

**PROVINCIA DI TRENTO**

**COMUNE DI CARANO**



# **PRG**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**4 ^ VARIANTE – APRILE 2019**

Prima adozione: delibera consiglio comunale

n° 14 del 27.06.2019

Conferenza di pianificazione: verbale

n° 44 del 17.10.2019

Seconda adozione: decreto Commissario straordinario

n° 31 del 22.02.2020

**DOCUMENTO UNICO DI  
VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Progettista:

Arch. Francesca VOLPETTI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott.arch. FRANCESCA VOLPETTI

INSCRIZIONE ALBO N ° 864

## 1. PREMESSA

L'ultima variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Carano è stata quella relativa all'adeguamento normativo in materia di Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale-Variante 2014, ed è entrata in vigore il giorno 27 maggio 2015, approvata con G.P. n. 823 di data 18 maggio 2015, e pubblicata sul B.U.R. n. 21 dd. 26.05.2016.

Precedente a tale variante, si riporta la cronologia della pianificazione intercorsa sul territorio comunale:

1. Prima adozione del Piano Regolatore Generale del Comune di Carano da parte del Commissario ad acta, con deliberazione n. 1 di data 23 ottobre 2001; approvazione con modifiche d'ufficio, del Piano Regolatore Generale da parte della Giunta Provinciale con deliberazione n. 1477 di data 20 giugno 2003; entrata in vigore del piano in data 2 luglio 2003, con la pubblicazione sul B.U.R. n. 26.
2. Correzione di errore materiale ai sensi dell'art. 42bis L.P. 22/91 mediante Delibera di Consiglio n. 31 di data 25 ottobre 2004 ed entrata in vigore in data 16 novembre 2004 con la pubblicazione sul B.U.R. n. 46.
3. Prima adozione della prima variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Carano da parte del Commissario ad acta con deliberazione n. 1 di data 7 maggio 2005; approvazione con modifiche d'ufficio, del Piano Regolatore Generale da parte della Giunta Provinciale con deliberazione n. 2105 di data 9 ottobre 2006; entrata in vigore del piano in data 24 ottobre 2006, con la pubblicazione sul B.U.R. n. 43.
4. Prima adozione della variante puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carano, per la realizzazione di opere pubbliche, da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 di data 30 maggio 2006; approvazione del Piano Regolatore Generale da parte della Giunta Provinciale con deliberazione n. 1591 di data 4 agosto 2006; entrata in vigore del piano in data 16 agosto 2006, con la pubblicazione sul B.U.R. n. 33.
5. Prima adozione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Carano da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 di data 14 novembre 2008; approvazione del Piano Regolatore Generale da parte della Giunta Provinciale con

deliberazione n. 2893 di data 10 febbraio 2010; entrata in vigore del piano in data 21 dicembre 2010, con la pubblicazione sul B.U.R. n. 51.

6. Correzione di errore materiale ai sensi dell'art. 42bis L.P. 22/91 mediante Delibera di Consiglio n. 28 di data 14 ottobre 2009 ed entrata in vigore in data 10 novembre 2009 con la pubblicazione sul B.U.R. n. 46.
7. Prima adozione alla variate n. 3 al Piano Regolatore generale del Comune di Carano da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 di data 29.10.2013; approvazione del Piano Regolatore Generale da parte della Giunta Provinciale con deliberazione n. 2332 di data 22 dicembre 2014, con modifiche; entrata in vigore del piano in data 31 dicembre 2014, con la pubblicazione sul B.U.R. n. 52.

## **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 ad 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. Si è provveduto anche all'aggiornamento delle schede del centro storico risalenti alla fine degli anni '90, aggiungendo e adeguando in base all'articolo 105 della L.P. 15/2015.

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 alla oramai superata L.P. 01/2008 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 alla fusione lo stesso numero di articoli; la trattazione di ogni argomento al medesimo punto ed articolo, la presenza delle stesse le 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 è mantenuto tuttavia per ogni comune, gli indici, le indicazioni tipologiche, le peculiarità, 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 per adeguamento normativo (rappresentate in **rosso**);

modifiche introdotte a seguito delle richieste ed indicazioni del Verbale della Conferenza di pianificazione oppure derivanti per coordinamento con le scelte e rilievi resi nelle rispettive Conferenze di pianificazione relative a Daiano e Varena (**rappresentate in blu**).

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

Gli obiettivi promossi, la metodologia e le motivazioni sono meglio esplicitate nella allegata Verifica di assoggettabilità.

### **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 consente il riscontro con l'elenco descrittivo di seguito riportato:

#### **VARIANTI PER ACCOGLIMENTO RICHIESTA PRIVATI**

**Variante n°1:** Le p.f. 1684/2 e 1687 sono di un unico proprietario e ricadono in parte in area B1 determinando una potenzialità edificatoria che è di difficile realizzazione data la

necessità di mantenere la distanza regolamentare dai confini e l'impossibilità di sconfinare nell'area agricola a cui è soggetta la rimanente parte di proprietà. Pertanto alla luce di agevolare la previsione già in vigore per tale zona, si prevede di estendere, a tutto il lotto di proprietà, seppur senza aumento di indice edificabile, la destinazione residenziale.

**Variante n° 2:** Trattasi di estensione, a tutta la p.ed. 555, della destinazione d'uso residenziale di tipo B1, seppur senza aumento di indice edificabile. Riconoscendo così quanto già esistente su terreno pertinenziale dell'edificio esistente. Infatti, nella porzione di area è presente un ampio parcheggio e giardino pertinenziale.

**Variante n° 3:** Trattasi di specificazione di dettaglio di porzione di area a verde pubblico limitrofa al Municipio, distinguendone quella adibita a verde attrezzato del bocciodromo, parco giochi, bar ristoro, tendone per le manifestazioni locali e campo da calcio e quella a verde pubblico inedificato avente funzione di filtro e cuscinetto da e con le aree residenziali di recente realizzazione.

**Variante n° 4:** Su specifica richiesta di inedificabilità dell'area da parte del proprietario del fondo, la p.f. 2574, viene mutata in area a verde privato inibendo sulla stessa la possibilità di qualsiasi tipo di edificazione. Si precisa che da verifiche effettuate presso l'amministrazione comunale, è risultato che l'area oggetto di variazione non ha mai concorso nell'edificazione del Villaggio Veronza in cui insiste.

**Variante n° 5:** Nella p.ed. 682 è insediato un opificio per la lavorazione del ferro. Azienda di rilevanza nel tessuto locale in cui si inserisce che abbisogna di ampio spazio di stoccaggio del materiale da lavorare nei piazzali antistanti e pertinenziali. L'accesso all'opificio dalla viabilità locale e la circolazione interna dell'insediamento in questione non permette l'accesso ai mezzi pesanti se non ampliando la superficie dei piazzali stessi. Trattasi di estensione della destinazione ad area produttiva di livello locale di una parte della p.f. 1264/1 al solo scopo di realizzare una viabilità ad anello intorno all'insediamento e sfruttare al massimo i piazzali a deposito.

**Variante n° 6:** Trattasi di eliminazione della previsione di spazi di parcheggio e di estensione della destinazione d'uso del suolo già prevista per il resto delle particelle interessate. A seguito della revisione di tutto il sistema parcheggi a servizio delle attività di

commercio al dettaglio eseguito in occasione della realizzazione della nuova viabilità della limitrofa Strada Statale delle Dolomiti, tale previsione non è più necessaria.

**Variante n° 7:** Modifica della destinazione d'uso da area per attrezzature sportive pubbliche a sportiva esistente per correzione errore materiale che si trascina dal passato, con conseguente introduzione di aree agricole qualora non siano interessate all'attuale funzione sportiva. Contestuale estensione della previsione del piano attuativo alberghiero a tutta la particella, con inclusione dell'area sportiva esistente al fine di poter realizzare, anche in occasione della candidatura delle Olimpiadi 2026, oltre alle attrezzature sportive, anche servizi come zone salute, wellness e altro a servizio dell'attività alberghiera di nuovo insediamento.

**Variante n° 8:** Si adegua la destinazione d'uso del suolo da area a pascolo a area agricola, come realmente risulta dallo stato dei luoghi. La destinazione d'uso del suolo attuale deriva sicuramente da uno stato dei luoghi precedente ma a causa dell'avanzare del bosco, tale porzione si è trasformata in area residuale non più adibita a pascolo bensì agricola per la coltura dei prati da sfalcio.

#### **VARIANTI PER SISTEMAZIONE INCONGRUENZE CARTOGRAFICHE**

**Variante n°9:** modifica dell'ubicazione del manufatto schedato al n°258 consistente in capitello votivo erroneamente indicato su altra particella.

**Variante n°10:** Trattasi di eliminazione di errore materiale determinato dalla indicazione, sulle cartografie di PRG, di un edificio storico isolato (p.ed. 362) che invece non risulta censito da alcuna scheda. Si estende la destinazione d'uso del suolo a quella dell'area circostante cioè a pascolo.

**Variante n°11:** modifica dell'ubicazione del manufatto schedato dal Patrimonio Edilizio Montano (PEM) con la scheda n°1 indicato erroneamente in altra posizione sulla cartografia.

## **4. ADEGUAMENTO NORMATIVO**

L'adeguamento normativo ha comportato una revisione delle norme di attuazione del P.R.G., le quali erano state adeguate alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e vengono aggiornate in questa variante alle disposizioni del regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017). Detta variante pertanto, non inserisce un nuovo livello di pianificazione, ma si limita a convertire le norme di attuazione vigenti in base alle nuove disposizioni impartite dal Regolamento di cui sopra. In particolare sono state recepite le nuove indicazioni in merito agli indici urbanistico-edilizi sostituendo l'indice fondiario *if*, espresso in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con i nuovi indici di utilizzazione fondiaria *Uf*, espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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*), determinata dagli ormai inutilizzabili indici di piano esistenti, in rapporto alla superficie fondiaria del lotto edificabile delle aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento di tipo B e per le aree per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione di tipo C, viene introdotto un nuovo indice di utilizzazione fondiaria  $Uf = SUN / Sf$  (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ovvero il rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria. Per la definizione dell'indice di utilizzazione fondiaria *Uf*, 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 Comune di Carano, 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 ( $SUL = Volume / \text{altezza interpiano}$ ).

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:

<b>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 (Art. 32.2) E C DI NUOVA ESPANSIONE (Art. 33.2)</b>						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE i (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,50	900	315,79	268,42	536,84	0,45
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	1800					

<b>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 PER ALBERGHI (Art. 32.2) E C DI NUOVA ESPANSIONE (Art. 33.2)</b>						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE i (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,50	900	300,00	285,00	1266,67	0,48
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	4000					

<b>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 (Art. 32.2) DI PEREQUAZIONE E C DI NUOVA ESPANSIONE (Art. 33.2)</b>						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE i (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,50	900	315,79	268,42	1192,98	0,45
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	4000					

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. 39.3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	U <sub>i</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE i (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	2,00	3000	1000,00	950,00	3166,67	0,63
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	1500					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	10000					

AREE AGRICOLE (Art.42.6)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	U <sub>i</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE i (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	0,08	400	133,33	126,67	-	0,03
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	5000					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	-					

AREE PER CAMPEGGI (Art. 40.3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE I (m²/m²)	0,00					
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	0					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00	0	0,00	0,00	190,00	#DIV/0!
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	600					

  

AREE PER IMPIANTI ZOOTECNICI (Art. 44,3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE I (m²/m²)	1,20					
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	2000					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00	2400	800,00	760,00	-	0,38
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 introdotto 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. Come riportato al capitolo 3 dell'allegato alla circolare sopra menzionata, si è scelto di non introdurre il concetto di altezza di fronte, ma far coincidere quest'ultimo con il parametro dell'altezza dell'edificio inteso come altezza massima di zona.

## ALTEZZA MASSIMA (Hmax) E NUMERO DI PIANI (Np)

ZONA	DESTINAZIONE USO SUOLO		CARANO	DAIANO	VARENA
<b>B</b>	Area residenziale esistente saturata	Np	3	-	-
		Hmax	8,50	-	-
		Np	4	-	-
		Hmax	12,00	-	-
<b>B1</b>	Area residenziale di completamento	Np	3	3	3
		Hmax	8,50	8,50	10,00
<b>C</b>	Area residenziale di nuova espansione	Np	3	3	3
		Hmax	8,50	8,50	8,50
<b>D</b>	Area produttiva del settore secondario	Np	3	-	3
		Hmax	9,00	-	8,50 - 9,00
<b>D1</b>	Area commerciale	Np	3	-	-
		Hmax	9,00	-	-
<b>D3</b>	Area alberghiera	Np	4	4	4
		Hmax	12,50	12,50	12,50
<b>D4</b>	Area per campeggio	Np	2	-	-
		Hmax	8,00	-	-
<b>E1</b>	Area agricola di pregio	Np	2	2	2
		Hmax	6,50	8,00	6,50
<b>E2 bis</b>	Area agricola	Np	2	2	2
		Hmax	6,50	8,00	6,50
<b>E6</b>	Area per insediamenti zootecnici	Np	3	2	3
		Hmax	8,50	8,00	8,50
<b>VA</b>	Area a verde attrezzato	Np	1	1	1
		Hmax	4,00	4,00	4,00
<b>VP</b>	Area a verde pubblico	Np	1	1	1
		Hmax	4,00	4,00	4,00

### 4.2 ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE

Per quanto concerne il centro storico, oltre alla revisione temporale sopradescritta che ha determinato l'inserimento di nuove immagini fotografiche dello stato attuale di tutti gli immobili, si è proceduto all'eliminazione delle previsioni di eventuale sopraelevazione qualora tale intervento sia stato già eseguito nel tempo; vengono anche modificate 2 schede di rilevazione (n. 163 e n.169) in quanto si è ritenuto che la categoria di intervento non sia adeguata all'immobile e pertanto in entrambi i casi si propone un grado di protezione a Ristrutturazione anziché Risanamento conservativo; sono state eliminate 2 schede di rilevazione in quanto già censite come Patrimonio Edilizio Montano (scheda n. 228 e 229); per altre 2 schede, relative ai manufatti puntuali (scheda n. 249 e 259) si propone un grado di

vincolo maggiore trasformando da Ristrutturazione a Restauro. Una istanza è stata accolta inserendo modifica puntuale, necessaria a soddisfare esigenze abitative di prima casa, riportando nella scheda n. 160 una specifica appendice progettuale consistente in inserimento di schemi degli interventi puntuali possibili.

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 sia la variazione della categoria nelle singole schede del centro storico, sia una 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. Le schede modificate risultano essere le n. 14bis, 26, 48, 50, 57, 58, 69, 76, 88, 89, 96, 100, 109, 113, 121.

Inoltre, sempre nell'ottica della fusione del 2020, le norme di attuazione sono state variate per alcune categorie omogenee di interventi, specificatamente per quelle ricadenti in centro storico soggette a Risanamento Conservativo e a Ristrutturazione. Nello specifico, si è introdotta una modifica relativa alla indicazione su come realizzare gli abbaini finalizzati a rendere abitabili i sottotetti. Sono state fornite delle nuove indicazioni di carattere tipologico e formale delle tipologie degli abbaini introducendo l'Allegato1.

Anche le indicazioni tipologiche e formali dei fabbricati di carattere accessorio, descritte dal novello Allegato 2 e nuove indicazioni dimensionali massime sono state anch'esse variate uniformando tali indicazioni ai tre comuni di prossima fusione.

## **5. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO**

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, con la variante 2014 si è già provveduto all'aggiornamento cartografico degli elaborati del PRG.

La nuova versione cartografica derivante dall'utilizzo dei shape revisionati dal Servizio Autorizzazioni e valutazioni ambientali ai quali sono stati solamente aggiunte le varianti sopradescritte, 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.

## **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 rispetto alla precedente variante del PRG sono trascorsi meno di cinque anni, si può asserire che le novità cartografiche e normative introdotte con la presente variante non presentano aree per le quali vi sia stata la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione.

## 7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

### SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

La presente Variante al P.R.G. ha preso in considerazione le seguenti domande :

N°	Nominativo	Data	Prot.	Richiesta	Esito
1	Bonelli Giuseppe	04/09/2019	2924	aggiornare scheda e considerare i volumi adiacenti in pp.edd. 311, 684 - scheda n. 199	Accolta
2	Filippi Tranquillo & F.lli S.n.c.	11/09/2019	2990	correzione fascia di rispetto SS 48 come strada esistente e non in potenziamento in pp.edd. 407, 597, 615, pp.ff. 887/2, 888, 889, 891/1, 891/2, 903, 904, 906/1, 906/5, 906/6, 1091, 1092 e altre	Parzialmente Accolta
3	Ceol Roberto	11/09/2019	2998	da area con destinazione a pascolo ad area con destinazione a verde privato in p.f. 3096/2	Respinta
4	Centro Vacanze Veronza S.r.l.	11/09/2019	3015	da area con destinazione residenziale satura, alberghiera, produttiva, verde pubblico attrezzato, parcheggio esistente, parcheggio di progetto, agricola, a difesa paesaggistica a destinazione alberghiera-residenziale, per riqualificare l'offerta turistica, con ampliamenti, nuovi posti auto e ospitare il villaggio olimpico in pp.edd. 519, 534, 540 e pp.ff. 2743/1, 2749, 2750, 2752/3, 2761, 2762, 2763/1, 2766, 2771/1, 2771/2, 2778/1, 2778/2, 2790, 3916/1	Respinta
5	Filippi Tranquillo & F.lli S.n.c.	11/09/2019	3017	inserire nel PRG il piano attuativo dell'area alberghiera pp.edd. 407, 597, 615, pp.ff. 887/2, 888, 889, 891/1, 891/2, 903, 904, 906/1, 906/5, 906/6, 1091, 1092 e altre	Respinta

## **OSSERVAZIONE N. 1**

**Redatta dal sig. Giuseppe Bonelli - Prot.n. 2924 dd. 04.09.2019**

La richiesta si articola in tre punti scaturiti dalla revisione totale delle schede del centro storico. Nello specifico la scheda n. 199 relativa alla p.ed. 311, edificio interno al perimetro del centro storico, in località Aguai.

Il primo punto è una sorta di suggerimento dato dal privato in merito alla possibilità di sopraelevazione della parte a mattina al fine di pareggiare il colmo. Previsione che è stata stralciata nella attuale revisione, infatti si trova menzione della stessa solo nella parte di "Analisi" e non di "Progetto" a mera memoria di quanto previsto dal piano precedente, ma che per errata lettura dell'istante è stata confusa come ancora attuale.

Il secondo punto è la richiesta di chiarimento in merito alla categoria di intervento della p.ed. 648, adiacente alla p.ed. 311 a cui si riferisce la scheda n. 199 che dalla stessa non è presa in considerazione. In allegato all'osservazione pervenuta è presente uno stralcio della tavola dell'inquadramento insediativo, scala 1:2000, del PRG in vigore dove si denotano delle discordanze con quanto riferito nella scheda. Infatti la p.ed. 648 risulterebbe indicata congiuntamente con la scheda n. 199 ma nella scheda in vigore, sia in mappa che come indicazione della particella edificiale questa non è annoverata in schedatura ed addirittura non vi è evidenza nella mappa neppure della particella stessa (scheda redatta nel 2002) . Pertanto, alla luce del fatto che l'elaborato di maggior dettaglio è quello valido in occasione di discrepanze tra documenti, si ritiene che la p.ed. 648, la quale risulta presso il catasto fabbricati con categoria C2 (magazzini e locali depositi) sia a tutti gli effetti un manufatto accessorio e pertanto soggetto a specifica normativa all'interno delle Norme di Attuazione e non annoverabile tra gli edifici di centro storico.

Nel terzo punto si evidenziava che per errore materiale sull'estratto mappa non si individuava l'attuale conformazione della p.ed. 311. Si è provveduto modificando l'estratto mappa, riportato nella scheda in oggetto tutte le appendici che formano l'edificio. Tale incongruenza è stata corretta anche a livello cartografico e di file shape e pertanto tutta la p.ed. 311 è soggetta ad una categoria di intervento di "Ristrutturazione".

## **OSSERVAZIONE N. 2**

**Redatta da Filippi Tranquillo & F.lli s.n.c. - Prot.n. 2990 dd. 11.09.2019**

La richiesta riguarda la modifica, in riduzione, della fascia di rispetto stradale incidente su lotto di proprietà antistante la S.S. 48 delle Dolomiti, di 3<sup>a</sup> categoria in potenziamento, la cui destinazione d'uso è alberghiera. La stessa è stata parzialmente accolta in quanto a seguito di approfondimento normativo, si è verificato che le fasce di rispetto stradale normate dalla D.P.G.P. del 03.02.1995 n. 909 e ss.mm. indica che nelle aree insediative è possibile applicare quanto riportato nella tabella 2/B e quindi ridurre la fascia a 25 ml, mentre non è stata accolta la richiesta relativa alla modifica di previsione da strada a potenziamento a strada esistente in quanto le opere previste sulla stessa non sono ancora concluse e non si limitano alla sola rotatoria e pista ciclabile realizzata.

## **OSSERVAZIONE N. 3**

**Redatta dal sig. Ceol Roberto- Prot.n. 2998 dd. 11.09.2019**

La richiesta riguarda la possibilità di modificare la destinazione d'uso di una particella fondiaria attigua ad edificio storico isolato, attualmente destinato a pascolo, in area a verde privato al fine di utilizzare la stessa come terreno pertinenziale su cui realizzare opere e manufatti accessori. La stessa non ha trovato accoglimento in quanto la trasformazione risulta in contrasto con quanto indicato dalle Norme di Attuazione del PUP, di cui all'art. 39 comma 4 che consente alla pianificazione locale di aggiornare i perimetri delle aree a pascolo esistenti modificandone i limiti, in relazione all'accertata alterazione dello stato di fatto. Trattandosi di edificio la cui trasformazione a residenza è recentissima (Permesso di Costruire 17/2018) , si ritiene che tali presupposti l'area non ricade nella fattispecie indicata.

#### **OSSERVAZIONE N. 4**

**Redatta dalla Società Centro Vacanze Verona - Prot.n. 3015 dd. 12.09.2019 trasmessa a mezzo pec dd. 11.09.2019 ore 19.27**

La richiesta inoltrata era stata analizzata precedentemente alla prima adozione della presente variante e riguarda delle ampie zone a destinazione d'uso del suolo diversificate posta nella zona denominata "Verona" e si articolano in due modi distinti, uno in alternativa e in subordine all'altra.

La prima è la previsione di una nuova destinazione mista "alberghiero –residenziale" con alcune digressioni nel merito, la seconda è la modifica di una ampia area da agricola ad area turistico-ricettiva.

Già in fase di prima adozione l'Amministrazione non aveva ritenuto di accogliere tale istanza per alcuni motivi tra i quali i principali sono la delicatezza del tema in analisi alla situazione proprietaria delle aree interessate, che sembrerebbero, seppur di proprietà esclusiva dell'istante, essere governate da una convenzione facente capo a tutto il consorzio villaggio Verona; all'impatto paesaggistico, in quanto la località Verona è densamente edificata e situata in posizione preminente rispetto a tutte le visuali dell'ambiente circostante; la non coerenza con gli obiettivi della l.p. 15/15 di non consumo del territorio.

L'Amministrazione comunale ribadisce le proprie motivazioni non accogliendo la richiesta.

#### **OSSERVAZIONE N. 5**

**Redatta da Filippi Tranquillo & F.lli s.n.c. - Prot.n. 3017 dd. 13.09.2019 trasmessa a mezzo pec dd. 11.09.2019 ore 20.04**

La richiesta riguarda l'inserimento di un piano attuativo proposto da privato relativo all'area alberghiera posta a ridosso della S.S. 48 delle Dolomiti (vedi anche osservazione n.2), con lo scopo di non procedere alla prevista procedura di Variante puntuale al PRG vigente.

L'Amministrazione comunale ritiene che il mero ottenimento del parere favorevole della CPC non sia sufficiente per inserire il piano in sede di adozione definitiva della variante quarta del

PRG ma che sia più opportuno sottoporre lo stesso a quanto previsto dalla l.p. 15/15 fornendo così la possibilità di valutazione più attenta da parte dell'Ente, non accogliendo la richiesta.

Carano, febbraio 2020

Il tecnico:

Arch. Francesca VOLPETTI

