



COMUNE DI VALFLORIANA
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2018

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

RELAZIONE INTEGRATIVA

ADOZIONE DEFINITIVA

PROGETTO REDATTO DA:

Arch. ANDREA MINIUCCHI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
— —
Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 919

Arch. ALESSANDRO GIOVANNINI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
— —
Dott. Arch. ALESSANDRO GIOVANNINI
ISCRIZIONE ALBO N° 938

PRIMA ADOZIONE delibera del Commissario ad Acta n.01 di data 13.11.2018

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Commissario ad Acta n.02 di data 21.03.2019

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. ___ di data __. __. ____

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. Bollettino Ufficiale delle Regione T.A.A. n. ___ di data __. __. ____

PREMESSA

La presente relazione illustrativa, è stata redatta con lo scopo di facilitare la comprensione delle modifiche introdotte negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione della VARIANTE 2018 al PRG di Valfloriana a seguito del recepimento dei rilievi contenuti nel Parere del Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio della PAT n. 7/2019 n. 2578 di data 25 gennaio 2018

Nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione e negli elaborati grafici di raffronto, redatti per l'adozione definitiva, si è provveduto con apposita simbologia ad evidenziare le modifiche apportate (vedi legenda di frontespizio contenuta nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione).

Con riferimento all'impostazione del verbale di valutazione si elencano le controdeduzioni alle osservazioni in esso contenute.

La presente relazione elenca inoltre le modifiche derivanti dall'accoglimento anche parziale delle istanze contenute nelle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 37 della LP 4 agosto 2015, n.15. Per le motivazioni a sostegno dell'accoglimento o non accoglimento delle istanze pervenute, si rimanda all'allegato "Controdeduzioni alle osservazioni" parte integrante della presente Variante la PRG.

1. Analisi degli elaborati del piano

Si provvede ad integrare l'informazione cartografica in conformità ai contenuti del verbale. Nel dettaglio la verifica ha comportato:

- 1) Modifica delle indicazioni in legenda relative alle "Aree a concessione convenzionata"
- 2) Integrazione delle informazioni relative alla rappresentazione della viabilità locale di potenziamento e di progetto. Shape F416_L e F417_L.
- 3) Si conferma la previsione del percorso pedonale parte integrante di un sistema che connette i centri abitati e che li collega all'alveo dell'Avisio.
- 4) Si modificano le impostazioni relative grafiche per consentire la rappresentazione dei cartigli nelle tavole in scala 1: 5.000, in particolare per i piani attuativi e per i piani di riqualificazione (Zona umida Val Floriana).
- 5) la variante al PRG ha completato la rappresentazione delle destinazioni di zona all'interno dell'area di recupero ambientale di Ischiazza. La modifica cartografica è finalizzata esclusivamente a riportare in cartografia stato reale dei luoghi ed evitare in fase di validazione dei dati cartografici la presenza di errori. Le modifiche cartografiche non sono state evidenziate nella cartografia di Raffronto in quanto non si tratta di modifiche generate da una precisa volontà pianificatoria ma, come descritto, dalla necessità di fornire un dato cartografico privo di errori.
- 6) Alle aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 della LP 4 agosto 2015, si assegna, come consigliato, il codice SHP Z610_P in sostituzione del codice SHP Z602_P
- 7) Si riporta in legenda del Sistema Ambientale il tematismo relativo alle fasce di rispetto cimiteriali, in cartografia si rendono maggiormente leggibili i tematismi dei "beni ambientali" e della "foresta demaniale".

2. Verifica del rischio idrogeologico

2.1 Si provvede a verificare la rappresentazione della rete idrografica del PRG sulla scorta dei dati reperiti dal sito DATI.TRENTINO.IT e si provvede ad effettuare i necessari aggiornamenti.

2.2 Con riferimento al parere della conferenza di servizi relativo alle singole varianti puntuali si formulano le seguenti controdeduzioni e si apportano le conseguenti modifiche cartografiche e/o normative:

VARIANTE n. 25. Si tratta di una minimale modifica alla perimetrazione dell'area residenziale posta a monte della strada in loc. Dorà. La modifica cartografica deriva dal riposizionamento della strada in conformità ai confini catastali. Per tali ragioni si conferma la destinazione assegnata dalla Variante al PRG.

VARIANTE n. 29 e n. 52. Si integra il testo delle NTA al fine di vincolare la progettazione delle strade rurali boschive alla verifica delle interferenze con i corsi d'acqua. Si estendono le cautele anche alla progettazione di strade di interesse locale. **(vedi art. 73 comma 11).** La **variante n. 52 viene stralciata** dando prevalenza alla destinazione boschiva o agricola.

VARIANTI n. 47 e n. 52. Si integra il testo delle NTA al fine di limitare le modalità di accesso alla strada in considerazione del rischio valanghivo evidenziato. **(Vedi art. 73 comma 13).** La variante n. 52 viene stralciata dando prevalenza alla destinazione boschiva o agricola.

VARIANTE n.49. Si provvede alla ripermimetrazione dell'area escludendo la parte prossima al torrente, caratterizzata ad elevata pericolosità geologica. Per la disciplina degli interventi ammessi nell'area non soggetta a pericolosità elevata si rimanda alle controdeduzioni riportate al paragrafo 3.2 della presente relazione. Alla parte contraddistinta da elevata pericolosità di ripristino la destinazione a bosco.

VARIANTE n.50. Stralciata per le motivazioni riportate nel parere della conferenza di servizi.

3. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

3.1 Rete Viabilistica

VARIANTI n. 47 e n. 52. Si rinvia alle controdeduzioni descritte al paragrafo precedente e alle disposizioni normative introdotte all'art. 73 comma 13 delle NTA.

Con riferimento alla **viabilità rurale e boschiva** si precisa che la rappresentazione cartografica è un tratto distintivo del PRG del Comune di Valfloriana e che il ridisegno, effettuato in seno alla **VARIANTE 2018** per garantire la conformità dei tematismi del piano alla legenda standard provinciale, ha interpretato le informazioni cartografiche assegnando il codice SHP 901_P "Informazioni di base." (vedi Varianti del ridisegno RID.01, RID.02 e RID.03). La variante ha introdotto delle modifiche ai tracciati individuati dal PRG Vigente. In particolare si tratta della modifica del tracciato esistente in loc. Dorà, conseguente alla ricollocazione del serbatoio dell'acquedotto e l'individuazione di nuovi tracciati in prossimità alla malga Sass.

In considerazione delle criticità emerse in fase di istruttoria della Variante al PRG e verificata, in generale, la necessità di ricomprendere la viabilità rurale e boschiva nella destinazione di zona agricola o forestale si è provveduto a:

- 1) Stralciare le previsioni vigenti relative alle varianti del ridisegno **RID.01, RID.02 e RID.03** assegnando la destinazione agricola o forestale in continuità con le destinazioni che il PRG assegna alle aree limitrofe;
- 2) Modificare la classificazione della strada rurale a servizio dell'acquedotto (**VARIANTE n.29**) nel tratto compreso tra la strada locale e l'area destinata ad attrezzature tecnologiche, in strada locale di progetto.
- 3) Stralciare la rappresentazione dei tracciati stradali introdotti in loc. Malga Sass. (**VARIANTE n. 52**).

3.2 Sistema del Verde pubblico

VARIANTI n. 49 e n.50. Viste le controdeduzioni riportate al paragrafo 2 relativo alla verifica del rischio idrogeologico, si propone lo **stralcio della variante n. 50** e la ripermimetrazione della variante n. 49 escludendo la parte caratterizzata da pericolosità elevata (**Var.49.2**). Per la parte rimanente, considerando la specificità dell'area sotto il profilo paesaggistico e di sicurezza del territorio, si propone l'individuazione di un Piano attuativo, nello specifico di un piano di Riqualificazione urbanistica RU.08 "Area ricreativa e sosta camper in loc. Rio delle Seghe" finalizzato alla corretta dislocazione, sotto il profilo paesaggistico, delle varie funzioni previste dal PRG e a garanzia della compatibilità delle stesse con l'assetto del territorio. La destinazione verde attrezzato viene mantenuta alla gran parte dell'area soggetta a piano attuativo (**Var.49.1**), mentre la destinazione area sosta camper (codice SHP D214_P) viene assegnata ad una parte dell'area corrispondente con il campo sportivo (**Var.49.3**). Il piano attuativo RU.08 specifica gli interventi ammessi in conformità alle destinazioni di zona e in considerazione della specificità dell'area. (**NTA art.66bis. Verde attrezzato, nuovo art. 75 Area sosta camper e art.19.8 RU.08**). **Si aggiorna la legenda del sistema insediativo con la definizione della destinazione Area sosta camper.**

Si aggiorna la legenda del Sistema insediativo con l'individuazione del tema relativo all'Area Sosta Camper.

3.3 Stralcio aree destinate all'insediamento

VARIANTI n.35 e n.36. La scelta di accogliere la richiesta di stralcio dell'edificabilità è motivata dal fatto che le due aree sono assimilabili per tipologia e destinazione d'uso agli orti collocati a ridosso della strada, contraddistinti da singole particelle fondiarie. Un altro aspetto che accomuna dette aree a quelle a ridosso della strada è la titolarità della proprietà. A differenza delle particelle fondiarie a destinazione residenziale prossime agli edifici (p.f. 8383/4 e 8383/5) che sono una parte comune, intavolata a favore di tutti i proprietari dei singoli alloggi, le aree a verde privato con vincolo di

inedificabilità sono di proprietà esclusiva è ciò le rende di fatto non trasformabili. Si condivide pertanto la perplessità evidenziata nel verbale che è motivata dalla ridotta dimensione delle aree e dal loro isolamento dell'interno del tessuto residenziale, ma in fase di valutazione ha prevalso la volontà di assicurare parità di trattamento tra i soggetti richiedenti.

Alle aree rese in edificabili ai sensi dell'art. 45 della LP 4 agosto 2015, si assegna, come consigliato, il codice SHP Z610_P in sostituzione del codice SHP Z602_P.

3.4 Adeguamento ai nuovi parametri edificatori provinciali

La scelta di adottare un unico coefficiente di trasformazione (3.33333) da applicare ai parametri edilizi corrispondenti agli indici ed alle volumetrie, deriva dagli esiti delle analisi operate su pratiche edilizie recenti che nel caso di Valfloriana sono 2. Da tale verifica, si è potuta riscontrare un'oscillazione piuttosto ampia del rapporto tra SUN e volume. La variabilità del dato deriva in primo luogo dal fatto che per il calcolo della SUN sono state applicate definizioni "nuove" a progetti "vecchi" ovvero elaborati con un approccio progettuale fortemente influenzato dai parametri del PRG vigente. In particolare dal volume fuori terra. Si evidenzia che la presenza, o meno, all'interno di un progetto di porticati, di vani scala e di terrazzi con profondità maggiore di 2.50 m determina uno scostamento importante del rapporto tra SUN e Volume.

Con riferimento alle variabili tipologiche (del fabbricato) e morfologiche (del contesto insediativo) si evidenzia che anch'esse sono state inizialmente oggetto di analisi. Gli esiti si sono dimostrati poco rilevanti in quanto a Valfloriana non si dispone di un numero sufficienti di casi studio e gli unici due progetti che mostrano il calcolo del volume e quello della SUN fanno riferimento ad edifici monofamiliari ubicati in contesti caratterizzati da terreni di versante.

Il rapporto di funzionalità dell'interrato rispetto alle funzioni ospitate fuori terra, è un'ulteriore elemento che provoca un'oscillazione del rapporto SUN/Volume. Tale variabile non è stata presa in considerazione in quanto di natura strettamente progettuale. L'utilizzo per usi indipendenti dalle funzioni ospitate ai piani fuori terra è una condizione marginale rispetto a quella che vede collocati nei piani interrati spazi in stretto rapporto di funzionalità con le funzioni principali dell'edificio (cantine garage e autorimesse).

In ultima analisi, si evidenzia che la limitazione del consumo di suolo favorita dalla riforma urbanistica provinciale comporterà all'interno dei piani regolatori una sempre minore presenza di aree di espansione e di aree di completamento, a favore di aree consolidate sature o riqualificazione urbanistica. Tale condizione provocherà una sempre minor incidenza degli indici di zona, in particolare gli indici di utilizzazione fondiaria, sui processi di trasformazione e di rigenerazione urbana. E' prassi ormai consolidata, non solo nel comune di Valfloriana, quella di prevedere sistemi di misurazione della capacità edificatoria di un'area consolidata attraverso l'assegnazione di ampliamenti percentuali da applicare all'edificato esistente. In altri casi, ove la finalità del PRG è quella di favorire la riconversione di strutture dismesse o la rigenerazione urbana, si assiste alla previsione di piani attuativi i cui parametri edificatori risultano strettamente condizionati dallo stato dei luoghi (oneri di demolizione, bonifica e smaltimento) o da rapporti convenzionali pubblico/privato. Per non citare gli effetti sulla densità insediativa derivante dall'applicazione dei bonus volumetrici assegnati in funzione della prestazione energetica degli fabbricati.

Per le strutture alberghiere pressoché inesistenti a Valfloriana, si è adottato per uniformità lo stesso rapporto di conversione.

Con riferimento ai parametri adottati, si integrano i parametri edificatori con l'altezza dell'edificio (m) espressa in metri necessaria per la determinazione delle distanze dai confini e tra edifici. **(vedi NTA artt. Vari)**

3.5 Aree agricole e aree agricole di pregio

Si evidenzia che nel territorio del comune di Valfloriana non sono presenti aree agricole di pregio del PUP. L'articolo relativo alle aree agricole del PUP riporta correttamente il riferimento all'art.37 delle NTA del PUP.

Si è provveduto a verificare la coerenza tra la perimetrazione delle aree agricole del PUP riportate nel PRG e quelle della cartografia del PUP. Non sono state evidenziate incongruenze.

Si modificano i parametri relativi all'alloggio del conduttore agricolo erroneamente espressi in SUN.

3.6 Servizio Industria, artigianato, commercio e cooperazione.

Servizio Industria e artigianato

Art. 53 comma 4 si modificano i parametri relativi all'unità residenziale erroneamente espressi in SUN

Art. 53 comma 5 si sostituisce l'espressione "provinciale" con l'espressione "locale".

Servizio commercio

Si accolgono le disposizioni contenute all'art. 7 delle NTA del PTC, Piano Stralcio della Comunità della Valle di Fiemme ammettendo nelle aree produttive locali la possibilità di ospitare attività di commercio all'ingrosso in modo autonomo rispetto al commercio al dettaglio.

Si modifica il testo dell'**art. 27.8** come suggerito.

4. Tutela dell'ambiente dagli inquinamenti

Tutela del Suolo

Si provvede all'aggiornamento dei dati cartografici con l'individuazione della discarica inerti di progetto in loc. Lagat (**Variante PAT.03**) e del sito di ex discarica in loc. Rio delle Seghe (**Variante PAT.01 e PAT.02**) per questo sito si aggiornano le informazioni del PRG che individuavano all'interno dell'ambito d'interesse una discarica inerti.

I siti inquinati bonificati vengono indicati in cartografia con l'esatta codifica. La tabella riportata nel verbale viene riproposta nel testo delle NTA all'**art. 90bis**.

Tutela delle acque

All'**art. 73, comma 14** si introducono specifiche disposizioni in materia di allontanamento delle acque meteoriche nei casi in cui le infrastrutture stradali interessino le zone di rispetto e di protezione della Carta delle Risorse Idriche.

Con riferimento alla **variante n.51** si ribadiscono le motivazioni riportate nella relazione illustrativa. Dal punto di vista cartografico si tratta di un mero adeguamento allo stato dei luoghi. L'estensione delle destinazioni di zona all'interno dell'ex area di recupero ambientale è necessaria per garantire la conformità del piano alla legenda standard provinciale.

Con riferimento alla **variante n.7** la rappresentazione cartografica dell'ambito di protezione fluviale del PGUAP, garantisce la conformità degli interventi previsti (**vedi art. 79 delle NTA**)

5. Norme di attuazione

-art.6: L'art. 6 è stato predisposto con la finalità di chiarire le modalità di applicazione delle disposizioni previste all'art.77 della Legge provinciale in materia di categorie d'intervento. Da successivi approfondimenti è emersa la necessità di stralciare le previsioni contenute alla lettera e) in quanto poco chiare. Si confermano le disposizioni riportate al comma 2 lett. a), b), c) e d).

-art.17: Si aggiornano i riferimenti normativi.

-art.21: Si modificano i contenuti limitandosi a definire i rimandi all'art.12 del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale.

- art-39:** Si aggiornano le norme che regolano gli interventi di ampliamento tipo C, D ed E.
- art-48:** Si aggiorna il comma 3 con i riferimenti alle disposizioni del Regolamento provinciale.
- art.73 commi 3 e 11 art.90 comma 6:** Si aggiornano i riferimenti normativi.
- **art.80 comma 4 :** Si stralcia il testo in quanto si tratta di un refuso.

6. **Integrazioni e modifiche generate dal recepimento delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito dei documenti del piano regolatore ai sensi dell'art.37 della LP 15/2015**

Durante il periodo di deposito della presente variante al PRG, sono pervenute n. 4 osservazioni, ai sensi dell'art. 37 della LP 15/2015. Al di fuori del termine previsto per la presentazione delle osservazioni sono pervenute altre 2 ossrvazioni. Denominate FT.01 e FT.02

Nel presente paragrafo viene, in sintesi, riportato l'esito della valutazione delle osservazioni. Per il dettaglio delle controdeduzioni si rimanda all'allegato specifico parte integrante dei documenti della presente variante al PRG.

N. OSS.	ESITO DELLA CONTORDEDUZIONE		
	ACCOLTA	NON ACCOLTA	PARZ. ACCOLTA
1		X	
2	X		
3		X	
4		X	
FT.01		X	
FT.02		X	
Tot.	1	5	0

Nel dettaglio l'accoglimento delle osservazioni ha inciso sui seguenti documenti del Piano.

6.1 **Elenco modifiche cartografiche generate dall'accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art. 37 della LP n. 15/2015 e s.m. Nuove varianti agli elaborati del sistema insediativo e al PGITIS.**

N. VAR.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE/I° ADOZIONE VARIANTE 2018	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE II° ADOZIONE	OSSERVAZIONI
OSS.2.1	Modifica della categoria della strada locale rappresentata dal PRG tra l'abitato di Sicina e loc. Bait del Manz.	Viabilità locale di potenziamento.	Viabilità locale Esistente	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.2.2	Stralcio della Variante n.55 relativa alla previsione di un nuovo parcheggio pubblico all'interno del centro storico di Dorà.	Parcheggio pubblico di progetto.	Si ripristina la destinazione vigente. Area di pertinenza privata degli edifici.	Vedi fascicolo controdeduzioni

Lo stralcio della variante n.55 determina lo stralcio dell'intero elaborato di progetto e di raffronto denominato TAV02 _Barcatta Dorà.

10. Usi civici

Le modifiche alle destinazioni urbanistiche introdotte a seguito del recepimento delle osservazioni e delle indicazioni contenute nel verbale di valutazione del Servizio Urbanistica hanno interessato i beni gravati da uso civico ricadenti all'interno del Comune catastale di Valfloriana. Interessano i beni gravati da uso civico:

- lo **stralcio della variante n. 50** relativa all'individuazione di un'area destinata a verde attrezzato in prossimità del Rio delle Seghe. La ripermimetrazione della **variante n.49** dell'area destinata alla sosta camper.
- L'individuazione, con **Variante PAT.03**, della discarica inerti di progetto il loc. Lagat.
- La modifica della classificazione da "in potenziamento" a "esistente" della strada locale nel tratto terminale in loc. Bait del Manz (**OSS.2.1**)
- Lo stralcio della **variante n. 52**, relativa alle strade rurali e boschive in loc. Malga Sass.

Si provvede pertanto all'aggiornamento dell'allegato "Relazione Usi Civici".

11. Verifica di assoggettabilità alla procedura di Rendicontazione urbanistica della Variante al PRG ai sensi dell'art. 20 della LP n.15/2015 e del decreto del presidente della provincia 14 settembre 2006 n.15/68/leg.

In seconda adozione sono state introdotte alcune modifiche alla Variante al PRG a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute nel periodo di deposito della osservazioni e a seguito dell'accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale di valutazione della PAT. Le modifiche introdotte in seconda adozione sono rivolte ad assicurare un maggior grado di coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alla pianificazione sovraordinata ed in particolare rispetto al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche.. Si può pertanto ritenere che le variazioni introdotte in seconda adozione riducono gli effetti sul quadro ambientale e paesaggistico delineato in prima adozione dalla variante al PRG di Valfloriana.

12. INTEGRAZIONI A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE NOTE DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT PERVENUTE CON NOTA DI DATA 14 maggio 2019 prot. n. S013/2019/305151/18.2.2-2019-X/AB

Non nota citata, il servizio Urbanistica della PAT ha comunicato al Comune di Valfloriana di avere preso atto delle modifiche introdotte al PRG con l'adozione definitiva del Commissario ad Acta. Il Servizio urbanistica ha ravvisato inoltre la necessità di integrare il testo delle NTA con alcune specificazioni e/o correzioni. Si è provveduto a dare seguito alle richieste di aggiornamento del testo dandone evidenza nel testo delle NTA. Vedi legenda di frontespizio nel testo delle NTA di Raffronto.

Il tecnico
arch. Andrea Miniucchi