone destinate all'insediamento in zone non destinate all'insediamento; l'eventuale realizzazione di interventi edilizi ammessi sulle medesime aree, compatibilmente con la disciplina degli interventi previsti dagli articoli 15, 16 e 18 delle norme di attuazione del PUP, è subordinato allo studio di compatibilità da allegare al progetto definitivo;
- trasformazioni di zone a destinazione "bosco" in aree a destinazione "agricole" a seguito di cambio cultura già autorizzati e conclusi o ad accertamenti di stato agricolo;
- varianti al PRG di cui all'articolo 45, comma 4 della l.p. n. 15 del 2015;
- modifiche delle categorie di intervento degli edifici ricadenti negli insediamenti storici e in quelli storici isolati, se dette modifiche non comportano anche ampliamenti di superficie o di volume dei medesimi edifici;
- varianti al PRG relative al potenziamento di tracciati stradali o ferroviari esistenti; in questi casi la presentazione dello studio di compatibilità è rinviata alla fase progettuale e lo studio è allegato al progetto definitivo.

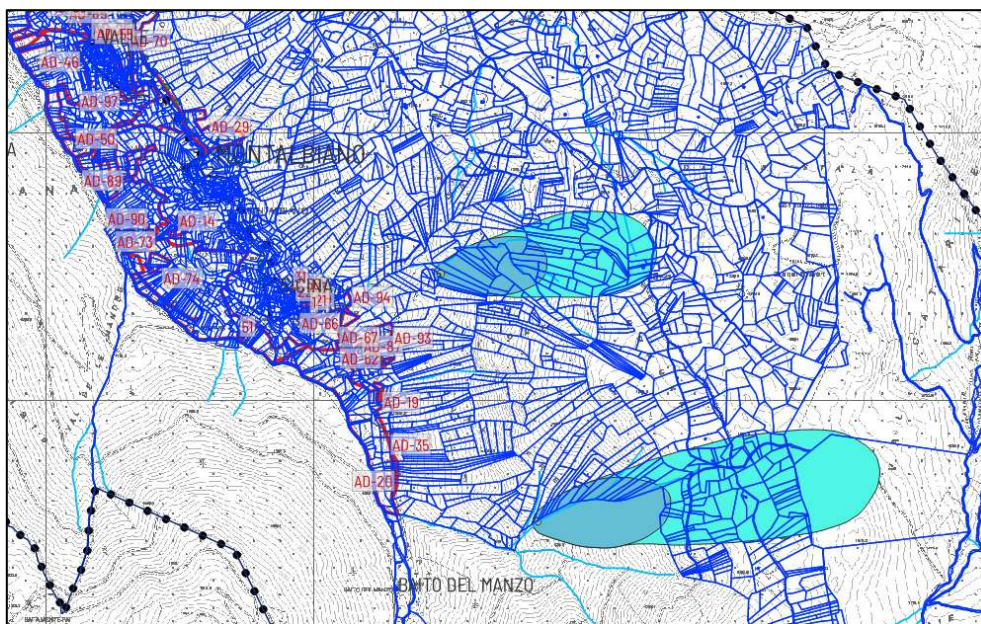
Si sottolinea , infine, che è stata prodotta specifica TAVOLA con il RAFFRONTO delle aree ai sensi della CSP, ed è allegata agli elaborati cartografici.

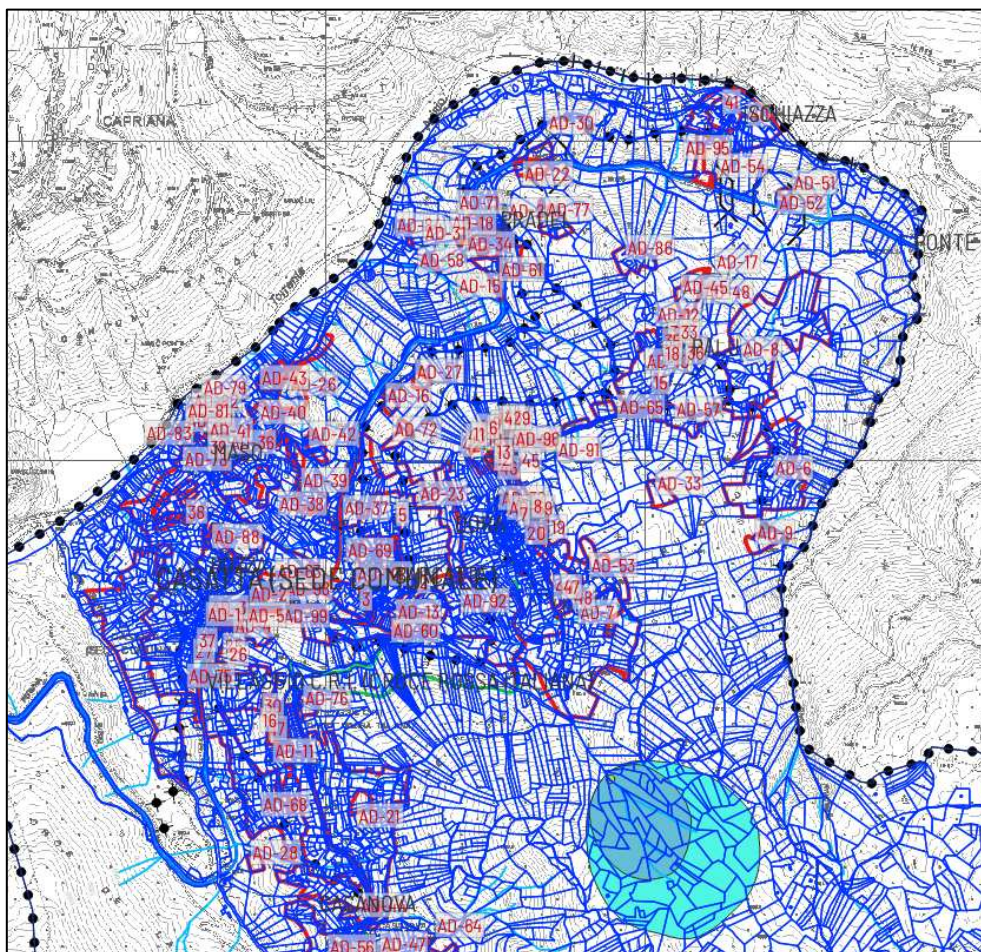
Per le Varianti n. 40 e n.41 riferite all'area del Piano di Recupero di Ischiazza, si ritiene che le modifiche introdotte in l'adozione e confermate in adozione definitiva siano migliorative, in quanto si tratta di una "messa in sicurezza" e/o demolizione dei ruderi presenti in loco. Si rimanda a quanto descritto al paragrafo 5 della presente Relazione.

10.6 CARTA DELLE RISORSE IDRICHE (CRI)

Si è verificata la coerenza delle scelte urbanistiche effettuate nella Variante 2024, sia in I che in II [adozione](#), alla Carta delle RISORSE IDRICHE del PUP, e soprattutto la NON interferenza delle stesse né con aree di rispetto né di protezione.

Seguono 2 estratti della CRI della parte di Comune di Valfloriana interessato dalle varianti introdotte:





10.7 VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE AL PUP

Si verifica nei paragrafi che seguono la coerenza delle scelte urbanistiche effettuate nella Variante 2024 al PUP vigente, sovrapponendo le varianti introdotte alle varie cartografie del piano urbanistico, soffermandosi maggiormente sulle trasformazioni urbanistiche di maggior rilievo.

INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE

Con riferimento all' INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE del PUP, le aree trasformate indicate in cartografia NON incidono sul sistema infrastrutturale del PUP, ad eccezione delle Varianti n.14 (cambio d'uso del suolo da agricolo di rilevanza locale E109 a residenziale di espansione C101), n.28 (cambio d'uso del suolo da area agricola di rilevanza locale E109 a produttiva "M") e n.29 (riduzione di fascia di rispetto stradale). Si tratta però di aree agricole e poco boscate, sia per la cartografia di Piano che nello stato reale dei luoghi.

Le altre varianti introdotte in cartografia, legate alla viabilità, sono semplici individuazioni cartografiche di tratti stradali esistenti.



PUP - INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE

Non si riportano ulteriori estratti di PUP, in quanto NON interessati dalle varianti.

SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI

Si riportano di seguito alcuni estratti della cartografia del PUP in base alle aree interessate dalle varianti introdotte, con relative osservazioni al fine di valutare la coerenza della Variante 2024 al PUP.

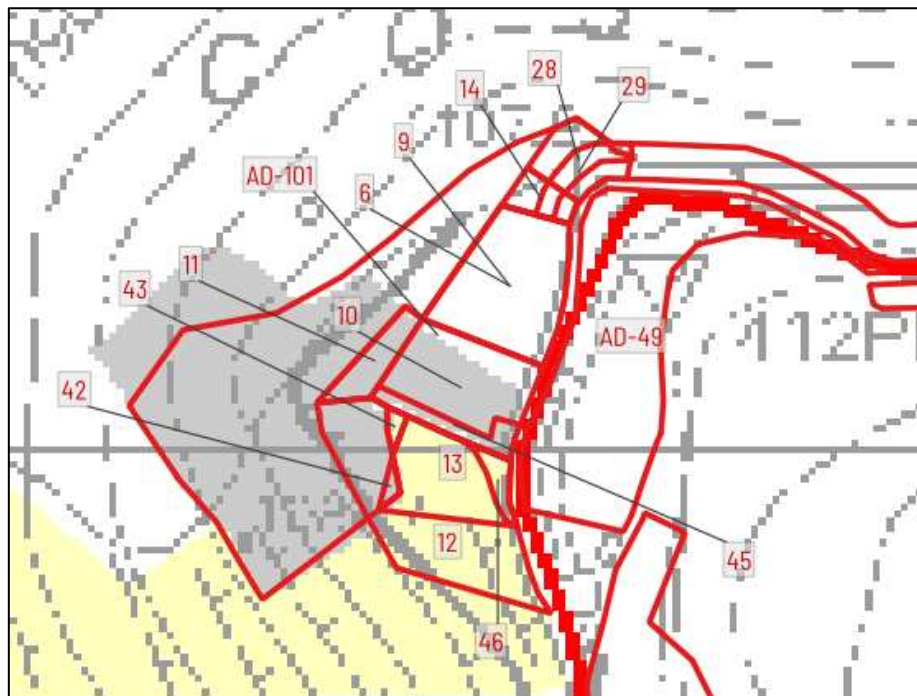
Le aree interessate dalle varianti a Dorà, descritte ai paragrafi d.1 e d.2, ricadono per la maggior parte in aree già destinate all'insediamento (v. area grigia nell'estratto sottostante), ad eccezione delle varianti n.12, 13 e n.46 che ricadono in area agricola del PUP (v. area gialla nell'estratto sottostante); si tratta però di un'area che nel PRG vigente ricade in area residenziale convenzionata Art.51 (quindi già residenziale) e che ad oggi è già edificata.

Variante n.12: eliminazione area con specifico riferimento normativo (vincolo Art.51) Z602

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

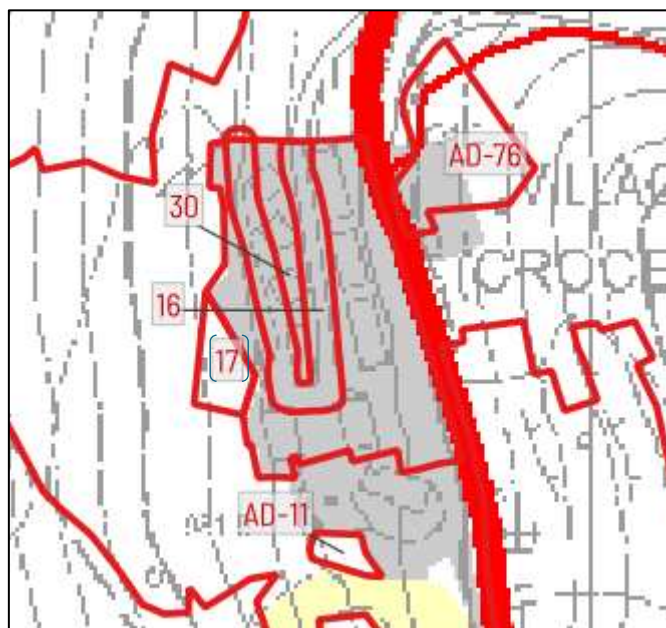
Variante n.13: da area agricola E103 a residenziale saturata B101 (già edificata)

Variante n.46: da area agricola E103 a verde privato H101

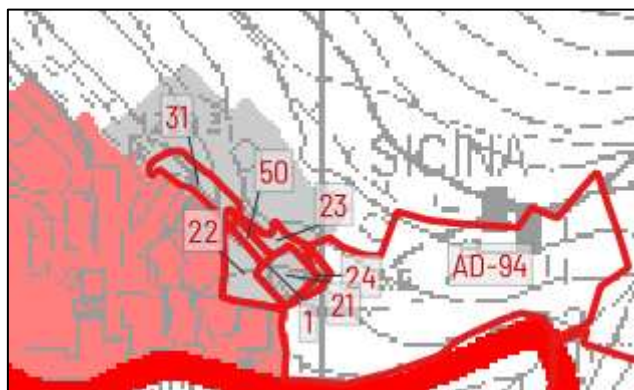


PUP - SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI

Per quanto riguarda la frazione di Villaggio, in cui si è tolto il perimetro di Piano Attuativo, si rileva la coerenza dell'area residenziale saturata con la previsione del PUP:



Analogamente, l'eliminazione del PA di Sicina con l'introduzione delle destinazioni urbanistiche ad oggi effettivamente presenti in cartografia risulta assolutamente coerente col PUP:



Non si riportano ulteriori estratti di PUP, in quanto NON interessati dalle varianti.

Esaminate le varianti principali introdotte dalla Variante 2024 al PRG in relazione al Sistema Insediativo del PUP, si può senz'altro affermare che le nuove aree incidono su porzioni di territorio già destinate all'insediamento.

SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

Il territorio comunale di Valfloriana non comprende aree agricole di pregio del PUP, ma solo "aree agricole E103".

Marginale risulta essere la perimetrazione delle Aree agricole 103, ubicate in ambiti prossimi all'insediamento di Dorà e lungo la dorsale della valle del Rio delle Seghe.

La presente Variante prevede modifiche molto limitate alla perimetrazione delle aree agricole del PUP.

In particolare tutti i perimetri di variante che compaiono in rosso in cartografia e che sono etichettati come AD-.... sono dovuti alla modifica dell'ATTRIBUTO delle aree agricole di interesse locale: dal residuale E102 a E109 e nessuna modifica è stata effettuata a livello normativo.

Nella cartografia e nelle norme del PRG vigente a Valfloriana sono presenti 3 tipi di aree agricole:

E2 aree agricole secondarie (art.57): attributo **E109** - ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE (attributo modificato con Var2024 da E102 a E109)

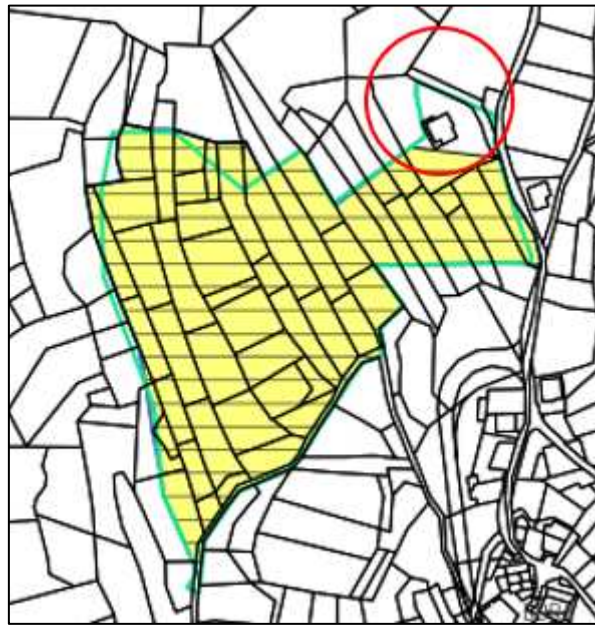
E3 aree agricole di rilevanza locale (art.58): attributo **E110** - AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE

E4 aree agricole del PUP (art.58bis): attributo **E103** – AREA AGRICOLA

CONFRONTO TRA LE SUPERFICI DELLE AREE AGRICOLE DEL PUP E103 PRIMA E DOPO VARIANTE:

Aree agricole del PUP (E103): mq. 163.549

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



Dorà



Sicina: nessuna modifica alle aree agricole apportata con Variante 2024

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.



Casanova: nessuna modifica alle aree agricole apportata con Variante 2024



Montalbiano: nessuna modifica alle aree agricole apportata con Variante 2024

Non si riportano ulteriori estratti di PUP, in quanto NON interessati da varianti significative.

Con riferimento alle aree agricole “trasformate” con Variante 2024, nel VdP si osserva quanto segue:

Variante 28:

“Relativamente alla variante 28, trasformazione di area da agricola di rilevanza locale a produttiva, si ritiene opportuno che lo strumento di rendicontazione escluda eventuali soluzioni alternative oltre che a verificare la coerenza di carattere ambientale di prevedere un'area produttiva a confine con un'area residenziale”.

L'“obiezione” espressa dal servizio urbanistica è stata sollevata anche dalla sottoscritta, nel momento in cui è stata presentata la richiesta da parte del privato di cambio d'uso del suolo, e ovviamente anche dall'Amministrazione, ma poi, facendo le opportune considerazioni, l'accoglimento dell'istanza è stato ritenuto coerente con gli obiettivi della Variante.

La trasformazione dell'area da agricola (non area agricola PUP!) a produttiva di interesse locale risponde a un'esigenza concreta di “spazi” dedicati a un'attività essenziale per il sostegno delle operazioni locali, ma che non compromette la qualità della vita dei residenti.

Infatti, l'uso del suolo come deposito di materiali edili non comporta processi produttivi intensivi o inquinanti, ma consiste in movimentazione e stoccaggio, attività che non generano impatti ambientali significativi.

Si precisa inoltre che l'area viene utilizzata come deposito ormai da molti anni (1986!) e l'esperienza pregressa testimonia che il sito si è dimostrato compatibile con le esigenze del privato, ma non in contrasto con l'area residenziale confinante. Ciò non di meno, eventuali criticità potrebbero venir gestite attraverso l'adozione di misure di contenimento, come barriere visive e schermature per ridurre polveri e rumori, garantendo così un'integrazione armoniosa con l'ambiente circostante.

Si sono cercate soluzioni alternative, prima di scegliere questo sito, ma l'identificazione di aree lontane dal centro abitato dove l'artigiano richiedente vive, comporterebbe disagi logistici e maggiore impatto ambientale. La soluzione scelta sfrutta un'area già funzionalmente integrata nel contesto locale e già “collaudata” come area di deposito, continuando a supportare l'economia locale e contribuendo allo sviluppo economico senza incidere negativamente sulla qualità del paesaggio, vista la dimensione dell'area oggetto di trasformazione oltre che della dimensione del manufatto lì effettivamente realizzabile.

Alla luce di queste considerazioni e di quelle esposte in l'adozione al paragrafo b.2, si conferma anche per l'adozione definitiva l'area produttiva di interesse locale di Dorà.

Variante 15:

“Relativamente alle varianti 15 e 18, che individuano nuove aree a parcheggio, va tenuto conto del pregevole quadro paesaggistico, all'interno del quale la previsione delle aree a parcheggio potrebbero configurarsi come delle forme di intrusione visiva, in particolar modo la previsione n.15, che appare anche come forma poco organica al contesto prativo. Peraltro tali previsioni non risultano contemplate all'interno del rapporto ambientale.”

Si osserva innanzitutto che le 2 Varianti NON interessano aree agricole E103 (PUP) e che la Variante 18 prevede unicamente modifiche al parcheggio, già previsto nella pianificazione vigente, per tener conto del frazionamento approvato dal Comune.

In merito all'osservazione relativa all'individuazione di nuove aree a parcheggio (varianti n. 15 e n. 18), si evidenzia innanzitutto che l'inserimento di queste nuove aree risponde a precise esigenze di miglioramento della fruibilità del territorio, in particolare:

- la previsione di Variante 15 si rende necessaria per sopperire alla carenza di spazi di sosta in un'area strategica per l'accesso all'area protetta da parte -soprattutto- dei turisti estivi/visitatori, riducendo la sosta impropria lungo la viabilità esistente;

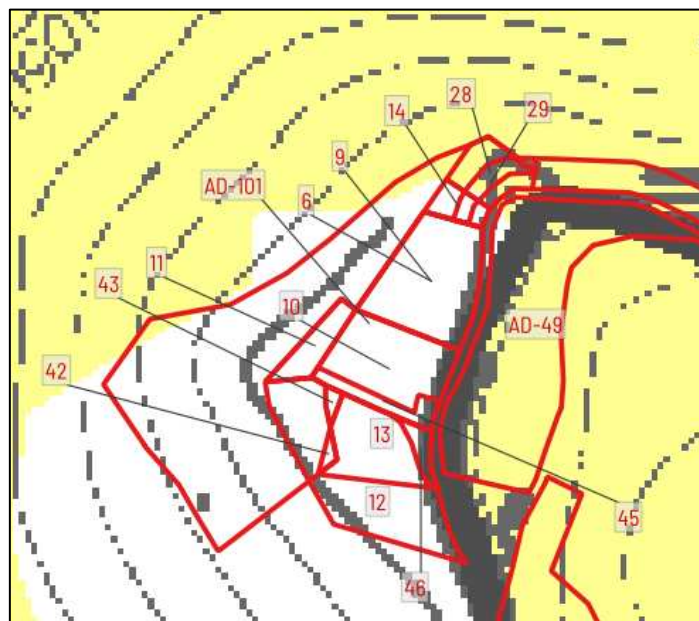
- la previsione di Variante 18, invece, che è riferita a una modifica di un'area a parcheggio di progetto già presente in PRG vigente, mira a garantire un'adeguata dotazione di parcheggi per i residenti nel CS di Palù.

L'Amministrazione -e la sottoscritta ovviamente- sono consapevoli dell'elevata qualità paesaggistica dell'area e proprio per questo l'area individuata "a parcheggio" di I adozione è stata ridotta, per l'adozione definitiva della Variante 2024, a circa 140mq di superficie finale; inoltre si possono prevedere specifiche misure per minimizzare l'impatto visivo dei parcheggi, tra cui sistemazioni a basso impatto, pavimentazioni drenanti, aiuole verdi in prossimità della sede stradale, comunque utilizzando materiali naturali, in modo da ridurre l'effetto di *artificializzazione* del contesto.

Si prende atto dell'osservazione nel VdP relativa alla mancata trattazione di queste previsioni nel rapporto ambientale ma, considerata la riduzione della Variante 15 e le considerazioni qui effettuate, si ritiene che le previsioni urbanistiche introdotte in I adozione e confermate, con opportuna riduzione, per l'adozione definitiva garantiscano coerenza con la valutazione ambientale del piano.

TUTELE PAESISTICHE

La maggior parte delle aree su cui è stata effettuata trasformazione urbanistica NON ricadono in area di tutela ambientale ad eccezione delle varianti n.28 e 29, che prevedono l'inserimento di una modesta area produttiva locale (deposito per materiali edili) e conseguente riduzione della fascia di rispetto stradale (la strada è comunale); poiché si tratta di un'area marginale rispetto alla più ampia zona residenziale (satura, di espansione e "convenzionata", da una parte e dall'altra della strada), si ritiene che la scelta della Variante 2024 del PRG non sia incoerente le scelte operate dal PUP in ambito di tutela del paesaggio. In ogni caso, la tutela del paesaggio si esercita nel rispetto delle procedure stabilite dalla legislazione urbanistica vigente.



PUP - TUTELE PAESISTICHE

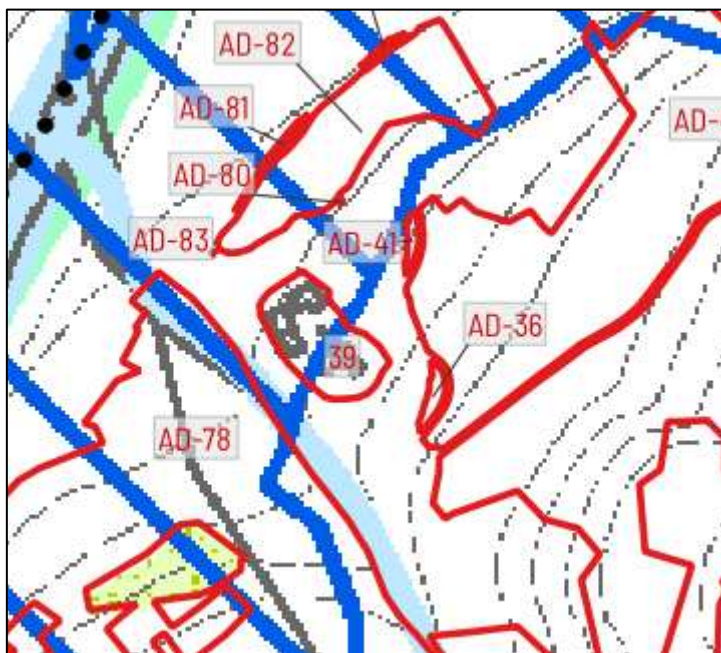
Per la II adozione della Variante 2024, inoltre, viene modificata – su specifica richiesta contenuta nel VdP – l’area di Tutela Ambientale per seguire il confine comunale.

La modifica consiste in una correzione di errore cartografico e non viene indicata come Variante.

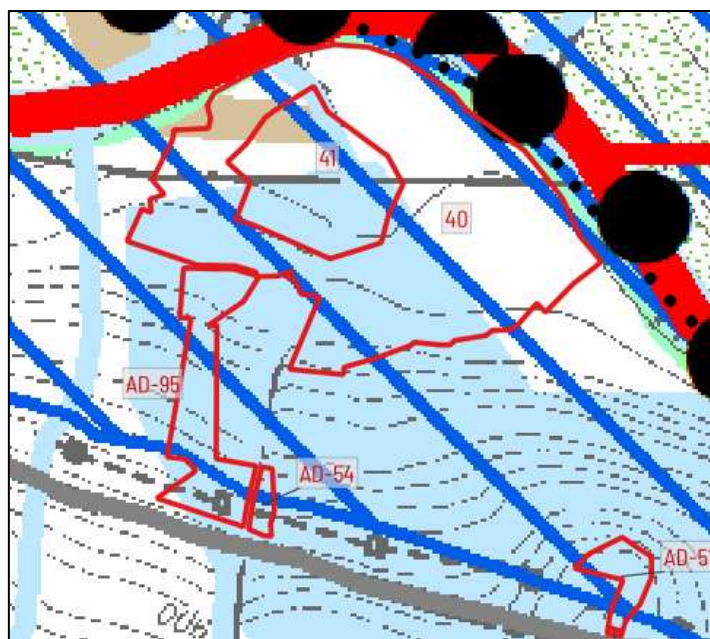
RETI ECOLOGICHE AMBIENTALI

Con riferimento al “Sistema delle reti ecologiche del PUP”, per quanto riguarda la salvaguardia e la tutela delle fasce riparie dei corsi d’acqua si evidenzia che le varianti ~~n.38 (introduzione di nuovo PA RU06 STRALCIATA PER APPROVAZIONE DEFINITIVA)~~, n. 40 (eliminazione PRA) e n.41 (introduzione di nuovo PA RU09) intersecano parzialmente l’ambito di protezione fluviale del torrente Avisio. Come spiegato nel paragrafo 5 della presente Relazione, i piani introdotti prevedono in larga parte la demolizione di ruderi esistenti per mettere in sicurezza le aree, turisticamente frequentate.

Ulteriori considerazioni di approfondimento sul tema sono proposte nel successivo paragrafo sulla Carta del Paesaggio – paesaggio fluviale.



PUP - RETI ECOLOGICHE AMBIENTALI – area di Maso



PUP - RETI ECOLOGICHE AMBIENTALI – area di Ischizza

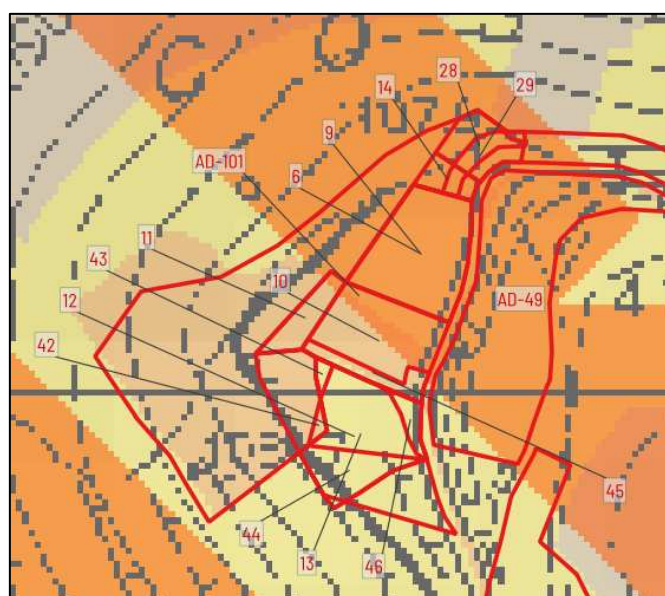
CARTA DEL PAESAGGIO

La maggior parte del territorio del comune di Valfloriana rappresenta – nella CARTA DEL PAESAGGIO del PUP – un SISTEMA COMPLESSO EDIFICATO TRADIZIONALE sovrapposto al SISTEMA COMPLESSO DI INTERESSE FORESTALE. Gli ambiti complessi sono a loro volta sovrapposti ai SISTEMI ELEMENTARI DI PAESAGGIO degli INSEDIAMENTI STORICI, delle AREE URBANIZZATE RECENTI e delle AREE RURALI.

E' importante sottolineare che la classificazione del paesaggio operata dal PUP costituisce solo un primo livello di valutazione paesaggistica del territorio provinciale e che la legislazione urbanistica provinciale demanda ai piani territoriali di comunità la facoltà di approfondire la classificazione del paesaggio e operata dal PUP individuando, ove necessario, le opportune forme di tutela e di valorizzazione. Risulta in ogni caso utile interpretare, con specifico riferimento alle finalità del presente documento di AUTOVALUTAZIONE, le indicazioni metodologiche contenute nella carta dei paesaggi al fine di individuare gli eventuali elementi di criticità paesaggistica della Variante 2024 e suggerire opportuni interventi di mitigazione.

Per la finalità della presente rendicontazione urbanistica, si esaminano le varianti più rilevanti.

In particolare, le Varianti che riguardano l'area residenziale di Dorà ricadono tutte in *aree urbanizzate di recente* e in *area rurale*.

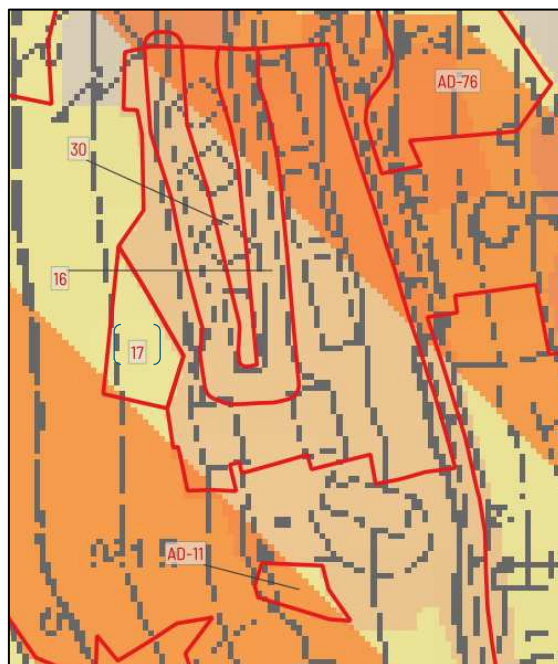


DORA'

Con riferimento alla necessità di garantire continuità gli spazi aperti, in particolare delle aree agricole, si ritiene che l'ampliamento dell'area residenziale e l'introduzione della nuova area produttiva non producano alterazioni sensibili in quanto le nuove previsioni si sviluppano in continuità con l'adiacente area satura/edificata. La riduzione dell'area agricola va quindi soppesata, in questo caso, nell'ottica di una razionalizzazione della destinazione che può prevenire localizzazioni diverse e incongrue.

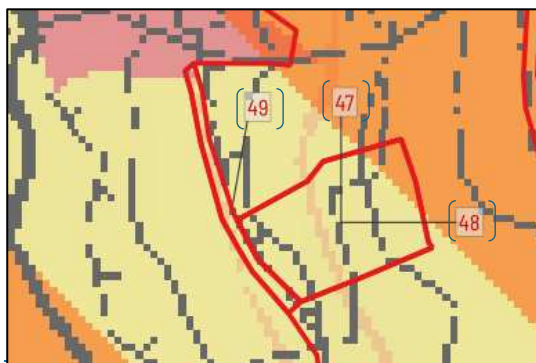
Lo stato dei luoghi, inoltre, presenta una chiara espansione dell'edificazione di Dorà in questa direzione, tanto che si ritiene di poter escludere, all'interno delle considerazioni del presente Rapporto Ambientale, rilevanti effetti paesaggistici sul territorio agricolo.

Anche la frazione di Villaggio, in cui si è intervenuti con l'eliminazione del PA RU 05 (var.16, 17, 30) ricade nel sistema elementare delle *aree urbanizzate di recente*, quindi le scelte fatte dalla Variante 2024 sono coerenti col PUP. Per quanto riguarda, invece, la Variante n.17, destinata ad area a verde privato, si evidenzia che la stessa è ricompresa nel sistema elementare delle *aree rurali*; il sistema complesso "di riferimento" è comunque quello EDIFICATO TRADIZIONALE, quindi, anche in questo caso, la scelta del PRG risulta coerente col PUP.

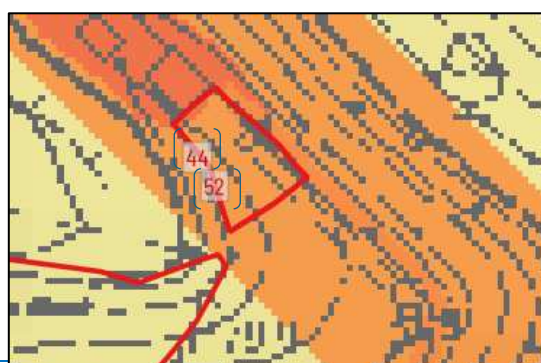


VILLAGGIO

~~Le due nuove aziende agricole/zootecniche, infine, introdotte sulla base di Osservazioni, una localizzata fuori dall'insediamento di Dorà (var.47, 48, 49) e l'altra a ridosso del CS di Pistagna (var.44,52), risultano scelte coerenti con la Carta del Paesaggio del PUP, in quanto nel I caso l'area introdotta è ricompresa nel sistema elementare delle *aree rurali*, nel II nel sistema elementare di quelle *urbanizzate recenti*. Si ritiene di poter escludere, all'interno delle considerazioni del presente Rapporto Ambientale, rilevanti effetti paesaggistici sul territorio agricolo prodotte dall'introduzione dei 2 PL:~~



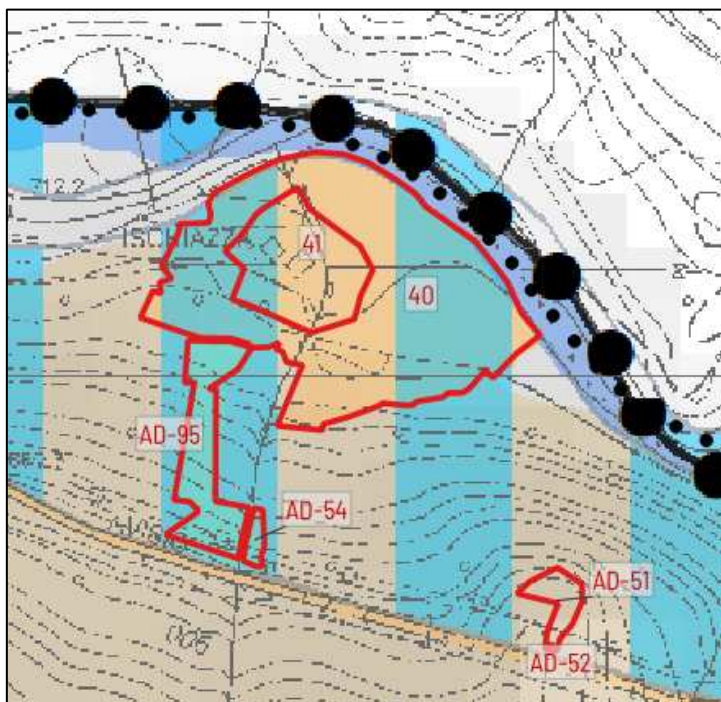
DORA' - PL1



PISTAGNA - PL2

STRALCIO DELLE AZIENDE AGRICOLE PER ADOZIONE DEFINITIVA

Per quanto riguarda le Varianti 40 e 41 (fraz. di Ischiazza), riferite all'eliminazione del PRA di cui all'Art.86 delle NTA e all'introduzione del PA RU09 di iniziativa pubblica, di cui si è ampiamente scritto nelle pagine precedenti, sono le uniche modifiche introdotte dalla Variante 2024 che interferiscono con gli ambiti fluviali. Le stesse ricadono infatti, nella CARTA DEL PAESAGGIO del PUP, nel SISTEMA COMPLESSO DI PAESAGGIO DI INTERESSE FLUVIALE sovrapposto al SISTEMA COMPLESSO DI INTERESSE FORESTALE. Gli ambiti complessi sono a loro volta sovrapposti al SISTEMA ELEMENTARE DI PAESAGGIO delle AREE URBANIZZATE RECENTI.



ISCHIAZZA

Per quanto riguarda questo sistema complesso, i concetti principali a cui ispirarsi devono essere quello di “integrità del paesaggio fluviale”, di “continuità” e di “omogeneità”.

Il primo è importante perché permette alle biodiversità presenti di continuare il proprio ciclo vitale.

Di conseguenza sono da evitare tutte le opere che riducano la naturalità dell'alveo, degli argini, dell'ambiente, i nuovi interventi che peggiorino la situazione esistente, prevedendo opportuni interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione. Ed è proprio in questa direzione che si è mossa l'Amministrazione introducendo i nuovi PA RU.06 e RU.09 il nuovo PA RU.09 MASO-ISCHIAZZA, un unico piano suddiviso in 2 ambiti da trattare allo stesso modo.

La progettazione dei PA sarà indirizzata alla cura delle fasce ripariali, evitando di comprometterle con opere viarie e/o manufatti; la volontà è quella di utilizzare le rive dei corsi d'acqua (anche se nel nostro caso siamo comunque lontani dall'alveo) come paesaggi naturalistici, quindi prevedendo nei PA esclusivamente viabilità di tipo ricreativo (sentieri), di larghezza contenuta.

La “continuità” è una delle caratteristiche principali dei corsi d'acqua e come tale va mantenuta: in tal senso, l'ambiente dovrà essere lasciato alla sua evoluzione naturale, dove è “naturale”, mentre, dove è già antropizzato, tutti gli elementi che ostacolano la percezione della continuità del corso d'acqua vanno analizzati, ripensati o rimossi.

Così facendo si rende possibile lo sfruttamento delle rive con i percorsi ricreativi sopra richiamati, che sono sempre di grande fascino e destinati a divenire sempre più risorse e attrattive di tipo turistico.

Infine, con riferimento all'“omogeneità” del paesaggio fluviale, le modifiche introdotte da eventuali varianti al PRG devono escludere aree o elementi estranei all'ambiente fluviale o lacustre, comprendendo invece spazi come radure, boschi ripariali, macchie boscate, coltivazioni che completino il paesaggio che ha l'acqua al suo centro. In tal senso, la progettazione dei PA di recupero urbano previsti dalla Variante 2024 saranno progettati nel rispetto di indicazioni specifiche,

differenziate, e mirate, lungo l'Avisio, per permettere che la natura segua i cicli che le sono propri, senza modificare flussi, alvei e rive.

Si sottolinea, da ultimo, che rimangono inalterate con Variante 2024 le destinazioni d'uso vigenti all'interno dei PA di riqualificazione introdotti.

11. VERIFICA RISPETTO AL CONTENIMENTO DI CONSUMO DI SUOLO (ART. 18 LP 15/2015)

Con riferimento alle nuove disposizioni contenute nella legge urbanistica provinciale, si evidenzia che la Variante 2024 apporta alle aree residenziali modifiche minime, prevalentemente dettate dalla volontà di consolidare previsioni vigenti e modificare la cartografia in base a edificazioni già realizzate.

Gli interventi che trasformano il territorio aperto a favore dell'insediamento occupano una posizione marginale all'interno del progetto di piano, nello specifico sono 4:

- N.3 di natura *residenziale*: Variante n.13 (mq.743) con trasformazione di area agricola E103 PUP +vincolo art.51 in area agricola satura B101 in quanto già edificata; Variante n.14 (mq.176) con trasformazione dell'area agricola in *residenziale di espansione C101*; Variante n.46 (mq.110) da area agricola a *satura B101*;
- N.1 di natura *produttiva*: Variante n.28 (279 mq) con trasformazione di area agricola in area *produttiva di interesse locale*;
- ~~N.2 di natura *agricola*: Varianti n.47, 48 - Dorà e n.44, 52-Pistagna, con l'introduzione della possibilità di realizzare ricoveri per animali di modesta dimensione, subordinatamente all'attuazione di un piano di lottizzazione (PL 1 e PL2) con scadenza di 5 anni~~
PREVISIONI STRALCIATE PER ADOZIONE DEFINITIVA

Considerato che la principale trasformazione di area agricola presente nella Variante 2024 al PRG di Valfloriana (Variante n.13 - 743 mq) è riferita ad un lotto già edificato, la verifica rispetto al contenimento del consumo di suolo deve riferirsi all'introduzione:

1) della Variante n.28 (produttiva): superficie interessata pari a **279 mq**

2) della Variante n.46 (residenziale satura), modificata per adozione definitiva: superficie interessata pari a **110mq**

3) della Variante n.14 (residenziale): superficie interessata pari a **176 mq**

NB. Non vengono tenute qui in considerazione le 2 aree di Dorà – alberghiera e residenziale convenzionata Art.51 - presenti in PRG vigente, in quanto già edificabili a scopi residenziali.

Per quanto concerne la Variante n.28 (che NON ricade in area agricola PUP!), lo stesso PUP, all'Art.37, comma 8, delle norme di attuazione, specifica che è ammessa *l'individuazione di nuove aree produttive di interesse locale se rispondenti a criteri di razionalizzazione delle localizzazioni produttive, nel rispetto degli indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani.*

Come si è visto dalle analisi precedenti, dalla verifica di coerenza col PUP, le varianti introdotte NON incidono in maniera significativa sul contesto edificabile/edificato in cui ricadono in quanto le aree

introdotte B101-sature non prevedono indici di utilizzazione fondiaria e/o la possibilità di realizzare alcun volume/SUN (Art.49 NTA).

Infine, per completezza, dobbiamo anche sottolineare che, ai sensi dell'Art.45, comma 4, della LP.15/2015, c'è stata una riduzione della superficie residenziale nel Comune di Valfloriana pari a **858 mq (aree rese inedificabili con Variante 2024-I e II adozione)**, quindi il bilancio delle aree è pari a **mq 858 - mq (176+110)= mq 572** di aree "libere", sottratte all'edificazione, rispetto alle previsioni attuali del PRG.

Di fatto la Variante 2024 produce una riduzione del territorio destinato alle future urbanizzazioni residenziali.

12. STANDARD URBANISTICI

Come descritto nei paragrafi che precedono, l'Amministrazione comunale ha deciso di NON introdurre nuove aree residenziali, ad eccezione del "ridisegno" a Dorà di un'area in larga parte già residenziale; questo anche per l'andamento demografico delle frazioni, che è praticamente "stabile".

Viceversa, negli ultimi anni la popolazione locale ha richiesto che venissero migliorate/integrate le aree a parcheggio, soprattutto in relazione alla composizione dei centri storici di Valfloriana, in cui, in tanti casi, la viabilità è appena sufficiente al passaggio delle macchine, assolutamente insufficiente per il parcheggio dei mezzi dei residenti, e le aree di pertinenza private spesso in pendio, quando non in proprietà con diverse persone (quindi inutilizzabili).

Da questo si è partiti nella stesura della Variante 2024 per la scelta delle aree da destinare a parcheggio pubblico di progetto, più che da valutazioni tra l'andamento demografico e la situazione attuale delle attrezzature pubbliche.

Come previsto dall'Art.10 del RUEP (Standard urbanistici), la dotazione territoriale di servizi e attrezzature essenziali per la vivibilità degli insediamenti urbani e l'equilibrata strutturazione del relativo territorio è dimensionata nell'ambito del PRG con riferimento ai seguenti elementi:

- a) ricognizione delle attrezzature esistenti che si intendono confermare e ottimizzare in termini di funzionalità per l'adeguamento anche a nuove tipologie di servizi;
- b) andamento demografico ed entità del bacino di utenza con riguardo al territorio comunale;
- c) articolazione del sistema insediativo comunale in distinti centri abitati;
- d) raggio di influenza delle singole attrezzature e accessibilità delle stesse rispetto alla organizzazione dei trasporti pubblici;
- e) valorizzazione delle forme di concorso e di coordinamento tra comuni;
- f) possibilità di utilizzo di attrezzature private per lo svolgimento di attività collettive.

Inoltre, il comma 5 dell'Art.10 prevede che il PRG provveda al dimensionamento e alla localizzazione delle aree a parcheggio e degli spazi di verde attrezzato, perseguendo l'obiettivo rispettivamente della mobilità sostenibile e della funzionalità e continuità ambientale del verde, tenuto conto dei parametri definiti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765).

Con la Variante 2024 è stata fatta la ricognizione delle aree/attrezzature pubbliche esistenti, come previsto dalla lettera a) per ottimizzare le aree pubbliche e i parcheggi esistenti e per introdurre nuove

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

aree pubbliche. Le nuove aree introdotte sono descritte puntualmente [per ciascuna frazione](#) nel paragrafo 4 della presente Relazione.

CALCOLO STANDARD PER ADOZIONE DEFINITIVA

[Con riferimento alla necessità di verifica degli standard, richiamando l'Art.10 della LP.15/2015, si osserva quanto segue.](#)

La norma vigente in materia di dimensionamento dei servizi nella pianificazione territoriale (DM.1444/68) stabilisce la dotazione minima per abitante, insediato o da insediare, di **mq.18** per spazi pubblici o riservati alle attività' collettive, a verde pubblico o a parcheggio (con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie), riducibili a **mq.12** nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (di cui 4 mq riservati ad attrezzature scolastiche), come San Giovanni di Fassa.

La quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo sottoindicato:

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

Estratto DM.1444/68

Si riportano qui di seguito le stime [degli abitanti residenti](#), trascurando i pochi turisti [presenti](#) in periodo estivo nel Comune di Valfloriana:

popolazione residente al 31.12.2024: 470

dati statistici forniti dall'APT per Valfloriana al 31.1. 2024 riferito al totale ARRIVI (settore alberghiero ed extralberghiero completo, alloggi privati e seconde case)

1.840

Posti letto alberghieri:	0 zero
Posti letto extralberghieri certificati:	50
Posti letto in alloggi privati:	28
Posti letto in seconde case:	304

TOTALE CARICO URBANISTICO: 470 + 1.840 = 2.310

Le superfici vengono calcolate in modo approssimativo (comunque "a sfavore" del nostro calcolo) perché nel comune di Valfloriana ci sono diversi edifici al cui interno sono collocate funzioni differenti e la suddivisione delle "aree" non è così semplice, soprattutto in centro storico.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Inoltre, per quanto riguarda le strutture scolastiche, il comune di Valfloriana, oltre alle 2 scuole utilizzate ad oggi, sono presenti altri 2 edifici non utilizzati per mancanza di bambini, che però vengono conteggiati al fine di verificare lo standard.

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo:
 superficie totale (scuola materna interna all'edificio Teatro di Casatta e scuola elementare n CS a Casatta): _____ circa mq. 2.000
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici comunali, caserma protezione civile, chiese, locali per manifestazioni, ecc...):
 superficie totale: _____ circa mq. 10.000
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade:
 superficie totale: _____ circa mq. 17.000
- d) aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765):
 superficie totale: _____ circa mq. 7.900

STANDARD DM.1444/68	SUPERFICI (mq)	RAPPORTO CON I RESIDENTI	RISPETTO DELLO STANDARD	RAPPORTO CON RESIDENTI+TURISTI	RISPETTO DELLO STANDARD
		470		2.310	
a)	2.000	4,2	> 4	0,87	< 4
b)	10.000	21	> 2	4,3	> 2
c)	17.000	36	> 9	7,4	< 9
d)	7900	16,8	> 2,5	3,4	> 2,5

Le cifre riportate in rosso sono comunque da valutare tenendo presente che i turisti fruiscono molto marginalmente delle strutture scolastiche.

Considerato inoltre che il comune di Valfloriana ha meno di 10.000 abitanti e che lo standard potrebbe essere ridotto a 12mq per abitante, anziché 18mq, con il minimo di 4mq per attrezzature scolastiche, si può tranquillamente asserire che la Variante 2024 al PRG di Valfloriana rispetta il DM.1444/68.; è solo nel caso in cui si consideri il carico urbanistico totale, calcolato sommando i residenti alle presenze turistiche del 2024, che gli standard dei punti a) e c) non sono soddisfatti; la somma degli standard è comunque superiore a 12mq.

13. MODIFICHE NORMATIVE PER ADOZIONE DEFINITIVA E APPROVAZIONE GIUNTA PROVINCIALE

Principali modifiche introdotte in II adozione alle Norme di Attuazione, in base a quanto osservato nel VdP, trascurando gli articoli stralciati in seguito allo stralcio delle relative varianti cartografiche e le piccole modifiche introdotte per omogeneizzare le destinazioni del PRG indicate in norma con quelle della legenda:

Artt. 56-57: modifica alla definizione delle aree agricole E2 che da “secondarie” diventano “pregiate di rilevanza locale”, come correttamente già indicato in cartografia di I adozione e confermato per II;

Art.55: viene confermato lo stralcio per adozione definitiva, in quanto l’unica area effettivamente extra-alberghiera G2 presente in PRG vigente è stata stralciata in I e II adozione (Varianti n.10-11-45);

Art.51: viene stralciata la modifica introdotta in I adozione al comma 2 che prevedeva l’ampliamento della SUN massima ammissibile e del lotto minimo nelle aree a concessione convenzionate; viene inoltre stralciato il secondo punto del comma 3; l’articolo è riportato alla situazione delle NTA vigenti;

Art.65: leggermente modificato per osservazione contenuta in NOTA PAT 19.01.2026 PER APPROVAZIONE DEFINITIVA DA PARTE DELLA GP

Art. 90: viene modificato per adozione definitiva introducendo il nuovo comma 5, condividendo quanto esposto nel VdP dal Serv. Opere stradali e ferroviarie;

~~**Art.19.6:** introduzione di piccola integrazione come da richiesta del Serv. Urbanistica e Tutela del Paesaggio; STRALCIATO PER APPROVAZIONE DEFINITIVA DA PARTE DELLA GP~~

Art.19.9: vengono modificati gli “Indirizzi” riportati nell’articolo, recependo quanto suggerito dall’UMST-Ufficio Beni Architettonici PAT circa l’obbligo di autorizzazione del servizio UMST per eventuali interventi sulla Cappella dell’Esaltazione della Croce (p.ed.159 CC Valfloriana); **LEGGERMENTE MODIFICATO PER APPROVAZIONE DEFINITIVA DA PARTE DELLA GP**

Art.20bis: introduzione di piccola modifica/correzione;

Art.85: viene modificato l’articolo su indicazione dell’UMTS – Beni archeologici, sostituendo il servizio competente “SBC-UBA” con “UMSt-UBA”;

Art.44: viene modificato il comma 3 per tener conto di quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

14. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO I ADOZIONE

Dopo la I adozione della Variante 2024 sono pervenute n.5 Osservazioni/comunicazioni:

- Ing. Erik Partel tecnico incaricato da fam. Palmieri, prot.n.3333 dd.08.10.2024:**
richiesta di trasformazione di un’area a “concessione convenzionata art.51” in loc. Dorà in area residenziale “libera” da vincoli;
- Sig. Rino Dalpalù, prot.n.3334 dd.08.10.2024:**
chiede modifica dell’area a parcheggio pubblico di Varianti n.18, 32, 33, 34, 35, 36;
l’osservazione NON è accoglibile, in quanto la previsione di parcheggio di progetto è presente

nel PRG vigente e le modifiche introdotte dalla Variante 2024 sono esclusivamente dovute alla “regolarizzazione” della destinazione urbanistica dell’area rispetto al frazionamento approvato e al progetto, che è già in avanzata fase di elaborazione; la scelta dell’area deriva da valutazioni fatte diversi anni fa per soddisfare la richiesta di posti auto soprattutto dei residenti, ma anche dei turisti che fruiscono dell’area.

3. Ing. Erik Partel tecnico incaricato da fam. Palmieri, prot.n.4167 dd.19.12.2024:

richiesta di archiviazione Osservazione prot.n.3333 dd.08.10.2024 – precedente punto 1).

4. Sig. Luciano e Olivo Tomasi, prot.n.3365 dd.09.10.2024:

richiesta di modifica delle Norme PEM per poter ampliare i depositi interrati in misura maggiore rispetto a quanto introdotto dalla Variante 2024 e richiesta di poter “*cambiare la tipologia costruttiva secondo le esigenze del proprietario*” e non secondo le indicazioni riportate in ciascuna scheda di rilievo del piano baite.

L’osservazione NON è accoglibile in quanto non c’era negli obiettivi dell’Amministrazione la revisione complessiva del PEM che, pur essendo datato, è stato parzialmente rivisto/integrato in recenti Varianti al PRG. Elaborato fondamentale del PEM è il censimento dei manufatti esistenti e dei ruderi, sui quali è stata effettuata una scrupolosa analisi dello stato di fatto e delle possibilità di recupero, considerando il contesto paesaggistico in cui gli stessi ricadono. Non può essere accolta favorevolmente la richiesta di lasciare ai proprietari dei ruderi la scelta della tipologia costruttiva a seconda delle esigenze abitative/funzionali, per motivi di:

-Coerenza urbanistica e pianificatoria:

il Piano Baite è stato elaborato con criteri generali di tutela del territorio e di valorizzazione del patrimonio edilizio montano, senza considerare le esigenze dei singoli proprietari. Accogliere richieste caso per caso comprometterebbe l’uniformità e la coerenza delle scelte pianificatorie;

-Tutela dell’interesse pubblico:

le norme del Piano Baite mirano a garantire la salvaguardia del paesaggio, il contenimento del consumo di suolo e il mantenimento della tipologia tradizionale degli edifici. Accettare modifiche su base individuale potrebbe portare a una frammentazione delle regole, favorendo interventi non in linea con l’interesse pubblico.

-Rispetto delle normative vigenti:

il Piano Baite è stato redatto in conformità con le normative provinciali ed eventuali modifiche *personalizzate* potrebbero entrare in contrasto con i vincoli normativi e paesaggistici, richiedendo iter burocratici complessi e possibili contenziosi.

Per quanto riguarda, infine, la richiesta di ampliamento dell’interrato in misura superiore a quanto già introdotto dalla Variante 2024, la stessa non è accoglibile perché la dimensione scelta rappresenta un equilibrio tra l’esigenza di garantire spazi di servizio adeguati e la necessità di preservare l’integrità del patrimonio edilizio montano.

Le baite montane sono edifici con caratteristiche storiche e paesaggistiche specifiche, in cui un aumento eccessivo degli interrati potrebbe alterare il rapporto con il terreno, incentivando trasformazioni non compatibili con la natura originaria di questi edifici. Anche se si tratta di locali interrati, volumi eccessivi possono inoltre avere impatti negativi in fase di scavo e realizzazione, soprattutto nei confronti delle strutture perimetrali esistenti; il rischio di destabilizzazione dei terreni dovuto all’aumento del movimento terra e possibili problemi di drenaggio rendono necessario un controllo sulle dimensioni ammissibili.

5. **Geom. Sebastian Gilmozzi tecnico incaricato da sig.ra Simona Alfieri: prot.290 dd.29.01.2025:**
[richiesta di archiviazione istanza prot.n.2673 dd.18.08.2023.](#)

15. CONCLUSIONI

Richiamato quanto contenuto nel rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, la Variante 2024 non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP.

La Variante risulta coerente con le disposizioni previste dal PRG vigente e al piano stralcio del PTC, non produce effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dal PGUAP e dalla Carta di Sintesi della pericolosità (CSP).

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

Gennaio 2025

Ing. FRANCESCA GHERARDI



16. INTEGRAZIONI PER APPROVAZIONE GIUNTA PROVINCIALE (V.NOTA PAT RF013-19/01/2026-0035872)

Con riferimento alla comunicazione del servizio urbanistica del **19 gennaio 2026**, successiva alla seconda adozione della Variante al PRG di Valfloriana, avvenuta a marzo 2025, si comunica quanto segue, riportando l'estratto del parere che interessa. I 3 argomenti di "discussione" principali sono i seguenti:

- AREA RESIDENZIALE DI DORA'
- PIANI ATTUATIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
- PEM

AREA RESIDENZIALE DI DORA'

"Relativamente alle varianti individuate in relazione al paragrafo b.2. inerenti il ridisegno di area residenziale esterna al centro storico, dal momento che con la variante l'area a

“valle” della strada risulta trasformata da aree agricole a concessione convenzionata (art. 51 NTA) in area residenziale saturata o di espansione, in prima adozione è stato richiesto un approfondimento riguardo alle aree attualmente individuate con il riferimento normativo di cui all'art. 51- Aree a concessione convenzionata -. La relazione illustrativa di adozione definitiva, richiama i contenuti della relazione illustrativa di cui alla variante 2012 che ha introdotto le attuali previsioni. Le principali motivazioni riportate in quest'ultima relazione richiamano la necessità di assicurare la realizzazione della “prima casa” con le prescrizioni riportate nell'art. 51 delle NTA a soggetti non in possesso di ulteriori unità abitative in territorio provinciale e ivi residenti da almeno 5 anni. Inoltre, si evince che il dimensionamento di tali aree risulta avvenuto tenendo conto del fabbisogno residenziale stimato nel corso del 2012. Da questo punto di vista si deve allora osservare che la superficie complessiva dell'area destinata dall'art. 50 ter- Zona C1 Aree residenziali di nuova espansione in località Dorà risulta complessivamente pari a circa 2800 mq e che, rispetto all'indice di edificabilità applicato pari a 0,45 mq/mq, comporta una potenzialità edificatoria non indifferente, che si ritiene necessario rendicontare rispetto al dimensionamento residenziale del PRG che non dev'essere limitato al 2024 così come previsto in adozione definitiva bensì al prossimo decennio, al consumo di suolo agricolo rispetto alle previsioni vigenti e alla trasformazione della previsione urbanistica di area per alloggi “prima casa” ad area residenziale di espansione. Il dimensionamento residenziale integrato in sede di adozione definitiva risulta peraltro assestato all'anno 2024, senza una valutazione di merito relativamente alla quantificazione del fabbisogno residenziale stimato sulla base della durata temporale dello strumento urbanistico in variante.”

In riferimento al dimensionamento delle **aree residenziali in località Dorà**, introdotto in prima adozione, confermato in seconda adozione, si evidenzia che l'area attualmente indicata come Area C1 di espansione deriva dalla trasformazione dell'unica area extralberghiera di Valfloriana - un'area residenziale a tutti gli effetti con U_f pari a 0,30mq/mq (varianti n. 10 e 45) e di un'area agricola con riferimento normativo articolo 51, anch'essa in tutto e per tutto destinata allo sviluppo residenziale (varianti n.6 e 9); considerato che una parte della vigente area extra-alberghiera è stata trasformata in area agricola con Variante 2024 (variante n.11), pur sapendo che l'extra-alberghiera aveva indice di utilizzazione Fondiaria $U_f=0,3$, mentre la l'area di espansione C1 introdotta ha indice $U_f= 0,45$, quindi in effetti c'è superficie utile SUN residenziale in aumento rispetto al PRG vigente, va però precisato che l'area già edificata nella parte del comparto più vicina al centro storico, attualmente inserita con Variante 2024 in area B1 saturata, è (in PRG vigente) un'area agricola con riferimento normativo articolo 51, con possibilità edificatorie “pesanti”; con Variante 2024 c'è stata una forte riduzione di quella che era la volumetria/superficie utile residenziale costruibile, in quanto, dei circa 2000 mq di lotto, con lotto minimo di 600 mq e indice $U_f=0,45$, si sarebbero potuti realizzare qui ben quattro edifici! La scelta dell'Amministrazione con Variante 2024 è stata quella di destinare ad area saturata B1 l'area già edificata, creando un lotto di circa 700mq (poco più del lotto minimo) attorno all'edificio da poco realizzato (varianti n.13, 42 e 46) e destinando tutta l'area circostante (in PRG vigente perimetrata con riferimento normativo Art.51) in area agricola (varianti n.12 e 43).

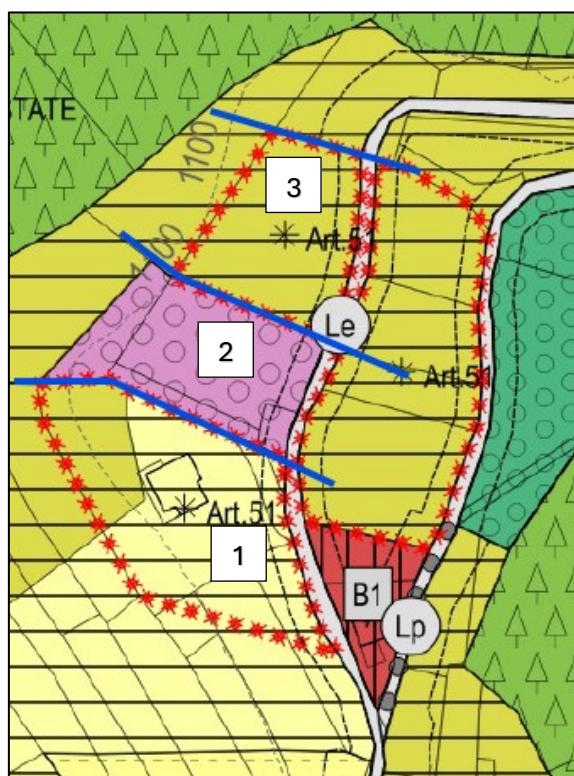
L'unica area residenziale di espansione “di nuova introduzione” è quella indicata con variante n.14, di totali 176 mq, che è stata inserita per avere una continuità/omogeneità del disegno della pianificazione residenziale di Dorà, anche alla luce dell'introduzione della nuova area produttiva poco distante. Tale superficie di espansione C1 permette, sommata alla superficie di espansione C1 delle varianti n.10 e 45, di avere n.2 lotti minimi di 600 mq. Si era inizialmente valutato di inserire tale piccola porzione di terreno in area a verde privato (H101), ma è sembrato poco coerente con le aree limitrofe.

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

Il bilancio complessivo dell'area residenziale di Dorà in oggetto è quindi in diminuzione rispetto a quella che era la previsione del PRG vigente. L'unica cosa effettivamente cambiata per specifica volontà dell'Amministrazione, è stata l'eliminazione del riferimento normativo articolo 51 per una parte del comparto in oggetto (area in prossimità dell'area produttiva) per la quale il vincolo previsto dall'articolo 51 delle NTA vigenti rende la costruzione dell'edificio residenziale per i 3 fratelli proprietari dell'area molto difficoltoso, in quanto non tutti e 3 hanno i requisiti previsti dalla norma vigente. Si tratta comunque di prime case, non di speculazione edilizia, e l'Amministrazione, accogliendo la richiesta dei privati, cerca di rispondere a un'esigenza concreta di 1 casa. Si ritiene quindi che la scelta fatta dall'Amministrazione e introdotta nella Variante 2024 sia in linea con gli obiettivi prefissati per la stesura del PRG e che non sia necessario alcun calcolo di Dimensionamento residenziale in quanto le cubature/superfici utili realizzabili col PRG vigente non si discostano da quelle di Variante, come dimostrato dai ragionamenti dettagliati che seguono.

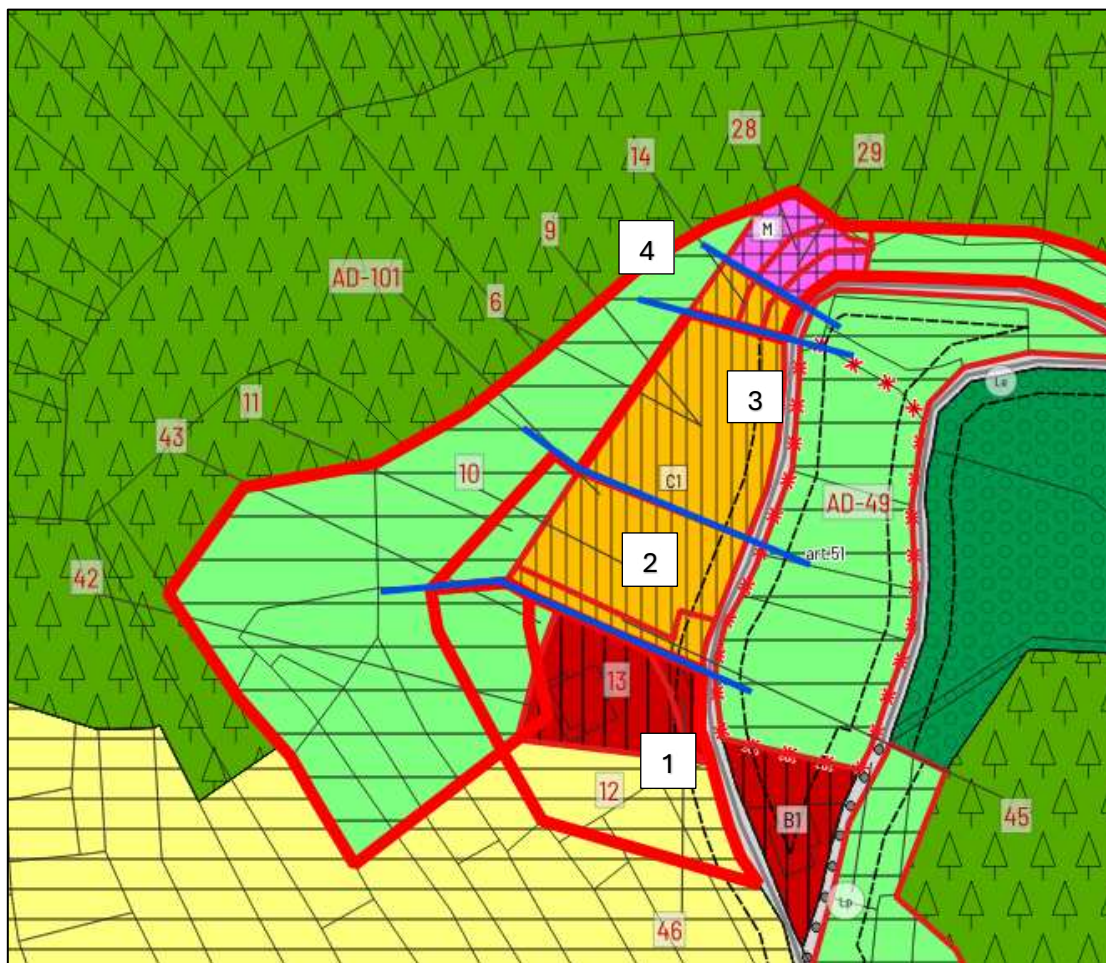
Si fa infine presente che la norma introdotta nel 2012 dalla Variante redatta dal collega arch. Miniocchi di edificazione in area agricola con riferimento normativo specifico (Art.51 NTA più volte citato) non deriva da specifiche leggi provinciali per favorire zone disagiate, come invece fatto in altri comuni trentini.

Dividiamo per comodità le aree in oggetto a Dorà in sottoaree 1-2-3-4 (v. linee blu sugli estratti che seguono).



PRG vigente

Le aree 1, 2 e 3 indicate nell'estratto del PRG vigente subiscono in I e II adozione di Variante 2024 le seguenti modifiche:



Variante 2024 II adozione

Area 1:

PRG vigente: 2046 mq di area con destinazione “agricola+riferimento normativo Art.51”:

Con 500 mq di lotto minimo, $U_f = 0,45$ mq/mq, **SUN massima realizzabile** x edificio=270 mq e superficie di proprietà pari a 2046 mq la SUN realizzabile è pari a $2046 \times 0,45 = 921$ mq suddivisa in 4 edifici, di poco inferiore alla SUN massima possibile pari a $270 \times 4 = 1080$ mq.

Variante 2024: con le varianti cartografiche 12, 13, 42 e 46 si sono trasformati i 2046 mq del punto precedente (area 1) in: 781 mq di area “residenziale saturo B1 (B101, senza indice)”+1264 mq di area” agricola (E102)” senza possibilità edificatorie di tipo residenziale, ovviamente.

Il lotto saturo inserito corrisponde a 781 mq, **la SUN realizzata** qualche anno fa dal proprietario del terreno per realizzare la sua prima abitazione è pari circa a **300 mq**.

Area 2:

PRG vigente: 1336 mq di area con destinazione “extra-alberghiera (D102)” con $U_f = 0,3$ mq/mq, quindi la **SUN realizzabile** è pari a $1336 \times 0,30 = 400$ mq

Variante 2024: con le varianti cartografiche 10, 11 e 45 si sono trasformati i 1336 mq del punto precedente (area 2) in: 265 mq di area “agricola”+ 1071 (1336-265) mq di area “residenziale di

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

espansione C1 (C101)”; con indice con $U_f=0,45$ mq/mq e lotto minimo pari a 600 mq è realizzabile un unico edificio di SUN pari a $1071 \times 0,45 = 482$ mq

Area 3:

PRG vigente: 1154 mq di area con destinazione “agricola+riferimento normativo Art.5”;

Con 500 mq di lotto minimo, $U_f = 0,45$ mq/mq, SUN massima realizzabile x edificio=270 mq e superficie di proprietà pari a 1154 mq la SUN realizzabile è pari a $1154 \times 0,45 = 519$ mq suddivisa in 2 edifici, di poco inferiore alla SUN massima possibile pari a $270 \times 2 = 540$ mq.

Variante 2024: con le varianti cartografiche 6 e 9 si sono trasformati i 1154 mq del punto precedente (area 3) in 1154 mq di area “residenziale di espansione C1 (C101)”; con indice con $U_f=0,45$ mq/mq e lotto minimo pari a 600 mq è realizzabile un unico edificio di SUN pari a $1154 \times 0,45 = 519$ mq

Area 4:

PRG vigente: 176 mq con destinazione “agricola” e SUN residenziale realizzabile pari a zero.

Variante 2024: per avere la possibilità, per l’area 3, di formare 2 lotti minimi da 600 mq ciascuno, è stata cambiata la destinazione d’uso dell’area 4 con Variante 2024 (variante 14) con destinazione “residenziale di espansione C1 (C101)” di totali 176 mq, che permette SUN realizzabile pari a 79 mq

Area 3+ area 4:

Con la trasformazione d’uso dell’area 4 del punto precedente, la superficie residenziale di espansione C1 delle aree 3 e 4 risulta pari a $1154 + 176 = 1330$ mq, cioè sono possibili 2 lotti minimi da 600 mq ciascuno, con SUN complessiva realizzabile pari a $1330 \times 0,45 = 598$ mq ($519 + 79$).

Bilancio delle SUN in gioco in PRG vigente e in Variante adottata:

PRG vigente:

area 1 + area 2 + area 3 + area 4 = $921 + 400 + 519 + 0 = 1840$ mq

Variante 2024:

area 1 + area 2 + area 3 + area 4 = 300 (già realizzati) + $482 + 519 + 79 = 1380$ mq

Si osserva che con la trasformazione d’uso introdotta con Variante 2024 dell’area 1 “agricola+art.51 (aree a concessione convenzionata)” ad area “satura B1 (B101)” + e “agricola (E102)” c’è un notevole risparmio di SUN residenziale ad oggi ammessa.

Fatte queste valutazioni, è evidente che non sussiste la necessità di dimensionamento residenziale stimato sulla base della durata temporale dello strumento urbanistico in Variante.

In conclusione, con riferimento all’area residenziale di Dorà, per l’approvazione da parte della GP della Variante 2024 non si introduce in questa fase alcuna modifica né normativa né cartografica e non si ritiene necessario elaborare alcun dimensionamento residenziale, alla luce di quanto esposto sopra.

PIANI ATTUATIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

“Relativamente ai 3 nuovi piani attuativi di riqualificazione urbana finalizzati a recuperare la memoria storica di parti insediative di Valfloriana andate perdute dopo l'alluvione del 1966, in sede di prima adozione è stato richiesto di verificare il comma 5 dell'art. 49, rispetto al quale non si procede alla formazione di piani attuativi per interventi edilizi che interessano aree con superficie inferiore a 2.500 metri quadrati, richiesta che non risulta essere stata valutata in sede di adozione definitiva.”

Per quanto riguarda invece i **piani di riqualificazione urbana** finalizzati a recuperare la memoria storica di alcune parti insediative di Valfloriana, distrutte dall'alluvione del '66, purtroppo è sfuggito nella seconda adozione il fatto che uno dei due PRU, il PRU6, denominato “Maso” è effettivamente di superficie inferiore ai 2500 mq previsti dall'articolo 49, comma 5, della legge urbanistica provinciale e quindi -anche dopo ampia discussione con l'architetto Cipriani per trovare una soluzione “compatibile” in questa fase dell'iter pianificatorio- si è ritenuto opportuno stralciare il PRU6 Maso, lasciando però il perimetro introdotto con Variante 2024 e “aggregandolo” al PRU9 Ischiazza, la cui nuova denominazione diventa “PRU9 Maso-Ischiazza”; in tal modo si ha un unico piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica che comprende 2 “sottoaree” o “ambiti” che dir si voglia, la cui superficie complessiva è di quasi 10.000 mq, le cui norme di attuazione sono quelle già presenti nelle NTA adottate (Art.19.9) e valgono x entrambe le aree.

Ovviamente l'intervento sarà complessivo, sia a livello di progetto di piano, che di esproprio, che di esecuzione delle demolizioni x la messa in sicurezza delle 2 aree.

D'altra parte, si sottolinea che gli interventi previsti già dalla prima adozione della Variante 2024 erano gli stessi sia per Maso che per Ischiazza: si tratta di due frazioni con problematiche assolutamente identiche e fisicamente vicine, e la volontà dell'amministrazione, come detto ormai in tutte le relazioni di prima e seconda adozione, è esclusivamente quella di procedere con l'esproprio delle aree per metterle in sicurezza, lasciando alcune tracce di a memoria degli eventi che sono accaduti nel 1966; nella maggior parte dei casi si procederà con la demolizione e rimozione delle macerie di quanto attualmente presente, che costituisce un forte pericolo per quella che è la sicurezza della popolazione. Questa è -e rimane- l'unica ragione che ha portato alla scelta pianificatoria introdotta.

Si sottolinea inoltre che la volontà di effettuare un intervento di “messa in sicurezza” in tali aree c'è da sempre; in particolare, nella Variante del 2004 erano stati introdotti 2 articoli specifici nelle NTA: art.37-Ruderi e art.38-Rovine, distinguendo (solo a livello normativo e non cartografico!) gli immobili da recuperare e quelli da demolire. Nella Variante al PRG del 2018, invece, lo strumento pianificatorio introdotto per tali aree consisteva nel riferimento normativo di “aree di recupero ambientale”, descritto in Art.84 delle NTA, modalità che però ad oggi non permette l'esproprio delle aree e degli immobili da parte del Comune. Da qui la necessità di ripianificare le 2 aree emersa negli ultimi anni e oggetto di pianificazione con Variante 2024.

La modifica ora introdotta, legata alla richiesta di chiarimento riportata nella NOTA della PAT di gennaio scorso, non comporta modifiche che possano interferire con le previsioni della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) e con le considerazioni fatte dai servizi PAT nel Verbale di Pianificazione.

In conclusione, con riferimento ai piani attuativi, per l'approvazione da parte della GP della Variante 2024 si modifica quanto segue:

RELAZIONE: si integra/modifica la presente Relazione evidenziando quanto introdotto per l'approvazione della Variante 2024 da parte della GP, in base alla NOTA Pat dd.19.01.2026; in particolare modifiche al **paragrafo 5** e chiarimenti nel **nuovo paragrafo 16**.

NORME DI ATTUAZIONE: stralcio del **paragrafo 19.6** "Piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica - RU.06 MASO" contenuto nell'Art.19 "Elenco dei Piani urbanistici di attuazione previsti nel PRG"; modifica della denominazione "RU09. ISCHIAZZA" in "RU.09 MASO-ISCHIAZZA" in paragrafo 19.9 dell'Art.19 e leggere modifiche (grammaticali) in quanto il paragrafo 19.9 ora è riferito alle 2 frazioni di Maso e Ischiazza e non solo a Ischiazza.

TAVOLE CARTOGRAFICHE si elimina il RU.06 MASO, quindi la Variante n.39, riferita all'introduzione in I e II adozione del perimetro di piano attuativo "RU.09 MASO" (Z512), ora si riferisce al perimetro di piano attuativo "RU.09 MASO-ISCHIAZZA" (Z512); analogamente la Variante n.41, riferita all'introduzione in I e II adozione del perimetro "RU.09 ISCHIAZZA" (Z602), ora si riferisce al perimetro di piano attuativo "RU.09 MASO-ISCHIAZZA". Non sono introdotte modifiche alle perimetrazioni e alle superfici introdotte in I e II adozione.

LEGENDA: si modifica la Legenda per tener conto delle modifiche cartografiche sopra indicate, cioè stralcio RU.06.

PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO (PEM)

"Relativamente alle NTA del PEM, in sede di prima adozione si osservava che, generalmente, risultavano condivisibili le relative modifiche della variante, fatta salva la prevista generale possibilità di realizzazione un deposito limitatamente alla proiezione del sedime individuato dalla scheda di rilievo, che si riteneva come previsione - sia costruttivamente che tipologicamente - non coerente e non indiscriminatamente applicabile a tutti gli edifici. In adozione definitiva tale previsione risulta riproposta modificando il solo contenuto del relativo art. 14 che introduce che "la realizzazione dell'interrato sotto l'edificio esistente dovrà garantire il mantenimento delle murature perimetrali, utilizzando tecniche/tecnologie di intervento opportune". Sulla base di quanto controdedotto si ritiene opportuno confermare le osservazioni formulate in prima adozione, anche in considerazione di quanto normato ai sensi della DGP 611 del 22/03/2002 "Approvazione degli indirizzi e dei criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano", dove gli interventi edilizi ammessi dai piani regolatori generali sono fondati sullo studio delle tipologie insediative e architettoniche nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali propri del patrimonio edilizio montano nell'area - che evidentemente dovrebbe escludere la realizzazione di piani interrati sotto il sedime delle murature esistenti - nonché sulla base degli interventi per le cosiddette "strutture interne" che non contempla la possibilità di realizzare volumi interrati ma, eventualmente, la sola possibilità di realizzare sottofondazioni senza demolizioni. Se ne chiede pertanto lo stralcio."

Per quanto riguarda il **PEM**, si fa presente che nel Verbale di pianificazione n.27/2024 dd. 04.12.2024 venivano sollevate obiezioni circa la possibilità di realizzazione di un deposito interrato sotto il sedime della baita, anche se tale intervento era già previsto dal PRG vigente e in Relazione di II adozione lo si è evidenziato (v. Capitolo 6 Relazione II adoz). La modifica effettuata dalla Variante 2024 alla previsione vigente consiste **SOLAMENTE** nell'ammettere l'ampliamento del deposito interrato leggermente oltre il

sedime della baita, “prolungando” lo stesso di pochi metri, nel limite di 15mc totali di ampliamento. Lo schema di tale ampliamento è riportato in scheda 1 - Tavola 2R del manuale PEM allegato alle Norme. Tale modifica è stata introdotta su specifica richiesta di istanza di cittadini in fase di Avviso preliminare e l'Amministrazione ha ritenuto opportuno accogliere la richiesta, ritenendola compatibile con gli obiettivi che si era posta a inizio pianificazione.

Si tratta di un ampliamento completamente interrato, in prosecuzione dell'ampliamento già ammesso sotto sedime, nel limite di 15mc, in analogia alla medesima possibilità di intervento prevista da un PRG molto prossimo a Valfloriana, mantenendo le murature perimetrali integre, senza quindi demolire l'edificio. L'accesso all'interrato è unicamente previsto dal fronte fuori terra dell'edificio PEM (v. PRG vigente) e nessun altro accesso ulteriore e/o differente viene introdotto con Variante 2024.

Si invita nuovamente a fare attenzione e a non confondersi nella “lettura” delle schede PEM vigenti, non redatte dalla sottoscritta ma da altro pianificatore diversi anni or sono, che riportano in rosso gli interventi ammessi.

In conclusione, con riferimento al PEM, per l'approvazione da parte della GP della Variante 2024, non si introduce in questa fase alcuna modifica né alle schede né alle norme adottate in via definitiva dal Consiglio Comunale nella seduta del 6.3.2025.

OSSERVAZIONI FINALI CONTENUTE NEL PARERE PAT

Con riferimento, infine, alle note riportate nella parte finale della comunicazione della PAT di gennaio 2026 si espone quanto segue, rispondendo punto per punto alle osservazioni pervenute e qui sotto riportate.

- Risulta modificata la previsione vigente e di 1^adozione relativamente alla viabilità principale: da 3^cat di potenziamento a 3^cat esistente (come da PUP) ma con fascia di rispetto rimasta invariata e senza dare evidenza della modifica nella relazione illustrativa. Tratti Casanova, Valle, Montalbiano;

Si fa presente che la strada in questione è di 4° categoria; effettivamente, durante la stesura della Variante, è stata modificata la viabilità da “potenziamento” a “esistente” senza però modificare la fascia di rispetto stradale; in questa fase si è dunque modificata la fascia di rispetto per l'approvazione della Variante da parte della GP dai 30ml riportati in PRG vigente e adottato a 15ml, come previsto in Tabella 2B nelle NTA del PRG (misurati dal limite stradale).

Con l'occasione, si è anche introdotta la fascia di rispetto stradale a valle della viabilità di 4° categoria esistente in prossimità di Villaggio e nel tratto (sempre a valle della strada) non presente in cartografia tra gli abitati di Villaggio e Casanova (15ml fuori dai centri abitati, 5 ml all'interno). L'assenza di tale fascia di rispetto, già presente in PRG vigente, non era stata vista e corretta durante la stesura della presente Variante.

- nell'area a servizi pubblici in loc. Montalbiano (TAV SI04) viene inserito cartiglio “ALP che non trova però riferimenti né normativi né in legenda;

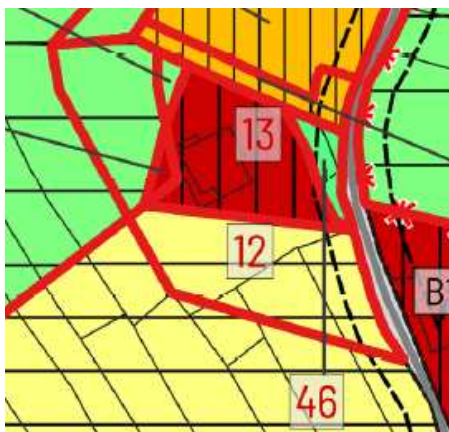
In effetti la stampa “automatica” della Legenda con PRGDIG non riporta i simboli specifici delle aree pubbliche, ma si fa riferimento alla funzione “F” generale, poi declinata nelle *sottofunzioni* indicate in norma. Nelle norme si è integrato il comma 1 dell'Art.65 - F1 Aree per attrezzature civili ed amministrative.

- Variante 4: rimane da correggere la fascia di rispetto stradale;

Si è corretta la cartografia

- Variante 13: verificare perimetrazione della variante che si sovrappone a var 46; risulta assente, come in 1^a adozione, cartiglio B1;

Si concorda che le 2 varianti 13 e 46 si sovrappongono e si corregge l'errore. Si fa presente che l'errore nasce da quanto segue: la Variante 13 è riferita al cambio di destinazione dell'area da *agricola a residenziale satura*, introdotta in I adozione e confermata in adozione definitiva, mentre la Variante 46 in I adozione era stata inserita come area a *verde privato*, poi modificata, su specifica richiesta del serv. Urbanistica per adozione definitiva, in area *residenziale satura* per omogeneità col resto del comparto di Dorà. Per I adozione non c'era sovrapposizione delle 2 varianti, errore purtroppo introdotto per II adozione quando si è uniformata l'area residenziale.



Estratto Variante I adozione

- Variante 16: modificato cartiglio della limitrofa area a servizi da ca "s" a ca "MAG" non indicato né in legenda né nelle NdA (e non presente nel vigente);

In effetti la stampa "automatica" della Legenda con PRGDIG non riporta i simboli specifici delle aree pubbliche, ma si fa riferimento alla funzione "F" generale, poi declinata nelle *sottofunzioni* indicate in norma. Nelle norme si è integrato il comma 1 dell'Art.65 - F1 Aree per attrezzature civili ed amministrative.

- Variante 21: La destinazione di spazio pubblico va utilizzata solo all'interno del centro storico;

Si concorda con quanto espresso e si modifica la destinazione dell'area da A402 (spazio pubblico in CS, erroneamente introdotto fuori dal centro storico) a F300 (area a verde pubblico), compatibile con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione ed esposti in Relazione di I e II adozione.

- Variante 25-26: inserimento cartiglio TEA che non trova però riferimenti né normativi né in legenda;

In effetti la stampa “automatica” della Legenda con PRGDIG non riporta i simboli specifici delle aree pubbliche, ma si fa riferimento alla funzione “F” generale, poi declinata nelle sottofunzioni indicate in norma. Nelle norme si è integrato il comma 1 dell’Art.65 - F1 Aree per attrezzature civili ed amministrative.

- Variante 28: rif. Comma 10 da indicare in legenda essendo unica area presente;

si è corretta la Legenda introducendo il riferimento al comma 10 dell’Art.53

- Variante da 32 a 36: manca spostamento di viabilità locale esistente lineare e di fascia di rispetto stradale;

Si è corretta la cartografia

- Variante 37: manca indicazione lineare F416 PO;

Si è corretta la cartografia

- Variante 38: La fascia di rispetto è rimasta invariata: da correggere;

Si è corretta la cartografia modificando la fascia di rispetto della viabilità locale esistente esterna ai centri abitati a 10ml dal limite stradale (in PRG vigente la viabilità era di progetto, con fascia stradale pari a 30ml dall’asse stradale)

- Variante 42: Manca il cartiglio B1 sull’area;

si è verificata l’osservazione riportata, ma per il programma non possono esserci 2 poligoni affiancati con stesso codice area

- Variante AD01-03: parte di CS Casatta che rimane indicato A101 ma con area bianca all’interno;

La Variante 2024 al PRG del comune di Valfloriana interessa l’intero ambito del territorio comunale, con l’esclusione dei centri storici, completamente rivisti con Variante 2021, approvata dalla GP con delibera n.1651 dd.15.09.2023 e, come anche evidenziato nel Verbale della CdP (“Note Insediamenti Storici”), gli elaborati riferiti ai CS (cartografie e schede di indagine) non sono stati caricati sul portale PRGDIG in questa sede in quanto non modificati dalla presente Variante. Gli stessi risultano regolarmente caricati sul portale, oltre che nel sito del Comune.

Proprio perché la Variante in oggetto non ha come obiettivo quello di modificare i Centri Storici, non è possibile in questa sede apportare correzioni al centro storico isolato A101 di Casatta, per il quale, comunque, sono possibili gli interventi di cui all’Art.45 “A1 – Insediamenti storici isolati” delle NTA. L’area è dunque regolarmente normata.

- Variante AD73: area in continuità con AD-90, utilizzare unico poligono e coprire piccolo “buco” di zonizzazione ereditato da shp del vigente PRG.

Si è corretta la cartografia e in particolare la Variante AD73 è stata leggermente modificata per “coprire” il piccolo “buco” presente ereditato dagli shape file del PRG vigente.

- Rimane non leggibile in cartografia l’etichetta n.151 per l’indicazione puntuale di “bene ambientale” Z322 cfr.Tav_S110;

Si è corretta la cartografia, per quanto possibile (rimane comunque un problema di etichette in PRGDIG che non posso correggere manualmente per aumentarne la dimensione)

VARIANTE 2024 AL PRG DI VALFLORIANA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA CON MODIFICHE PER APPROVAZIONE G.P.

- Inserito in cartografia, legenda e NdA (art.85) un sito archeologico Z303 – tav_S113 e tav_S116 da verificare con parere Soprintendenza.

Si è controllata la cartografia, come da richiesta, sovrapponendo alle cartografie i 3 perimetri shp forniti dal servizio dei Beni Archeologici della PAT (sentita al proposito dott.ssa Silvestri), ma l'unico perimetro riferito agli spazi aperti è quello di *Malga delle Buse del Sasso* (gli altri 2 ricadono in 2 centri storici, non oggetto della presente Variante), correttamente riportato nelle tavole.

Alla luce di quanto prospettato, si chiede l'approvazione da parte della Giunta Provinciale della Variante 2024 "Spazi aperti" del PRG di Valfloriana.

febbraio 2026

Ing. FRANCESCA GHERARDI

