

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VARENA



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

MARZO 2019

Prima adozione: delibera consiglio comunale
Conferenza di pianificazione: verbale
Seconda adozione: decreto commissario straordinario

n° 15 del 30.05.2019
n° 39/19 del 02.10.2019
n° 29 del 22.02.2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista:

Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— ● —
dott. ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

equipeFiemme

studio tecnico associato

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)

Tel. - Fax 0462/342988

1. PREMESSA

L'ultima variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Varena è stata quella riguardante le richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015; detta variante è stata approvata con D.G.P. n° 1600 del 05.10.2017 mentre precedenti a questa ricordiamo:

- Variante 2016 per la correzione di errore materiale;
- Variante 2014 di adeguamento normativo in materia di criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale;
- Variante 2014 per opere di pubblico interesse;
- Variante 2009 di adeguamento al P.U.P. 2000.

Nell'ottica della fusione con gli adiacenti comuni di Daiano e Carano, l'Amministrazione comunale ha deciso di rivedere il proprio strumento urbanistico sia per adeguarsi al regolamento urbanistico – edilizio provinciale, sia per sistemare una cartografia vigente obsoleta e non redatta secondo i nuovi standard urbanistici ormai in vigore da anni.

La cartografia vigente infatti, utilizza come base un ibrido fra la mappa catastale e una situazione probabilmente estrapolata da un'ortofoto datata; le zone di tutela ambientale inoltre, pur sistemate con l'adozione del 2010 al P.U.P. 2000, sono evidenziate su carta tecnica in scala 1:10.000 e non su mappa catastale.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

Ai sensi dell'art. 39 della L.P. 4 agosto 2015, n.15, la presente variante è da considerarsi ordinaria anche se include elementi inquadrabili nella fattispecie della variante non sostanziale come l'adeguamento normativo al D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19 maggio 2017 (nuovo regolamento urbanistico-edilizio provinciale). L'Amministrazione ha deciso di intervenire sul proprio strumento urbanistico, adeguando quindi le norme di

attuazione alla L.P.15/2015, alle definizioni ed ai metodi di misurazione contenuti nel regolamento urbanistico-edilizio provinciale, con particolare riguardo alla conversione degli indici edificatori ai sensi dell'art. 3 del sopra citato decreto ed in base alla recente circolare prot. n°160674 dell'11 marzo 2019.

Per quanto riguarda l'impianto delle Norme di Attuazione, quelle in vigore risultano vetuste e concepite in seno alla L.P. 5 settembre 1991, n.22, adeguate solo parzialmente alla oramai superata L.P. 01/2008 (PIIRA del Passo di Lavazè e adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale) ma non ancora alla L.P. 15/2015.

Nell'ottica della fusione tra i comuni di Daiano, Carano e Varena del 2020 in un unico comune denominato "Ville di Fiemme", **si è proceduto con lo stralcio di tutto il documento normativo ed alla completa riscrittura delle Norme di Attuazione** prendendo come base quelle del Comune di Daiano, che risultano le più aggiornate.

Si è voluto inoltre produrre un documento normativo che avesse per tutti i comuni interessati dalla fusione lo stesso numero di articoli; la trattazione di ogni argomento al medesimo punto ed articolo, la presenza delle stesse destinazioni d'uso del suolo (anche se alcune di esse non trovano applicazione immediata sul proprio territorio), il tutto per omogeneizzare e predisporre una più agevole lettura sia agli uffici tecnici comunali che agli utenti e professionisti che operano sul territorio. Si sono mantenuti tuttavia per ogni comune, gli indici, le indicazioni tipologiche, le peculiarità, le prescrizioni e quant'altro in vigore se non espressamente rappresentato come modifica.

Pertanto, le Norme di Attuazione in raffronto propongono, al fine di facilitare sia la lettura che la verifica delle modifiche e innovazioni introdotte le seguenti colorazioni:

norma esistente espressa diversamente dal punto di vista letterale (rappresentata in **arancione**);

norma esistente riportata letteralmente identica (rappresentata in **nero**);

modifiche introdotte sia per adeguamento normativo sia per scelte dell'amministrazione comunale (rappresentate in **rosso**).

Ulteriori modifiche sono state introdotte dando accoglimento ad alcune richieste dei privati.

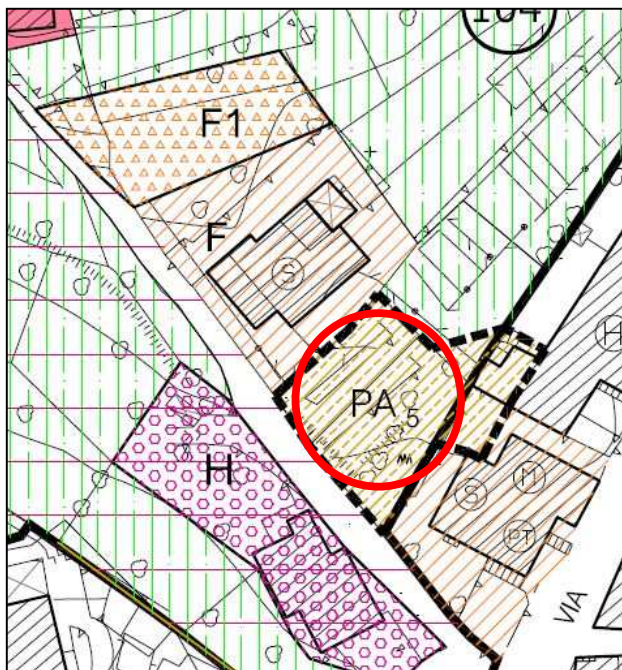
Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le varianti puntuali contenute nella presente variante – marzo 2019 al P.R.G. e le relative motivazioni che hanno reso necessaria tale modifica.

3. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI DI PIANO

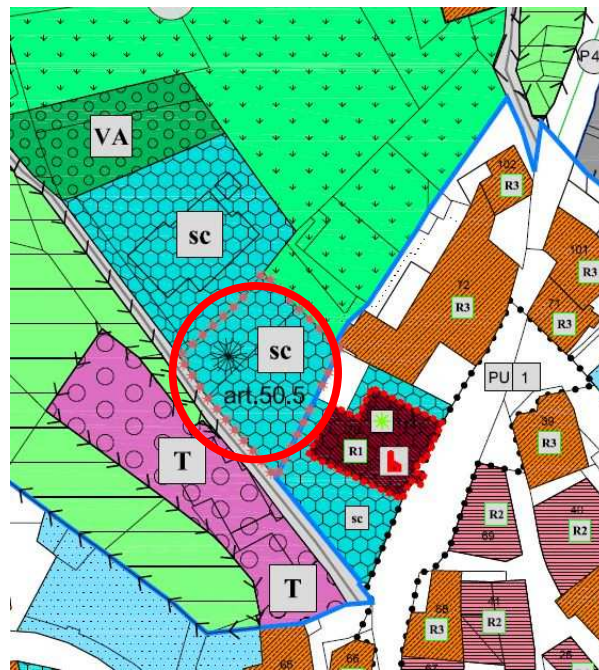
In base a quanto descritto in precedenza, si è reso opportuno predisporre un'apposita cartografia che individui l'esatta posizione nel territorio comunale di ogni singola variazione di destinazione d'uso del suolo apportata. La numerazione riportata sulla tavola grafica delle varianti (tavola 3.1) consente il riscontro con l'elenco descrittivo di seguito riportato:

VARIANTI PER ACCOGLIMENTO RICHIESTA PRIVATI

Variante n° 1: riguarda l'eliminazione del piano attuativo denominato "*PA5 – area retrostante il municipio di Varena*"; detto piano di iniziativa pubblico – privata prevedeva la realizzazione di un'autorimessa comunale interrata e lo sfruttamento fuori terra da parte della struttura alberghiera adiacente per un possibile ampliamento (Hotel Alpino s.a.s.). Su richiesta del legale rappresentante della struttura alberghiera ed in accordo con l'Amministrazione comunale, tale previsione viene stralciata dal piano; per quanto riguarda la destinazione d'uso del suolo, il piano vigente (che non è adeguato al sistema provinciale) prevede una destinazione "PA – piano di attuazione", non corrispondente ad un tematismo specifico. In accordo con l'amministrazione comunale, oltre all'eliminazione del piano PA5, al suolo viene data una destinazione per attrezzature e servizi pubblici di livello locale (shape F203 – attività scolastiche e culturali) essendo l'area prossima al municipio e alle scuole elementari. Si riportano di seguito gli estratti del PRG vigente, di quello proposto in variante ed un estratto di immagine aerea.



PRG vigente



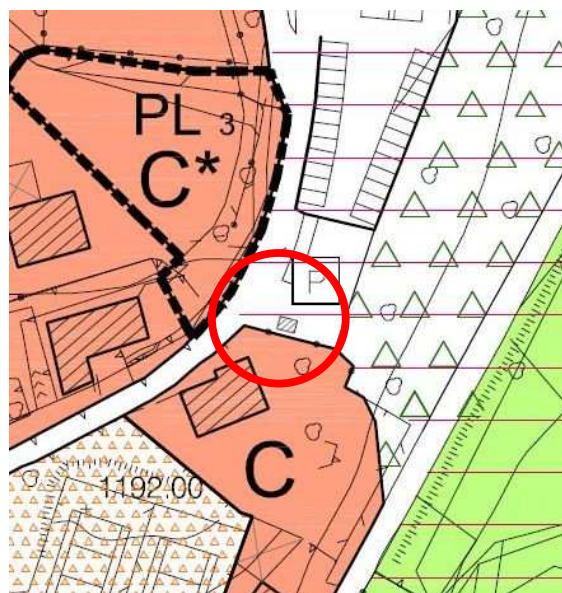
PRG variante 2019



Immagine aerofotogrammetrica

VARIANTI PER SISTEMAZIONE INCONGRUENZE CARTOGRAFICHE

Variante n° 2: in prossimità dei campi da tennis si trova un parcheggio pubblico esistente dove è ubicata una cabina elettrica di proprietà comunale sul lato a sud. Lo strumento vigente evidenzia il manufatto senza però assegnare una destinazione d'uso del suolo differente da quella dell'area circostante, ovvero lo classifica all'interno del parcheggio. Non trattandosi di una costruzione a servizio del parcheggio pubblico, viene introdotta sul manufatto una specifica destinazione assegnando lo shape F803 – “aree per infrastrutture tecnologiche e per impianti di telecomunicazione”.



PRG vigente



PRG variante 2019



Immagine aerofotogrammetrica

Varianti n° 3 e 4: si tratta di un adeguamento al nuovo perimetro del piano provinciale sulle cave che interessa la cava di estrazione e lavorazione del materiale inerte ubicata in loc. Bancoline sulla S.P. 620 del passo di Lavazè. Cartograficamente l'adeguamento del perimetro comporta un cambio di destinazione d'uso del suolo da bosco ad area estrattiva (variante n°3) e da "discarica inerti" così come citata nel PRG vigente a bosco (variante n° 4). Va sottolineato inoltre che pur essendo evidenziata cartograficamente, nelle norme vigenti non trova spazio un articolo dedicato a tale zona e pertanto è stato introdotto l'articolo 38bis per regolarne l'utilizzo. In fase di seconda adozione, l'area dedicata alla lavorazione è stata ristretta rispetto alla prima adozione seguendo le indicazioni fornite in fase di conferenza di pianificazione ed in base al progetto di ampliamento in essere delle strutture esistenti relative alla lavorazione del materiale estrattivo (vedi variante cartografica n°11) con nuova destinazione d'uso del suolo ad area produttiva del settore secondario locale di progetto.

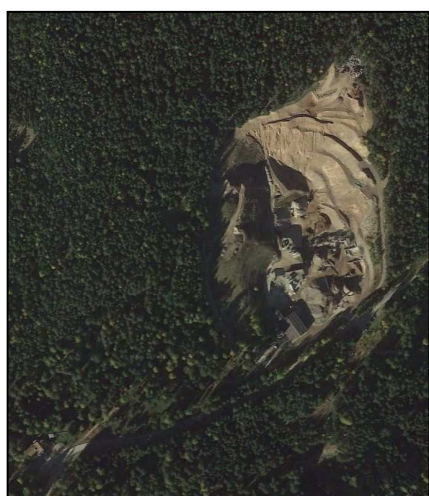
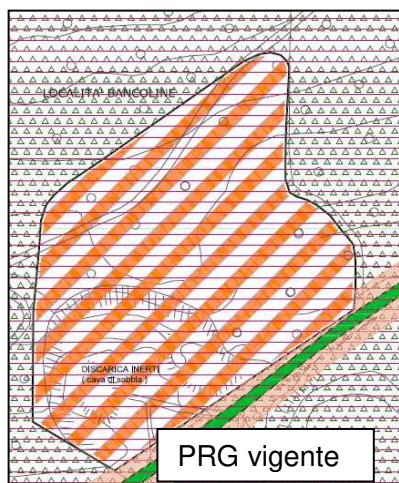
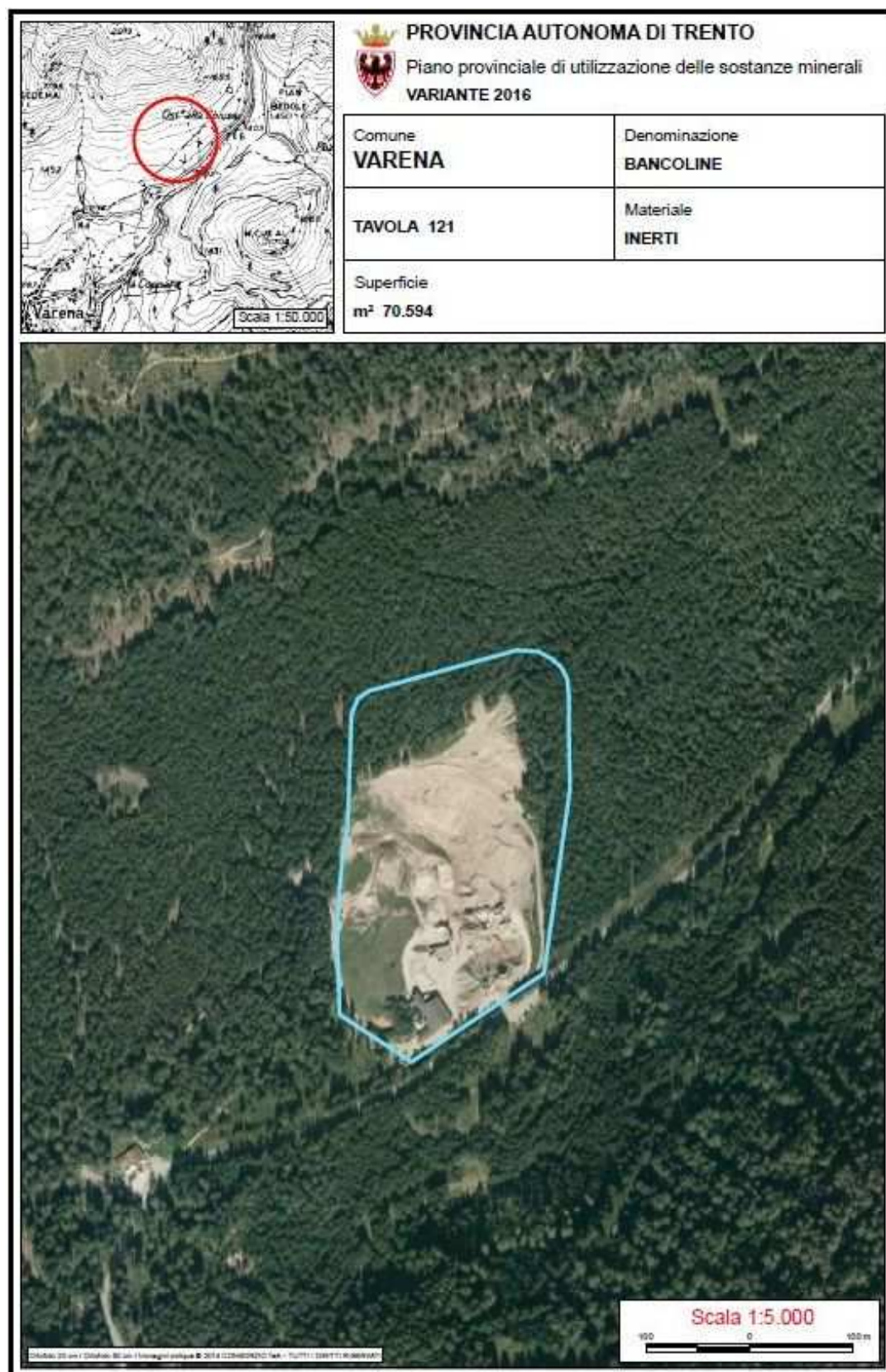


Immagine aerofotogrammetrica





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali

VARIANTE 2016

Comune

VARENA

Denominazione

BANCOLINE

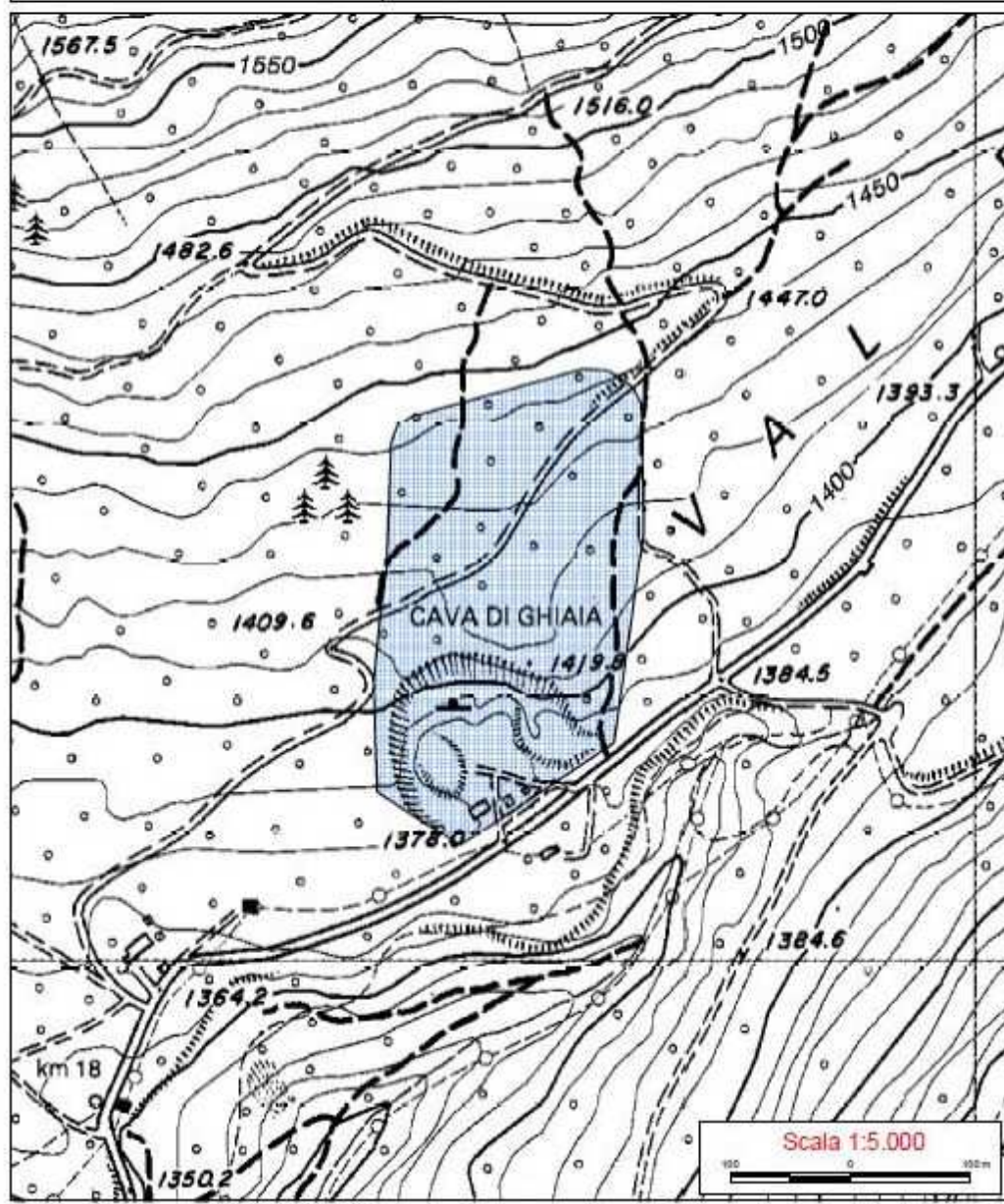
Materiale

INERTI

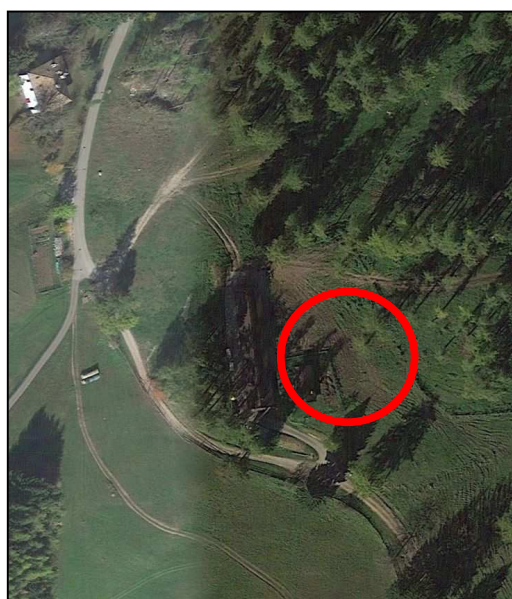
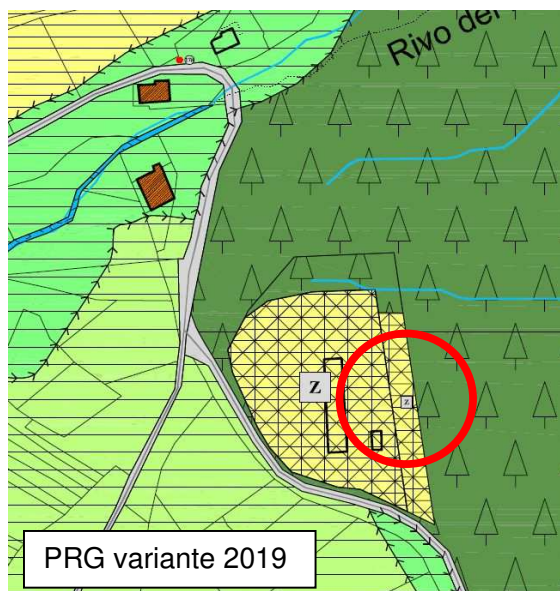
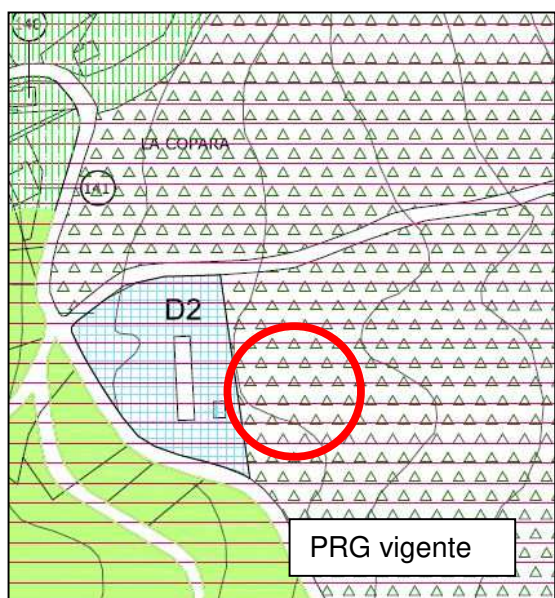
TAVOLA 121

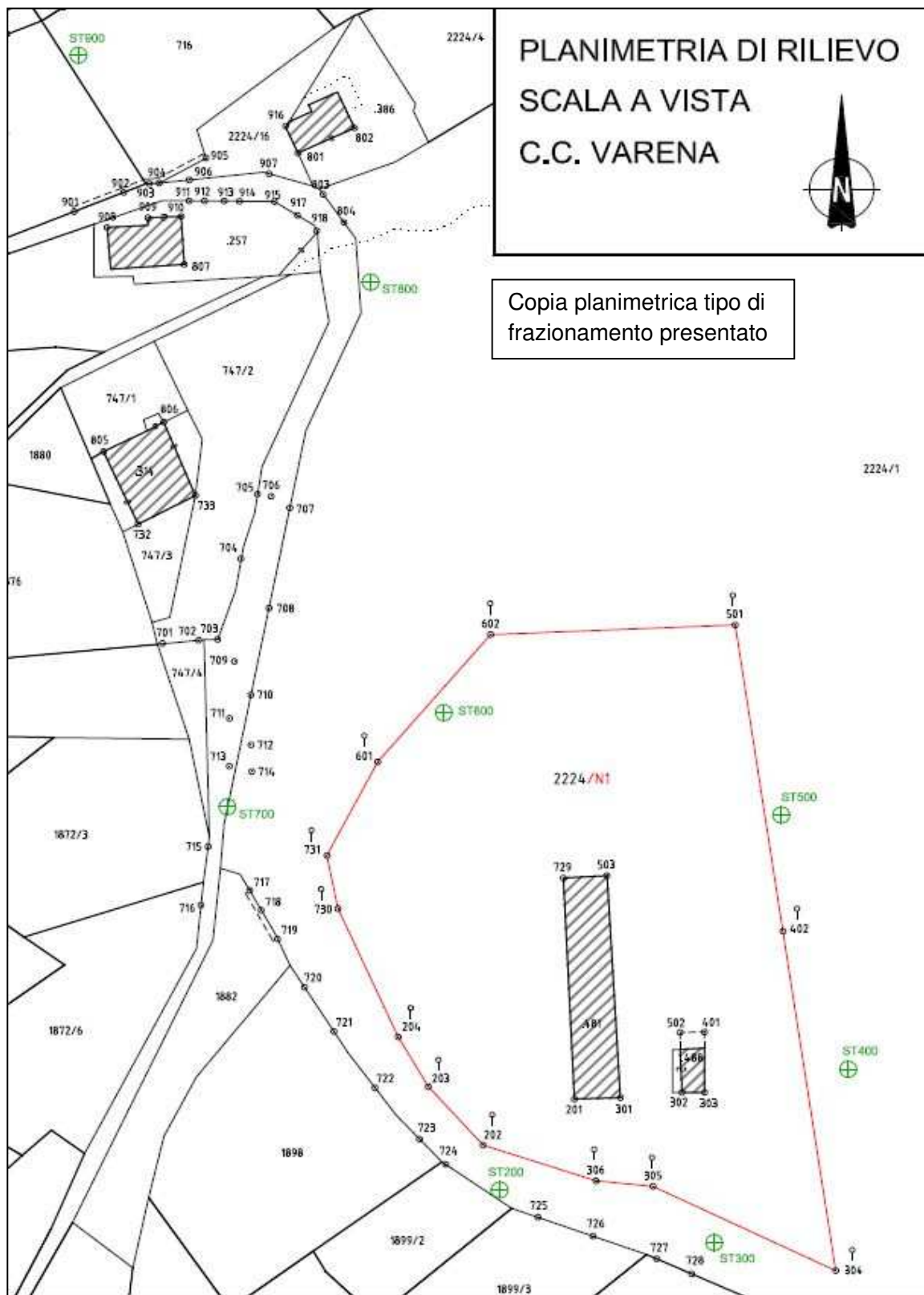
Superficie

m² 70.594

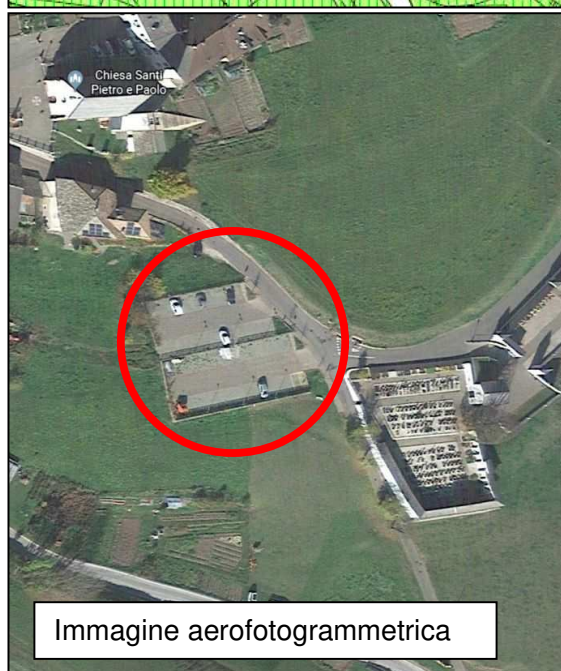
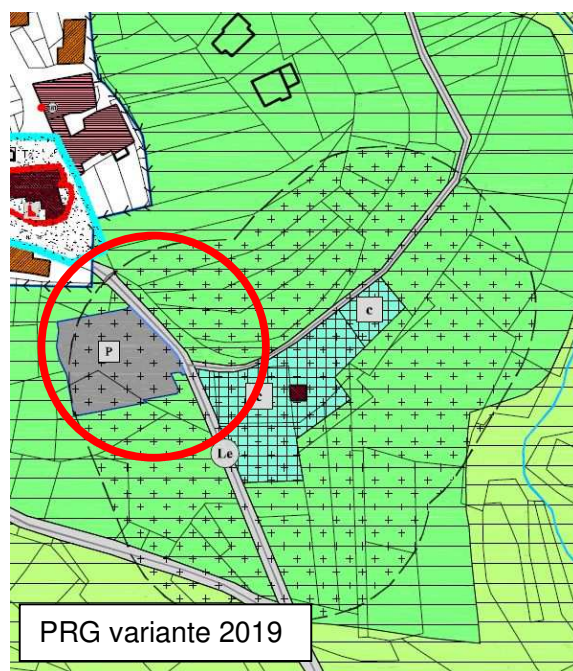
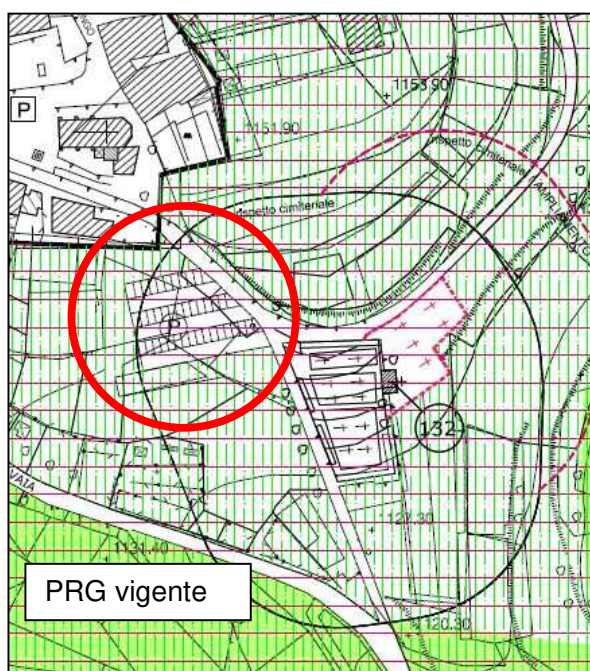


Variante n°5: in prossimità della stalla di proprietà comunale ubicata in località Copara, l'Amministrazione richiede l'ampliamento della zona agricola con destinazione zootecnica in seguito al tipo di frazionamento che si allega; l'attuale malga necessita allo stato odierno di maggior terreno di pertinenza e detta variante (seguendo quanto frazionato mappalmente) va a soddisfare le esigenze richieste. La zona passa pertanto da bosco ad area per impianti agricoli zootecnici (shape E203). In questa seconda adozione l'area di variante viene ristretta in quanto in fase di conferenza di pianificazione il Servizio Bacini Montani ha segnalato la presenza della rete idrografica; al fine di salvaguardare quest'ultima, l'amministrazione ritiene comunque sufficiente ampliare la zona zootecnica solamente sul fianco est rispetto alla stalla presente.



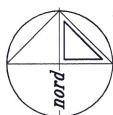


Variante n°6: come nel caso precedente, anche la presente variante deriva da un tipo di frazionamento, questa volta inerente l'effettivo ingombro del parcheggio pubblico ubicato presso il cimitero. Rispetto al piano vigente, il progetto è stato realizzato inglobando una porzione di area agricola ubicata a sud, e detto ampliamento è stato poi intavolato ed inserito sulla nuova base catastale. La variante pertanto prevede un cambio d'uso dell'area da "Agricola di difesa paesaggistica" (rinominata nelle nuove norme come "agricola pregiata di rilevanza locale – shape E109) a parcheggio esistente.



30 MAG. 2013

UFFICIO CATASTO <u>CAVALESE</u>	TIPO DI FRAZIONAMENTO <u>14 MAG. 2013</u>	Nr. <u>127/2015</u>
COMUNE CATASTALE <u>VARENA</u>	Presentato per l'approvazione il <u>14 MAG. 2013</u>	Copie rilasciate Nr. <u>5</u>
Il presente tipo e' stato eseguito dal sottoscritto in base a rilievi sopralluogo, in conformita' alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativi regolamenti di esecuzione. <u>CAVALESE</u> il <u>14-05-2013</u>	Si attesta la conformita' del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativi regolamenti di esecuzione. <u>CAVALESE</u> il <u>5 GIU. 2013</u> INEFFICACE DAL <u>6 GIU 2015</u>	Introdotto in via provvisoria dal Tecnico Catastale <u>De G. G.</u> il <u>05.06.13</u>
COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI TRENTO EDILIZIA per. ind. <u>SORPEL SA LORENZO</u> ISCRIZIONE ALBO N° 850 Timbro professionale e firma	Il Direttore <u>De Calaf</u> Geom. <u>Andrea Iurini</u> Mod. 8 Nr. <u>181553</u> Riscossi <u>e 556 Niv</u>	Imposta di bollo



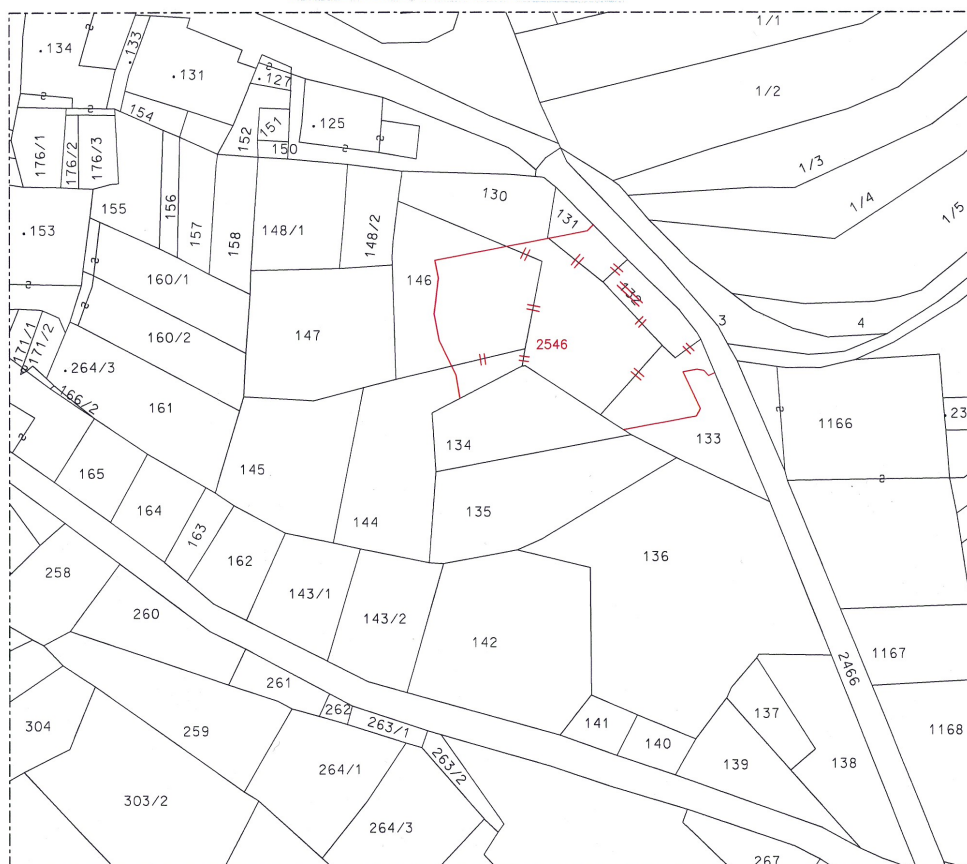
ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:1000

COMUNE DI VARENA
(Prov. di Trento)

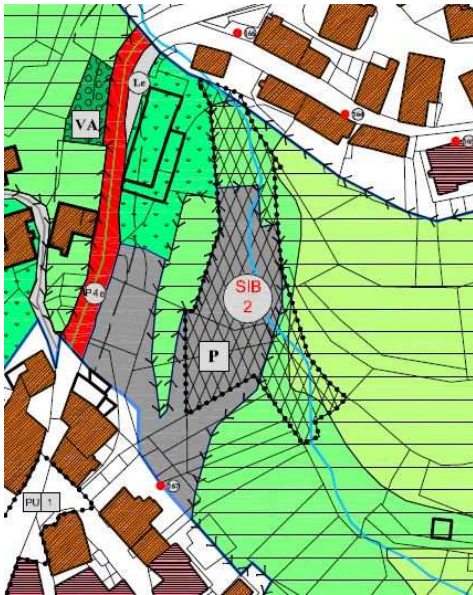
12 GIU 2013

Prot. n° 2701
Cat. 10 Cl. 1 Fa.

Si rilascia in esenzione dal bollo ai sensi
art. _____ D.P.R. n° 642 del 26.10.1972
e succ. modif. D.P.R. n° 955 del
30.12.1982 ed in esenzione da tributi spe-
ciali per uso esclusivo del
COMUNE DI VARESE
ai sensi della Legge 15.5.1954 N° 228



Variante n° 7: tale variante era già stata introdotta in prima adozione, ma non evidenziata come segnalato al capitolo “Varianti non perimetrare”, lettera a) del verbale della Conferenza di Pianificazione. Riguarda l’introduzione di un sito bonificato, come richiesto dai servizi competenti, nella zona dell’ampio parcheggio ubicato in zona centrale a Varena. Lo shape introdotto (Z604) non è “coprente”, ma lascia invariate le destinazioni d’uso del suolo sottostanti.

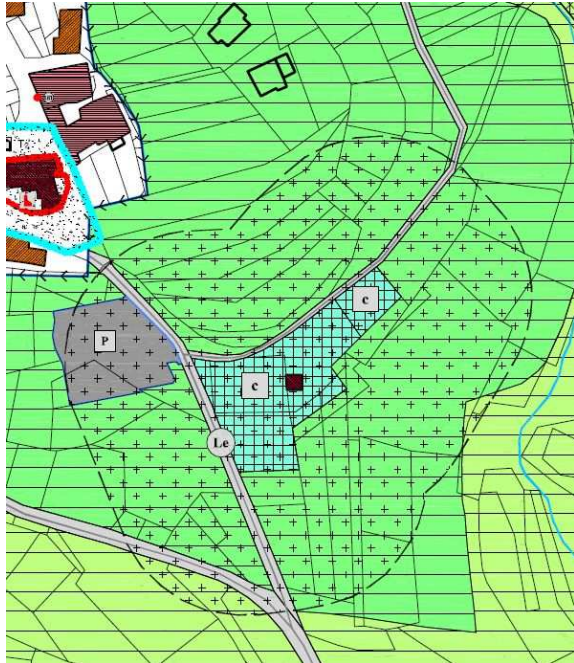


Variante n° 8: valgono le stesse considerazioni della variante n° 7 precedentemente descritta. In questo caso trattasi di variante non segnalata in prima adozione in cui viene evidenziato un sito bonificato esistente lungo la strada sterrata che si snoda fra Varena e il maso Spianez ubicato verso est.

Variante n° 9: si prende atto di quanto riportato nella sezione “Cartografia” del verbale della Conferenza di Pianificazione in cui viene segnalato che allo stato dei luoghi il cimitero interessa un’area più estesa della destinazione urbanistica ad esso corrispondente. La seconda adozione di fatto adegua lo stato reale dei fatti con la cartografia, per cui la destinazione d’uso del suolo passa da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area cimiteriale esistente..

Variante 10: è conseguenza diretta della variante n° 9, dove l’ampliamento del cimitero (di fatto il termine “ampliamento” non è corretto in quanto la variante n° 9 riguarda

la sistemazione delle previsioni di piano adeguandole allo stato reale dei luoghi) comporta un allargamento della fascia cimiteriale in direzione nord – est.



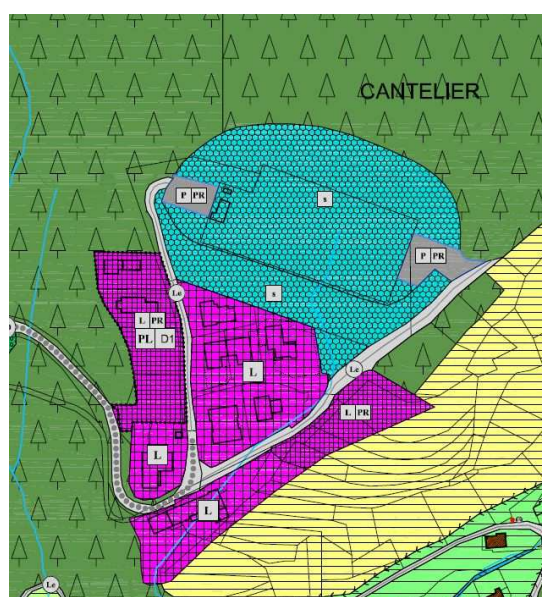
Variante 11: come accennato per le varianti 3 e 4, in fase di Conferenza di Pianificazione il Servizio Minerario della P.A.T. ha richiesto una ripерimetrazione dell'area relativa alla lavorazione del materiale inerte, limitandola nella zona sud in corrispondenza degli edifici esistenti adibiti alla lavorazione del materiale. Mentre in prima adozione l'area estrattiva coincideva con quella per la lavorazione del materiale inerte, in seconda adozione quest'ultima, regolata dall'art. 38ter delle NTA, viene limitata ad un'area ben precisa. Tuttavia in base alle correzioni richieste prima dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale, ora l'area viene inserita come produttiva del settore secondario locale di progetto e il neo articolo 38ter è stato stralciato.

Variante 12: tale variante deriva da un errore materiale cartografico della prima adozione; il Piano di Riqualificazione Urbanistica PA3 ubicato in centro storico (Piazza Chiesa) ha terminato tutto il suo iter e pertanto ne veniva evidenziata la sua eliminazione dall'elenco contenuto nelle norme di attuazione del Piano. La cartografia adottata tuttavia, riportava ancora il PA3 e quindi in tale fase viene corretta rendendola congrua alle Norme di Attuazione.

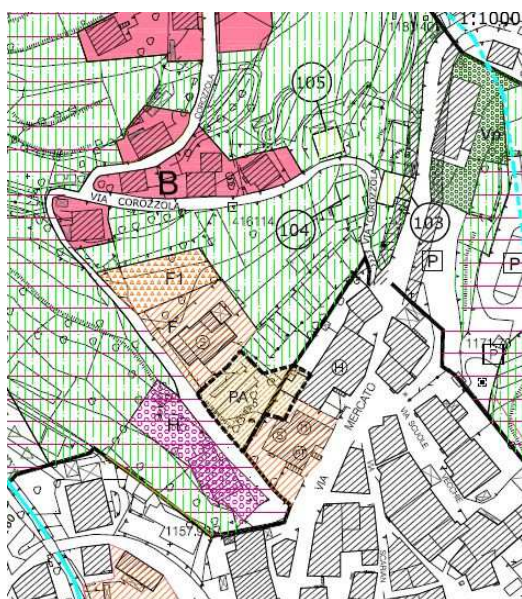
Variante 13: su osservazione dell'Ufficio tecnico Comunale, si segnala che la striscia di terreno ricompresa tra l'area per "attrezzature e servizi pubblici di livello locale – sportiva all'aperto esistente" e l'area "produttiva del settore secondario esistente" è di fatto un terreno in forte pendenza che costituisce il rilevato del campo da calcio esistente. Il terreno, pur ricoperto da colture erbosa, non risulta lavorabile meccanicamente e non evidenzia caratteristiche particolari riconducibili all'attività agricola. Pertanto, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale che ne è anche proprietaria, tale area passa da agricola pregiata di rilevanza locale ad area sportiva all'aperto.



PRG vigente



Variante 14: anche in questo caso la variante deriva da un'osservazione dell'Ufficio tecnico Comunale e riguarda l'area posta a valle di Via Corozzola e a monte della struttura alberghiera Hotel Alpino. Tale area, contraddistinta da una marcata pendenza, è circondata da una serie di edifici con natura residenziale sia di epoca storica sia recente. Nella parte a monte è esistente da anni un parcheggio privato a servizio delle strutture ricettive limitrofe. Recentemente l'ex Comune di Varena ha autorizzato il rilascio in deroga di un permesso di costruire per l'ampliamento di tale parcheggio, che andrà ad occupare una vasta fascia di superficie a ridosso di Via Corozzola, e la realizzazione di una viabilità pedonale che attraversa da parte a parte l'intera zona, collegando il parcheggio con la struttura dell'hotel Alpino. Tale trasformazione urbanistica ha ulteriormente ridotto la "vocazione" agricola dell'area tanto che il mantenimento della destinazione agricola risulterebbe del tutto incongrua. Al fine di salvaguardare l'aspetto morfologico e paesaggistico di tale zona, la presente variante prevede un cambio di destinazione d'uso del suolo da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area a verde privato.



PRG VIGENTE



PRG ADOTTATO



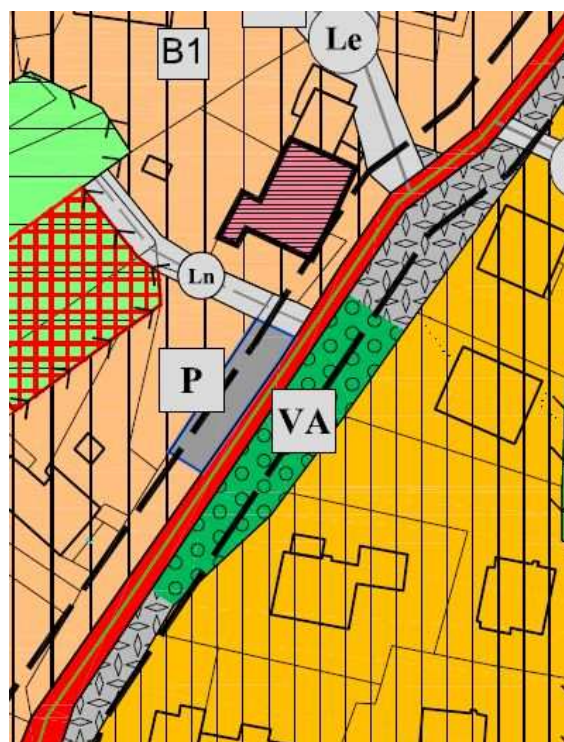
AEROFOTOGRAMMETRIA

Variante 15: quest'ultima variante viene inserita su richiesta del Servizio Urbanistica con nota d'ufficio n° 7391/A del 23.11.2020 evidenziando un'area sul fianco della S.S. 620. La zona era stata inserita nella nuova variante come area a servizio della mobilità, essendo di fatto un'area stretta parallela alla strada provinciale. In base a quanto rilevato, una sua porzione in effetti è oggi organizzata con delle panchine e pertanto l'area viene classificata come "area a verde attrezzato".





AEROFOTOGRAMMETRIA



PRG ADOTTATO

4. ADEGUAMENTO NORMATIVO

Come descritto in precedenza, l'impianto delle Norme di Attuazione in vigore risulta vetusto e concepito in seno alla L.P. 5 settembre 1991, n.22; solamente le varianti che hanno riguardato il PIIRA del Passo di Lavazé e l'adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale avevano utilizzato le indicazioni della ormai superata LP 1/2008. L'impianto di base risulta pertanto obsoleto, alle volte confuso e carente (basti pensare che non esiste un articolo preciso per la zona della cava in località Bancoline, come precedentemente accennato).

Nell'ottica della fusione tra i comuni di Daiano, Carano e Varena del 2020 in un unico comune denominato "Ville di Fiemme", si è proceduto con lo **stralcio di tutto il documento normativo ed alla completa riscrittura** delle Norme di Attuazione prendendo come base quelle del Comune di Daiano, che risultano le più aggiornate. La stesura dello stato di raffronto riporta in colore arancio il contenuto riscritto o spostato presente nelle norme vigenti, tenendo come principio quello di riscrivere tutto sulla base

della struttura utilizzata per il comune di Daiano. Non sono state evidenziate in giallo ciò che si è ritenuto di abolire a priori (come ad esempio l'articolo sul ricovero per gli animali o gli apiari – art. 16, commi h) ed i) delle norme vigenti) proprio perché risulterebbe impossibile vista la scelta di partire non dal documento originale vigente, ma da una base riscritta che tiene conto delle norme dei tre Comuni.

Si è voluto inoltre produrre un documento normativo che avesse per tutti i comuni interessati dalla fusione lo stesso numero di articoli; la trattazione di ogni argomento al medesimo punto ed articolo, la presenza delle stesse destinazioni d'uso del suolo (anche se alcune di esse non trovano applicazione immediata sul proprio territorio), il tutto per omogeneizzare e predisporre una più agevole lettura sia agli uffici tecnici comunali che agli utenti e professionisti che operano sul territorio. Si sono mantenuti tuttavia per ogni comune, gli indici, le indicazioni tipologiche, le peculiarità, le prescrizioni e quant'altro in vigore se non espressamente rappresentato come modifica.

Tale procedura, nonostante in sede di Conferenza di Pianificazione sia stato richiesto di produrre un documento diverso dove possa risultare più chiaro lo stato di raffronto rispetto alle norme vigenti, viene mantenuta in quanto concordata proprio con il Servizio Urbanistica in fase iniziale di stesura della Variante. La metodologia concordata a suo tempo con l'arch. Ruggieri ha portato, dopo numerosi mesi di lavoro e raffronto con il pianificatore della variante del Comune di Carano, ad un documento unico per il neo costituito comune di Ville di Fiemme. Nell'attesa che detto neo costituito Comune adotti il proprio PRG unificandolo, le tre frazioni potranno comunque procedere senza confusione avendo un impianto normativo unificato.

Il lavoro di riscrittura delle norme di attuazione ha comportato anche l'adeguamento alle disposizioni del regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017); in particolare sono state recepite le nuove indicazioni in merito agli indici urbanistico-edilizi sostituendo l'indice fondiario i_f , espresso in m^3/m^2 , con i nuovi indici di utilizzazione fondiaria U_f , espresso in m^2/m^2 e relativa superficie utile netta SUN , nonché inserendo il numero dei piani così come previsto dall'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

4.1 CONVERSIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Per la definizione dei nuovi valori di superficie utile netta (SUN), in rapporto alla superficie fondiaria del lotto edificabile delle aree per insediamenti residenziali di completamento di tipo B1 e per le aree di nuova espansione di tipo C, viene introdotto un nuovo indice di utilizzazione fondiaria $U_f = SUN / S_f$ (m^2 / m^2) ovvero il rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria. Per la definizione dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f , si sono fatte delle considerazioni di carattere generale e si sono verificate, per tutti i comuni di prossima fusione, cioè Daiano, Carano e Varena, gli effettivi rapporti esistenti tra volumi costruiti e la SUN. Questo è stato verificato sia mediante valutazione di casi concreti (permessi di costruire e SCIA), sia mediante la controverifica effettuabile sugli indici di Daiano che avendo già in uso il concetto dell'indice di utilizzazione fondiaria, seppur espresso mediante l'utilizzo della *Sur* (superficie utile residenziale) in luogo della *SUN* (superficie utile netta).

Per il territorio di Varena, in materia di valutazioni di carattere generale, si è fatto riferimento agli indici edilizi del PRG vigente relativo alle singole zone e si è calcolato il volume urbanistico realizzabile sul lotto minimo previsto per dette aree; dal volume urbanistico, cioè il volume fuori terra, considerando una altezza di interpiano pari a 2,85 m (altezza netta utile interna diffusa compresa tra 2,40 e 2,50 m e spessore solaio pari a 0,40 m) si ottiene per divisione la SUL (superficie utile lorda) corrispondente ($SUL = Volume / altezza\ interpiano$).

Dalla valutazione dei casi concreti recenti, cioè permessi di costruire e SCIA, invece si è potuto verificare che il rapporto medio costante fra la SUN e la SUL è quantificabile fra l'80% e 85%. Questo significa che l'incidenza delle superfici di tutto quello che viene escluso dal calcolo della SUN rispetto alla SUL incide per il 15% - 20%. Tale rapporto dipende anche dalle dimensioni degli edifici e dal fatto che sia previsto o meno un vano scala interno comune.

In base a queste considerazioni, si sono definiti gli indici di utilizzazione fondiaria (U_f) per le varie aree residenziali e, visto che le NdA del PRG vigente lo necessitavano, anche la quantificazione della SUN massima per edificio realizzabile nelle singole zone:

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 (Art. 32.2)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U _f (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,50	900	315,79	268,42	536,84	0,45
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	1800					
AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C (Art. 33.2)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U _f (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,20	720	252,63	214,74	536,84	0,36
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	1800					

Per quanto riguarda le aree alberghiere, le considerazioni e il metodo di conversione ricalcano esattamente quanto descritto in precedenza per le aree edificabili; si è tuttavia notato, sempre in seguito ad una verifica sugli interventi edilizi eseguiti dagli alberghi negli ultimi anni, che i valori relativi all'altezza di interpiano e al rapporto tra SUL e SUN, cambiano leggermente rispetto a quelli utilizzati per le aree edificabili residenziali.

Le strutture alberghiere infatti tendono ad avere spazi più ampi dedicati alla clientela ed ai servizi (da qui la variazione del rapporto SUL/SUN) ed altezze di interpiano maggiori vuoi per l'altezza interna netta dei locali comuni, vuoi per i pacchetti dei solai sempre maggiori per rispettare le esigenze di comfort ambientale; alla luce di queste verifiche stato concordato con l'Amministrazione di utilizzare un rapporto SU/SUL pari al 95% ed altezza di interpiano pari a 3,00 m.

Le tabelle seguenti riportano la conversione degli indici per le attività alberghiere ed altre aree per le quali dovevano essere aggiornati gli indici.

AREE ALBERGHIERE (Art. 39.2)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max edificio per (m²)	U _f (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	2,00	3000	1000,00	950,00	3166,67	0,63
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1500					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	10000					
AREE AGRICOLE (Art.42.6 e 43bis.3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max edificio per (m²)	U _f (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	0,03	150	50,00	47,50	-	0,01
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	5000					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	-					
AREE PER IMPIANTI ZOOTECNICI (Art. 44.3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max edificio per (m²)	U _f (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,20	2400	800,00	760,00	-	0,38
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	2000					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	-					

Inoltre, per ottemperare a quanto esplicitato nella circolare n°160674 dell'11 marzo 2019 per il rispetto della disciplina in materia di distanze, viene mantenuto per le singole aree il concetto di altezza massima. Poiché l'obiettivo della presente variante è comunque quello di concepire un documento unico per i tre comuni sottoelencati nell'ottica della fusione imminente, si riporta una tabella riassuntiva in cui vengono espressi in colore nero i parametri attualmente vigenti ed in rosso quelli introdotti con la presente variante. Come si evince, i comuni di Carano e Varena presentano valori di altezza massima all'interno dei propri strumenti urbanistici, mentre il comune di Daiano presenta il concetto di numero di piani ma non quello di altezza massima dell'edificio. Per quanto concerne l'altezza di fronte, questo parametro viene introdotto su richiesta specifica del Servizio Urbanistica nella nuova versione delle NTA; per la sua definizione è stato considerato ed analizzato quanto segue in accordo con l'ufficio tecnico comunale:

- La circolare 11.03.2019 dell'assessore all'urbanistica della PAT specifica al punto 3 (Misurazione dell'altezza), ultimo capoverso "... Valuti il comune se introdurre limiti distinti per quantificare l'altezza del fronte, al fine del controllo progettuale dell'edificio, e l'altezza dell'edificio, al fine della disciplina delle distanze. **Si propone comunque, al fine di non introdurre nel PRG troppi valori relativi alle diverse definizioni di altezza, di far coincidere, nelle zone destinate in prevalenza alla residenza, il parametro fissato per l'altezza del fronte con quello relativo all'altezza dell'edificio**, intesa come altezza massima di zona, necessaria per il rispetto della disciplina in materia di distanze."
- Considerando che in un territorio come quello del comune di Varena i lotti non sono regolari né tantomeno prevalentemente pianeggianti, è difficile individuare una pianta tipologica degli interventi edilizi che possa permettere il calcolo dell'imposta della copertura nel rispetto dell'altezza massima prevista dal piano.
Alla luce di queste considerazioni si è deciso di far combaciare i due parametri edilizi, ovvero l'altezza massima con l'altezza del fronte. Così facendo nulla cambia per eventuali coperture piane, mentre per le coperture a falda necessariamente l'altezza del fronte sarà inferiore a quella massima (risultando pertanto conforme) e sarà altresì rispettata la prima ai fini della disciplina delle distanze.

Il numero di piani inseriti nella nuova norma deriva proprio dalle considerazioni espresse nella tabella che segue, tenendo in considerazione anche gli altri due Comuni:

ALTEZZA MASSIMA (H_{max}) E NUMERO DI PIANI (N_p)

ZONA	DESTINAZIONE USO SUOLO		CARANO	DAIANO	VARENA
B	Area residenziale esistente satura	N _p	3	-	-
		H _{max}	8,50	-	-
		N _p	4	-	-
		H _{max}	12,00	-	-
B1	Area residenziale di completamento	N _p	3	3	3
		H _{max}	8,50	8,50	10,00
C	Area residenziale di nuova espansione	N _p	3	3	3
		H _{max}	8,50	8,50	8,50
D	Area produttiva del settore secondario	N _p	3	-	3
		H _{max}	9,00	-	8,50 - 9,00
D1	Area commerciale	N _p	3	-	-
		H _{max}	9,00	-	-
D3	Area alberghiera	N _p	4	4	4
		H _{max}	12,50	12,50	12,50
D4	Area per campeggio	N _p	2	-	-
		H _{max}	8,00	-	-
E1	Area agricola di pregio	N _p	2	2	2
		H _{max}	6,50	8,00	6,50
E2 bis	Area agricola	N _p	2	2	2
		H _{max}	6,50	8,00	6,50
E6	Area per insediamenti zootecnici	N _p	3	2	3
		H _{max}	8,50	8,00	8,50
VA	Area a verde attrezzato	N _p	1	1	1
		H _{max}	4,00	4,00	4,00
VP	Area a verde pubblico	N _p	1	1	1
		H _{max}	4,00	4,00	4,00

4.2 ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE

Le indicazioni ed integrazioni apportate nelle nuove norme sono il frutto di un lungo lavoro di confronto fra i tre uffici tecnici dei Comuni di Carano, Varena e Daiano; la nuova versione delle norme di attuazione permette di integrare, correggere o addirittura normare ex novo situazioni esistenti o di casistica recente. Nell'ottica della fusione del 2020, le NTA sono state variate per alcune categorie omogenee di interventi, specificatamente per quelli ricadenti in centro storico soggetti a Risanamento conservativo ed a Ristrutturazione. Nello specifico, si è introdotta una modifica relativa alla indicazione su come realizzare gli abbaini

finalizzati a rendere abitabili i sottotetti, prendendo in riferimento quanto già vigente nel comune di Daiano con recente approvazione da parte della Giunta Provinciale. Le nuove indicazioni di carattere tipologico e formale delle tipologie degli abbaini introdotte dall'Allegato 1 così come le indicazioni tipologiche e formali dei fabbricati di carattere accessorio, descritte dal novello Allegato 2, e le nuove indicazioni dimensionali massime sono state anch'esse variate uniformando tali indicazioni ai tre comuni di prossima fusione.

E' stata eliminata la categoria "Demolizione con ricostruzione" in quanto non più prevista dalla normativa provinciale ma ricompresa negli interventi di Ristrutturazione edilizia (art. 77 comma e della L.P. 15/2015); questa variazione ha comportato la modifica cartografica della tavola inerente il centro storico, ove tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione sono stati classificati come Ristrutturazione edilizia in base al sopracitato articolo.

All'articolo 21 vengono nominate le zone omogenee ed in elenco vengono introdotte tutte le zone presenti sul territorio dei tre Comuni, proprio con lo scopo di approntare un documento unico che sia già adeguato all'imminente fusione; la presenza ad esempio dell'area D4 – area per campeggio di cui al successivo art. 40, non vuole significare che è improvvisamente sorta una nuova area destinata a campeggio nell'attuale territorio comunale di Varena (che sarebbe altrimenti evidenziata in cartografia come variante e discussa ai punti precedenti). La presenza all'interno del documento invece permetterà di trovare una norma completa nel momento della costituzione del comune delle "Ville di Fiemme", riferendosi chiaramente al campeggio ubicato in località Calvello a Carano.

Segnalo inoltre il cambio di dicitura per le attuali aree edificabili B (art. 11 delle norme vigenti – aree edificate di completamento sature) con "Aree residenziali di completamento B1" al fine di adeguarsi alla legenda provinciale in materia di tematismi.

Come già accennato per le varianti 3 e 4, è stato introdotto l'articolo 38bis per regolare le attività estrattive e la lavorazione del materiale estrattivo presso la cava in località Bancoline, in quanto la normativa vigente non presenta nulla a riguardo pur evidenziando la cava in cartografia.

La cartografia vigente, così come le norme di attuazione, riporta un tematismo definito come “Aree di difesa paesaggistica”; detto vincolo è sovrapposto a più aree ma in altre zone ne rappresenta la sola destinazione d’uso del suolo; per ovviare a detta mancanza, dette zone vengono classificate nella variante come “Aree agricole pregiate di rilevanza locale – shape E109” e normate dall’articolo 43. Il perimetro delle aree a difesa paesaggistica viene comunque inserito in questa seconda adozione come richiesto in fase di Conferenza di Pianificazione; di conseguenza le NTA vengono aggiornate con l’art. 59bis, come peraltro richiesto per il Comune di Carano che già lo presentava nelle proprie norme. Il contenuto di detto articolo pertanto, viene ripreso dalla versione vigente e adottata nel Comune di Carano proprio per mantenere l’uniformità dei documenti.

L’art. 34 relativo alle aree a verde privato viene integrato dai commi 5 e 6 (n° 7 nella versione di raffronto); per quanto riguarda la zona ubicata presso i Molini di Baldon a sud dell’abitato, lungo la vecchia strada che collega Varena a Cavalese; la variante prende atto di un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale (delibera n°9 del 15.04.2019) con valenza di variante al PRG, la cui approvazione ha terminato il suo iter. A tal proposito quindi, viene inserito in cartografia il nuovo piano di recupero ambientale (senza evidenziarlo come variante visto che l’approvazione del piano attuativo di fatto ha già rappresentato una variante al PRG), e le norme vengono aggiornate all’art. 75 che riguarda l’elenco dei piani attuativi. Sempre in detto articolo vengono eliminati i piani di lottizzazione inferiori ai 2.500 m² e gli interventi lì previsti vengono riportati al neo art. 75bis delle NTA – piani attuativi con progetto convenzionato.

Viene inoltre introdotto l’articolo 39bis riguardante le aree sciabili, come richiesto dal Servizio Impianti a fune e piste da sci; il contenuto di detto articolo fa riferimento esclusivamente alle norme provinciali vigenti in materia.

5. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

La cartografia vigente utilizza come base un ibrido fra la mappa catastale e una situazione probabilmente estrapolata da un’ortofoto datata ed elaborata dal precedente tecnico estensore; dovendo ridisegnare l’intero piano su base catastale, numerosi

aggiustamenti sono stati apportati cercando di ricostruire lo strumento urbanistico il più fedelmente possibile, avallandosi della collaborazione con l'ufficio tecnico comunale. Prevalentemente la scelta è ricaduta nel seguire i confini delle particelle catastali, non evidenziando come varianti quelli sfridi che avrebbero altrimenti generato centinaia di variazioni di minima entità.

Si segnala che le zone di tutela ambientale, pur sistemate con l'adozione del 2010 al P.U.P. 2000, sono evidenziate sulla cartografia vigente su carta tecnica in scala 1:10.000 e non su mappa catastale; la presente variante ricostruisce e adatta alla base catastale l'andamento previsto attualmente per dette zone, anche in questo caso privilegiando la mappa rispetto alla carta tecnica modificata adottata dallo strumento vigente.

In base alle nuove disposizioni in materia di "Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio" previste dalla Giunta Provinciale n. 2029 del 22.08.2008, detta variante provvede anche l'aggiornamento cartografico degli elaborati del PRG. La nuova versione cartografica tiene conto del procedimento di trasmissione e informatizzazione obbligatorio dal 1° gennaio 2017, ovvero l'utilizzo del sistema GPU (Gestione Piani Urbanistici) della Provincia Autonoma di Trento.

Per quanto riguarda la cartografia del centro storico, si è già accennato che gli edifici soggetti a grado di vincolo "Demolizione con ricostruzione" sono automaticamente passati al grado di vincolo R3 – ristrutturazione, ai sensi dell'art. 77 comma e) della L.P. 15/2015. La cartografia inoltre riporta all'interno del centro storico le aree di pertinenza evidenziate sul piano vigente e riportate in calce alle NTA della prima adozione. Come concordato per il PRG del Comune di Tesero in cui sussisteva la stessa problematica, le aree di pertinenza definite dalle NTA non trovano uno specifico shape nella legenda provinciale, pertanto sono state inserite con lo shape A401, modificando poi la colorazione in base al grado di protezione di ciascuna area. Le zone non soggette ad area di pertinenza del centro storico così come definite dal PRG vigente, restano bianche e sono normate dall'art. 22 delle NTA.

Per quanto concerne il PIIRA del Passo di Lavazé, dal punto di vista cartografico si è scelto di non riportare nulla se non il suo perimetro esterno. Gli shape del PIIRA infatti, sono stati disegnati non su base catastale ma su una ortofoto. Pur essendo georeferenziati, se sovrapposti con la base catastale risultano non coincidenti con le particelle edificiali o le aree

idonee. L'amministrazione non ha intenzione di adeguare in tale sede il PIIRA, pertanto non è stato siglato nemmeno l'incarico professionale per farlo; dal punto di vista cartografico tale adeguamento sarà sicuramente oggetto della prossima variante al PRG del neo costituito Comune, come concordato telefonicamente anche con il Servizio Urbanistica nella persona dell'Ing. Benedetti, presidente delegato della Conferenza di Pianificazione.

6. VERIFICA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Le disposizioni contenute nell'art. 48 della L.P. 15/2015 in materia di efficacia e durata dei vincoli preordinati all'esproprio, impongono in fase di redazione della variante al PRG la verifica delle previsioni vigenti. Si tratta di verificare puntualmente la durata dei vincoli espropriativi previsti dal PRG e adottare, ove necessario, le eventuali azioni correttive secondo il principio di legittimità e opportunità. Premesso che le varianti segnalate sono minimali e che detta variante costituisce una ricostruzione del piano attuale ed un suo adeguamento alle norme provinciali, si può asserire che le novità cartografiche e normative introdotte non presentano aree per le quali vi sia stata la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione.

Varena, aprile 2021

Il tecnico:

Ing. Marco SONTACCHI

