

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

**DOCUMENTO di RISPOSTA
ALLA CONFERENZA DI
PIANIFICAZIONE e alle
OSSERVAZIONI dei PRIVATI**

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

RISPOSTA AL VERBALE n° 39/19 del 02.10.2019 del Servizio Urbanistica della P.A.T.

Al fine di facilitare l'individuazione delle correzioni apportate nella seconda adozione del PRG, si riportano di seguito, capitolo per capitolo, le richieste formulate nel verbale della conferenza di pianificazione e le correzioni o controdeduzioni inserite nella nuova versione:

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

- *La Conferenza assume inoltre le seguenti decisioni al fine di assicurare coerenza complessiva nell'esame delle previsioni urbanistiche dei diversi strumenti urbanistici comunali:*
- *le previsioni di aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità e in ambito fluviale ecologico possono essere ammesse subordinatamente alla non edificabilità che dovrà essere espressamente indicata nelle norme di attuazione;*

Viene integrato l'art. 34 con il comma 7.

- *Si passa alla discussione della variante al PRG di **Varena**:*
*Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, si comincia ad analizzare la variante al PRG di **Varena**:*

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	POSITIVO
2	POSITIVO
3	POSITIVO
4	POSITIVO
5	<i>Il Servizio Bacini montani chiede che venga salvaguardata la rete idrografica. Eventuali nuovi interventi edilizi in prossimità del rio devono essere supportati da una valutazione di compatibilità.</i>
6	POSITIVO

Per quanto riguarda la variante n°5, è stato deciso di ridurre l'area oggetto di variante al fine di non interagire con la rete idrografica.

- *In riferimento alla proposta di variare al PRG in oggetto il Servizio Foreste e fauna della Provincia per quanto di competenza, comunica quanto segue:*

"Per quanto riguarda le Norme di Attuazione si chiede per l'art. 46 – Aree a bosco di riferirsi alla definizione di bosco dell'art. 2 della l.p. 11/2007.

Viene integrato il comma 1) dell'art. 46 delle NTA.

Varianti non perimetrate

- *Si segnala che, nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche cartografiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto ma comunque contenute nel piano. Di seguito a titolo collaborativo si elencano le suddette previsioni:*

	DESCRIZIONE MODIFICHE
A	<i>Gli elaborati cartografici riportano due "siti bonificati" individuati con lo shp Z604 non presenti nel vigente PRG.</i>
B	<i>Con il cod. F439 sono state individuate alcune particelle quali "Spazi a servizio della mobilità" (es. p.f. 570 C.C. Varena) .</i>
C	<i>In località Spianez sono presenti un'area "Agricola di pregio" e un'area "Agricola pregiata di livello locale" in luogo di due aree a "Pascolo".</i>
D	<i>Eliminazione delle aree di difesa paesaggistica</i>
E	<i>Area a verde privato il Loc. Molini con specifico riferimento normativo all'art. 34 comma 6</i>

Modifica **A**: i siti bonificati inseriti in prima adozione vengono evidenziati nell'elaborato grafico delle varianti rispettivamente con i numeri 7 ed 8.

Modifica **B**: la zona a servizio della mobilità è inserita nelle NTA all'art. 55 per cui non sussiste una mancanza normativa; il fatto di non essere segnata come variante è solamente per via del fatto di aver distinto la sede stradale dal resto della particella fondiaria, come in genere richiesto dal Servizio Strade della PAT. Si segnala che in altre varianti per altri Comuni, tale procedura non ha mai richiesto una variante specifica, e pertanto in tale stesura si è adottato lo stesso criterio.

Modifica **C**: la cartografia è stata corretta come richiesto, trattandosi di un errore materiale nella ricostruzione cartografica in fase di prima adozione.

Modifica **D**: viene ripristinata l'area a difesa paesaggistica ed introdotto nelle norme l'art. 59bis, il cui contenuto è ripreso dalle norme della frazione di Carano.

Modifica **E**: tale variazione non è stata evidenziata nemmeno in seconda adozione in quanto trattasi di piano attuativo che ha concluso il suo iter e pertanto ha assunto, all'atto della sua approvazione, valore di variante al PRG. La cartografia proposta in seconda adozione ne prende atto e viene semplicemente aggiornata senza essere evidenziata nella tavola delle varianti (come peraltro citato sul verbale della conferenza di pianificazione in cui si afferma che "...In merito all'area a verde privato in loc. Molini di cui alla lettera "E", oltre all'omessa evidenziazione della modifica, considerata la volontà di trasporre entro la variante in esame i contenuti della variante definitivamente adottata e riferita al piano di riqualificazione urbana loc. "La Stefania", si segnala che si potrà procedere in tal

senso solo a valle dell'avvenuta approvazione della variante da parte della Giunta provinciale. Se tale approvazione intervenisse antecedentemente all'adozione definitiva della presente variante, i relativi contenuti potranno essere ricondotti alla presente variante."

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Si valuta favorevolmente la scelta di assumere un piano più aggiornato come riferimento per la riscrittura delle norme, tuttavia in prima battuta si è riscontrato che tale scelta ha indotto all'introduzione di disposizioni che in taluni casi necessitano di essere verificate e talvolta riviste o eliminate con puntuale riferimento alle specificità del comune di Varena.

Più precisamente, allo stato attuale, non è possibile ricondurre allo strumento urbanistico in esame discipline e contenuti non propri delle previsioni urbanistiche che ricadono nel territorio degli altri comuni, al fine di compiere un primo passo verso l'unificazione dei tre documenti normativi.

In sede di conferenza il Sindaco ha precisato che risulta particolarmente importante, in vista della fusione, poter disporre di strumenti urbanistici coordinati, nell'intento di facilitare anche se in un secondo momento la redazione di un unico piano regolare.

Ribadito che tale opportunità risulta in termini generali condivisibile, si precisa la necessità che lo strumento mantenga coerenza tra la disciplina, i contenuti e il territorio a cui questi si riferiscono. Si segnala che in termini generali la fusione dei tre strumenti urbanistici potrà essere l'occasione per affrontare il tema con omogeneità per l'intero territorio. Non risulta opportuno, al momento, privare uno strumento urbanistico di contenuti dalla valenza strategica sotto il profilo paesaggistico e della tutela del territorio (quali ad esempio le aree di difesa paesaggistica o la specifica disciplina delle aree libere del centro storico) al solo fine di semplificare i contenuti di elaborati e norme tecniche.

Lo strumento normativo proposto trova piena coerenza tra la disciplina, i contenuti e il territorio, soprattutto ora con il neo costituito Comune Le Ville di Fiemme. E' un documento voluto fermamente da tre amministrazioni comunali, frutto di mesi di lavoro fra tecnici estensori ed uffici tecnici. Si è voluto 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 **fermamente 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. Per quanto riguarda le aree a difesa paesaggistica invece, è stato introdotto l'articolo 59bis riprendendolo dalle norme vigenti del Comune di Carano, visto che il documento deve essere uniforme, e riportando in cartografia i perimetri delle aree presenti sul piano vigente.

Relativamente alla necessaria coerenza di cui sopra, si segnalano alcuni casi riscontrati in fase di istruttoria:

- *è necessario che la denominazione dei singoli articoli e delle relative destinazioni di zona e vincoli sia coerente con le voci di legenda degli elaborati. Si consideri ad esempio l'elenco di cui all'art. 21 comma 3, che richiama varie zone (o componenti di zone) non corrispondenti agli elaborati cartografici e, in generale, le varie denominazioni degli articoli (es. edifici e manufatti appartenenti al patrimonio edilizio e montano, area residenziale satura B1, area commerciale, area per attività economiche, area a campeggio - art.40, aree per attrezzature di livello sovra-locale art. 49, art. 68) né coerenti con le denominazioni degli articoli che seguono (es. artt. 35, 36 etc).*
- *Vi sono inoltre voci di legenda negli elaborati che non trovano riscontro entro il documento normativo (es. area attrezzatura turistico ricettiva, aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale) e, viceversa,*
- *vi sono disposizioni riferite a zone - o tipologie di zone, esistenti/di progetto – richiamate nelle norme ancorché non presenti negli elaborati (es. art. 50, 51, 52, 55 – strade di prima e seconda categoria, percorsi pedonali, 56, 59, etc.); è necessario condurre una verifica complessiva da estendersi a tutti i contenuti del piano e non solo a quanto qui elencato in termini esemplificativi.*

Gli articoli delle NTA sono stati corretti dove effettivamente risultavano incoerenti con la dicitura in cartografia e sono stati allineati con la legenda provinciale. Le norme di attuazione restano comunque e fermamente invariate per quanto concerne la numerazione degli articoli associati alle zone di territorio, siano esse presenti o meno nel territorio dell'ormai ex comune di Varena per quanto ormai descritto e spiegato ampiamente al punto precedente. In cartografia invece, la legenda viene corretta e riferita solamente alle zone presenti sullo specifico elaborato, al fine di non creare confusione.

Programma Integrato di Intervento per la Riqualificazione Ambientale

Si richiama che, come stabilito dall'articolo 121, comma 12, del Regolamento non è necessario provvedere alla modifica dei contenuti e dei parametri degli strumenti attuativi che hanno trovato approvazione antecedentemente all'entrata in vigore del regolamento stesso. Come chiarito in Conferenza il PIIRA è ad oggi in corso di attuazione e il progettista ha indicato di aver scelto di trasporre i contenuti per una migliore leggibilità. Ciò considerato si osserva che va prioritariamente assicurato l'espresso rinvio al PIIRA, sia in cartografia che nelle norme di attuazione, con l'obiettivo di rendere sempre evidente che la disciplina di riferimento va ricercata entro lo strumento attuativo.

Pertanto il PIIRA non va ricondotto tra gli elementi costitutivi del PRG, attraverso l'elenco di cui all'art. 2.

Per quanto concerne il PIIRA del Passo di Lavazé, dal punto di vista cartografico si è scelto di non riportare nulla in questa seconda adozione 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. Tuttavia alcuni articoli presenti nelle NTA sono stati corretti secondo le indicazioni fornite in sede di conferenza di pianificazione, proprio per evitare che vi siano riferimenti particolari al PIIRA stesso, che troverà quindi tutta la sua organizzazione normativa e cartografica nella variante specifica che lo ha approvato.

Con riferimento alle aree sciabili ed alla relativa disciplina, il Servizio Impianti a fune e piste da sci ha indicato che nel territorio comunale sono presenti aree sciabili, probabilmente ricomprese nel PIIRA.

Le aree sciabili si estendono in minima parte anche esternamente al perimetro del PIIRA, pertanto viene aggiunto l'articolo 39bis il cui contenuto fa riferimento esclusivamente alle norme provinciali vigenti in materia, come richiesto dal Servizio Impianti a fune e piste da sci.

Le varianti urbanistiche

Con riferimento alla Variante n. 1 il progettista ed il Sindaco hanno chiarito in occasione della Conferenza che il piano attuativo PA5 non ha trovato attuazione. Considerati indirizzi previsti dalla disciplina del piano attuativo e riferiti alla gestione dello spazio aperto inteso come area atta a valorizzare l'attiguo Municipio, bene ambientale del PUP e opera dell'architetto Ettore Sottsass, si reputa opportuno conservare tali indicazioni strategiche attraverso uno specifico riferimento normativo relativamente alla porzione di area scolastica interessata.

Al fine di mantenere le indicazioni dell'ex PA5, viene integrato l'articolo 50 con lo specifico riferimento al comma 5).

Le varianti 3 e 4 si configurano come adeguamento al Piano cave provinciale. Si segnala che l'area risulta traslata rispetto al dato informatico provinciale; andrà pertanto corretta la perimetrazione. Si dà atto che la presente variante interviene inoltre individuando l'area come destinata alla lavorazione del materiale inerte. Per le valutazioni di merito, si rinvia al parere del Servizio Minerario riportato in coda al presente paragrafo.

Per quanto concerne l'area della cava in località Bancoline, viene aggiornato il perimetro come indicato dal Servizio Minerario e vengono recepite le indicazioni riportate sul verbale della Conferenza di Pianificazione, limitando l'area della lavorazione del materiale inerte alla sola area necessaria ed effettiva.

Cartografia

- *per quanto riguarda la legenda si segnala innanzitutto la necessità di indicare per ciascuna zona l'articolo delle norme di attuazione di riferimento. Nella stessa si riscontrano inoltre numerose incongruenze con quanto riportato negli elaborati cartografici. Si richiede in via generale un controllo di corrispondenza tra quanto consegnato in formato shape, quanto riportato in cartografia, la simbologia adottata e la relativa rappresentazione in legenda.*

La legenda sugli elaborati cartografici è stata sistemata, affiancando l'articolo di riferimento contenuto nelle NTA e correggendo le incongruenze riscontrate.

- *in merito alla simbologia e ai relativi codici .shp adottati si segnala un tematismo residuale, nello specifico SIC - Z309 andrebbe sostituito con Zone speciali di conservazione ZSC – Z328. - Le aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 devono essere individuate con l'apposito codice .shp Z610, inoltre si riscontra un refuso nel riferimento all'art. 43 delle NdA anziché l'art. 76 delle stesse. Il codice .shp Z310 si riferisce all'area di Protezione laghi di quota inferiore ai 1600m s.l.m., non può essere dunque impiegato per il lago di Lavazè. Si segnala che il limite del lago di Lavazè risulta leggermente traslato. È necessario adeguare la simbologia e la tipologia dei piani attuativi all'art. 49 della l.p. 15/2015 e alla legenda standard.*

Vengono apportate le modifiche come richiesto; per quanto concerne il lago di Lavazè, avendo scelto di non riportare il PIIRA a livello cartografico, la raccomandazione non ha più motivo di essere analizzata.

- *la viabilità di progetto - F515 è individuata in legenda quale Viabilità in galleria esistente – F513 e un tratto di Viabilità principale di progetto – F503, peraltro non indicato in legenda, risulta privo del dato lineare. Si segnala inoltre che l'imbocco della galleria di progetto del Passo Lavazè risulta non raccordarsi con la viabilità "esistente", tra l'altro individuata dal PRG come "da potenziare".*

Quanto riportato in osservazione riguarda il PIIRA del passo di Lavazè, che come ormai descritto si è deciso di non riportare in cartografia.

- *Il tratto della S.S.620 tange l'abitato è stato erroneamente indicato come "Viabilità locale" e non come "Viabilità principale". Inoltre il tratto della S.S.620 che si sviluppa dall'abitato in direzione Lavazè, per il PRG risulta da potenziare, mentre per il PUP è esistente.*

E' stato corretto il dato della S.S. 620, trasformandolo da viabilità locale a viabilità principale di IV categoria. Per quanto riguarda invece il tratto in potenziamento, sul piano vigente questo risulta essere tale da poco sopra località Chiusa fino al passo di Lavazé. La cartografia adottata pertanto, segue tale indicazione.

- *Alcune delle fasce di rispetto non sono corrette e vanno modificate (es. strada di IV categoria a nord dell'abitato – direzioni nord e est).*

E' stata apportata la correzione richiesta.

- *sia verificata la perimetrazione delle Riserve naturali provinciali e dei biotopi provinciali, che presentano lievi discordanze tra dato provinciale e comunale.*

Avendo escluso il PIIRA del passo di Lavazé, rimane un'unica riserva locale sul rio Molini all'interno della cartografia proposta. Lo shape file caricato corrisponde da un controllo a quello del PUP.

- *La riserva locale "Palù della Brega" non risulta rappresentata in cartografia.*

Non si comprende se detta riserva sia inserita all'interno del PIIRA o dove sia localizzata sul territorio comunale, in quanto gli shape file caricati non la rappresentano.

- *All'area zootecnica presente ad est del centro storico – p.ed. 523 - va fatta corrispondere l'area agricola di pregio (in luogo dell'area agricola).*

Corretto

- *Per le attrezzature zootecniche a cui la presente variante assegna una zonizzazione riferita alle aree agricole in quanto assente nel vigente PRG, va assicurata l'omogeneità rispetto alle aree agricole contermini. In adozione definitiva dovranno essere forniti chiarimenti in merito alle scelte addotte per tutti i casi contemplati dalla presente variante (due strutture a nord e nord est dell'abitato). Per le malghe di Daiano e Varena si rinvia a quanto detto in merito al PIIRA.*

Nelle due zone indicate si è scelto di inserire l'area agricola al di sotto dell'area zootecnica perché è la destinazione d'uso del suolo che meglio corrisponde allo stato reale dei luoghi.

- *va rappresentato il bene ambientale n.114 (Municipio); si introduca la corrispondente disciplina, rinviando al PUP.*

Tale modifica è stata introdotta come richiesto.

- *vista la trasposizione delle aree di tutela e la rideterminazione dei limiti, sia accertato se sono sempre stati rispettati i criteri di cui all'art. 11 comma 4 del PUP.*

In accordo con l'ufficio tecnico del comune, si ritiene che siano rispettati i criteri di cui all'art. 11 del PUP.

- *la perimetrazione delle aree sciabili risulta diversa da quella del PUP.*

E' stato nuovamente inserito lo shape file del PUP per quanto riguarda la parte esterna al PIIRA del passo di Lavazé.

- *Si segnala inoltre che, allo stato dei luoghi, il cimitero interessa un'area più estesa della destinazione urbanistica ad esso corrispondente; è necessario aggiornare la conformazione della destinazione di zona e, conseguentemente, le relative fasce di rispetto.*

Corretto introducendo le varianti n° 9 e 10.

- *relativamente ai tessuti storici, gli insediamenti isolati devono essere individuati con l'apposito codice .shp A102; le aree libere del centro storico devono essere ricondotte ad un tematismo della legenda standard, si citano ad esempio i codici .shp A401, A402, A404 (...). In tale occasione si chiede inoltre di verificare la corrispondenza con il vigente PRG, a titolo di esempio non risulta rappresentato l'edificio di cui alla scheda n.23.*

La cartografia 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.

Norme tecniche di attuazione

Richiamando quanto già evidenziato all'incipit del paragrafo riferito alla verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico in merito la necessità che lo strumento mantenga coerenza tra la disciplina, i contenuti e il territorio a cui questi si riferiscono, in occasione della Conferenza sono stati affrontati gli specifici contenuti del documento normativo. Posto che in esso si è riscontrata la presenza di discipline non pertinenti il territorio, che il Sindaco precisa essere funzionali all'omogeneizzazione dei testi in vista della fusione, sono state valutate diverse possibilità tese all'assicurare la chiara leggibilità del testo. La prima, quella che assicura migliore chiarezza, vede l'eliminazione dei richiami alle destinazioni di zona e vincoli non presenti sul territorio. La seconda, ritenuta dal Sindaco meglio rispondente agli obiettivi dell'Amministrazione, vede il mantenimento delle discipline non riferite allo specifico territorio comunale, supportate tuttavia da specifica individuazione che si rende necessaria al fine di rendere evidente la non applicabilità della norma. In tale ottica, se si preferisse la seconda soluzione, è necessario che il presente testo normativo venga rivisto in tutte le sue parti anche in coordinamento con le scelte ricondotte entro i piani preliminarmente adottati di Daiano e Carano, sia in merito ai rilievi resi nelle rispettive Conferenze di pianificazione che in ragione dei successivi approfondimenti e modificazioni che il progettista proporrà in adozione definitiva.

Si ribadisce quanto esposto in precedenza relativamente al paragrafo Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

Struttura del documento e raffronto

La versione di raffronto è stata redatta utilizzando diverse cromie: in rosso i testi di nuova introduzione, in nero le disposizioni non variate, in giallo le parti stralciate e, in arancione, sia il “contenuto riscritto o spostato” che contenuti rivisti nella formulazione. Per assicurare la leggibilità degli elementi da confrontarsi, devono essere evidenziate anche le porzioni di testo stralciate; nello specifico non si può ammettere la scelta descritta dalla relazione, che indica “non sono state evidenziate in giallo ciò che si è ritenuto di abolire a priori”. Con riferimento alla riscrittura delle norme il testo di raffronto andrà rivisto assicurando il confronto rispetto allo strumento urbanistico vigente. Per lo stesso fine non è opportuno ricondurre alla cromia dell’arancione i testi meramente “spostati” da un articolo all’altro ma è sufficiente richiamare in calce (o in relazione) l’articolo d’origine. Potranno essere così correttamente distinti in arancione i testi “riscritti” (in quanto semplificati, chiariti, riformulati) se non introducono innovazioni normative. Vanno ricondotti alla cromia del “rosso” le parti di testo innovative. Si ricorda che in sede di adozione definitiva la relazione illustrativa deve essere aggiornata rispetto alle modifiche apportate a seguito dell’adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti, anche con riferimento alle modifiche intervenute tra le due adozioni per quanto riguarda il testo normativo.

Si ribadisce ancora una volta che tale metodologia era stata preliminarmente concordata con il Servizio Urbanistica, nello specifico con l’arch. Alessia Ruggieri.

Adeguamento al RUE – indicazioni generali

... Il progettista indica che i fattori di conversione dei parametri sono stati verificati in base a “casi concreti” di progetti agli atti; si chiede di chiarire se i progetti assunti come strumento di verifica siano rappresentativi delle diverse tipologie edilizie del territorio di Varena e si indica di darne maggiore evidenza in relazione.

Le considerazioni illustrate in collaborazione con l’ufficio tecnico comunale relativamente alla conversione degli indici urbanistici ed esposte in relazione illustrativa della prima adozione, riguardavano casistiche relative alle aree residenziali ed alberghiere depositate presso l’ufficio tecnico negli anni più recenti.

In via generale si segnala inoltre che per il principio di non duplicazione della disciplina non è ammessa la riproduzione di previsioni di legge se non nei limiti in cui ciò è necessario per la comprensione della disciplina pianificatoria e comunque solo attraverso rinvii espressi (es. artt. da 14 a 17, 42, 43, 43 bis, 44, 45, 46, 58, 63, 64, etc).

Le NTA sono state corrette in base alle indicazioni sopra riportate.

La SUN

Ai sensi dell'articolo 104, comma 2 bis del Regolamento con la variante al PRG i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriali sono convertiti in SUN. Si richiama che il "volume lordo fuori terra", continua a trovare applicazione quale riferimento per gli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38. Si aggiornino gli artt. 42 comma 4, 44 comma 2 lett. b) etc.).

Le NTA sono state corrette in base alle indicazioni sopra riportate.

...Inoltre da un esame delle norme è emerso che, in alcuni casi (es. art. 45, art. 54), la trasposizione non è stata condotta pertanto sarà necessario aggiornare tali parametri.

La trasposizione per le aree a pascolo (art. 45) non è stata condotta in quanto per dette aree non esiste il parametro del lotto minimo; per quanto riguarda invece le aree a verde pubblico (art. 54) non risulta siano espressi valori volumetrici ma già in prima adozione si riporta il valore della SUN.

In relazione agli ampliamenti ammessi si richiede che, come peraltro specificato all'interno delle indicazioni di cui alle circolari di date 5 ottobre 2017 e 11 marzo 2019, la misura degli ampliamenti ammessi in termini volumetrici venga convertita necessariamente in SUN (es. 36 comma 5, 46 comma 8, 72 comma 3, etc.). Quando il parametro viene reso con riferimento alla superficie, essa va riferita alla SUN "superficie utile netta" (es. art. 42, 43, 53, etc).

Considerata la presenza di richiami a "interventi puntuali aggiuntivi" rispetto agli ampliamenti ammessi in centro storico (rif. art. 17) si richiama la necessaria riconduzione a SUN.

Sono state apportate le dovute correzioni agli articoli indicati.

Disciplina delle altezze

In merito alla disciplina delle altezze, per le aree residenziali si prende atto dell'introduzione del "numero dei piani" (da denominarsi "numero di piani fuori terra – Hp"). Con riferimento alla definizione delle altezze, pur prendendo atto della volontà di far coincidere l'altezza del fronte con l'altezza massima dell'edificio in metri (relazione illustrativa, pagina 18), si richiede comunque di verificare gli effetti attesi in seguito a tale scelta e specificare chiaramente tale aspetto nelle norme, avendo chiaro che l'altezza massima verrà considerata ai fini del calcolo delle distanze. In ogni caso è necessario denominare le altezze in coerenza con le definizioni di cui al Regolamento.

Per quanto concerne l'altezza di fronte, questo parametro viene introdotto su richiesta specifica del Servizio Urbanistica nella nuova versione delle NTA, come giustamente previsto dalla normativa provinciale vigente; 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. Tale metodologia è già stata adottata ed approvata per la recente variante del Comune di Tesero, ed è univoca anche per Daiano e Carano.

Disciplina dei piani attuativi

... A tale proposito si segnala quanto segue.

Si chiedono elementi in merito al PA3 "Piazza della Chiesa", non indicato nel testo di raffronto ma presente nelle norme vigenti; a tale proposito in Conferenza il Sindaco ha indicato che gli interventi sono arrivati a compimento. Si rende necessario accertare l'effettiva chiusura dell'iter ed eventualmente provvedere all'individuazione di una nuova destinazione dell'area.

Il PA3 è concluso a tutti gli effetti e pertanto viene eliminato sia dalle norme sia dalla cartografia. In prima adozione, mentre le norme prendevano atto della conclusione dell'iter di detto Piano attuativo, gli elaborati grafici riportavano ancora erroneamente il perimetro all'interno del centro storico. Alla luce di queste considerazioni la cartografia viene aggiornata, inserendo la variante n° 12 che prevede l'eliminazione del PA3, lasciando l'area bianca essendo inserita in centro storico (regolamentata dall'art. 22 delle NTA).

L'art. 75 va rivisto in considerazione del fatto che gli ambiti con superficie inferiore ai 2.500 metri quadrati vanno ricondotti ai permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 84 della l.p. 15/2015, nei termini dell'art. 49 della stessa legge. Si richiama inoltre che agli artt. 5, 6 e 7 gli strumenti attuativi della pianificazione vanno denominati "piani attuativi", in coerenza con la l.p. 15/2015.

Sono state apportate le opportune correzioni eliminando i piani attuativi con superficie inferiore ai 2.500 m²; su tali aree è stato inserito uno specifico riferimento normativo al fine di mantenere le linee base dei piani attuativi stralciati (art. 33, commi 9-10-11).

Il "piano attuativo di iniziativa pubblica ai fini generali" di cui all'art. 6, comma 1, lett. a) non è presente negli elaborati e va pertanto espunto. La disciplina di cui al comma 3 va rivista nei termini di cui all'art. 49, comma 2 della l.p. 15/2015 e all'art. 8 del Regolamento e dovrà fare rinvio espresso a tali disposizioni.

L'art. 6 delle NTA è stato rivisto ed integrato come richiesto.

Si chiedono elementi in merito agli accordi urbanistici, alle convenzioni e agli accordi, comunque denominati, previsti dai piani attuativi già sottoscritti alla data di entrata in vigore del regolamento, per i quali, come stabilito dall'art. 121 della l.p. 15/2015 e dalla Circolare esplicativa del Regolamento, non si provvede alla modifica dei contenuti. Preso atto che il vigente PRG non riporta gli specifici parametri edificatori per ciascun piano attuativo, si rende necessario ricondurre all'art. 75 i parametri eventualmente non modificati secondo quanto sopra indicato, qualora non approvati nei termini della Circolare.

Il PLD1 è di iniziativa pubblica ed è già stato approvato dal Comune di Varena, pertanto non va adeguato al RUEP; per quanto riguarda invece il PLH, valgono i parametri delle aree alberghiere di cui all'art. 39 delle NTA ed in sede di sua approvazione, visto che alla data odierna non sono state ancora sottoscritte convenzioni e/o accordi, sarà obbligatorio redigere il piano in base alle indicazioni del Regolamento.

Disciplina del centro storico:

Pare essere stata rivista la gamma degli interventi ammessi, introducendo soluzioni per la progettazione rispetto ai quali va verificata la rispondenza ai principi di conservazione dei caratteri storico tradizionali con specifico riferimento al territorio di Varena (es. artt. 17 e 18, abbaini a nastro, abbaini in serie, vasche a tetto, materiali ammessi o meno (ex art.10 etc.). ... In merito alla "Ristrutturazione edilizia", per quanto attiene a taluni elementi dimensionali e a quanto riportato nell'Allegato il Progettista ha fornito in sede di conferenza taluni chiarimenti; si richiama che è necessario assicurare la coerenza dell'Allegato 1. Alla lett. e) va verificato il parametro che definisce l'altezza massima dell'abbaino "a canile".

Gli artt. 17 e 18 sono stati uniformati in accordo con i Comuni di Carano e Daiano al fine di omogeneizzare le tipologie di intervento; tali tipologie non sono estranee al tessuto storico di Varena ma sono ormai consolidate o comunque già presenti sul territorio. Le vasche a tetto sono già state autorizzate in interventi recenti in Via Zigna, in Via Delvai ed in Via Scarian (quest'ultima con il parere favorevole della CPC). Nei due comuni limitrofi interventi simili hanno già trovato pareri favorevoli da parte della stessa CPC e delle rispettive amministrazioni. Relativamente alle indicazioni delle altezze degli abbaini, pari a $1.50 \cdot L$, non appare che ci sia confusione tra questa grandezza (larghezza dell'abbaino) e quella degli altri tipi di abbaini, cioè a nastro e timpani secondari ove L è la lunghezza del fronte. Inoltre nell'art. 17 delle NTA non c'è alcun rimando all'allegato 1 in quanto non sono previsti altri tipi di abbaini se non quelli a canile. Si attesta che l'applicazione della medesima norma, che è consolidata e applicata da alcuni anni per il Comune di Daiano, non ha mai trovato alcuna difficoltà interpretativa.

Relativamente all'introduzione degli abbaini a nastro, l'Amministrazione ha confermato la scelta di voler uniformare tale possibilità anche per il Comune di Varena, in visione della ormai avvenuta fusione nel Comune di Ville di Fiemme ed al fine di non trovarsi ad essere l'unica frazione a non poterla applicare, anche in virtù della similitudine del tessuto storico con gli altri comuni limitrofi.

Visto il richiamo alle possibilità di sopraelevazione di cui alle lett. a) del comma 2, sia chiarito se tale disposizione risulta già vigente e se trova corrispondenza nelle schede del centro storico.

Tale previsione risulta già vigente all'art.10 – “Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale” delle NTA, nello specifico al comma 6, sezione R3 - ristrutturazione edilizia, lettera b).

Con riferimento alla lett. b) del comma 2, sia chiarito il fine della riscrittura del testo, i cui effetti sulla progettazione risultano diversi da quanto normato dal piano vigente (pendenza delle falde e loro riconfigurazione).

La possibilità di ricomporre il volume modificando la pendenza delle falde quando queste sono difformi dagli standard tradizionali è già ammessa all'interno del territorio comunale proprio all'art. 10 – “Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale” delle NTA vigenti, nello specifico al comma 6, sezione R3 - ristrutturazione edilizia, lettera b).

La neointrodotta lett. h) introduce la possibilità di allocare “vasche” in copertura senza correlare tale scelta a una specifica motivazione da rendersi con riferimento alle peculiarità del centro storico e/o a particolari tipi di edifici. Tale elemento non risulta leggibile quale valorizzazione del tessuto di antica origine.

Come specificato in precedenza, le vasche a tetto sono già state autorizzate in interventi recenti in Via Zigna, in Via Delvai ed in Via Scarian (quest'ultima con il parere favorevole della CPC). Nei due comuni limitrofi interventi simili hanno già trovato pareri favorevoli da parte della stessa CPC e delle rispettive amministrazioni.

In merito all'abaco “dei più importanti elementi costruttivi e tipologici”, che ad oggi si configura come riferimento per una progettazione coerente con la tradizione locale, visti chiarimenti forniti dal Sindaco in sede di conferenza relativamente alla volontà di mantenere tali strumenti di indirizzo, si indica che è necessario darne atto all'art. 2.

L'art. 2 è stato integrato come richiesto.

Alloggi per il tempo libero e vacanze

In merito alla disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze di cui all'art. 20, commi 2 e 3b, delle norme di attuazione si riscontra che il dimensionamento previsto dal PRG vigente (3.630 mc) ma non assegnato a specifiche previsioni insediative è stato ridotto della metà secondo le disposizioni dell'art. 130 comma 2 della l.p. 15/2015 (1.815 mc). Si precisa che è soggetta a dimezzamento la volumetria non già assegnata; si chiede pertanto di verificare la quantità indicata, fornendo elementi in merito.

Allo stato odierno, non risulta assegnata alcuna volumetria e pertanto è corretto quanto riportato nelle NTA.

La cubatura va necessariamente indicata come "volume lordo fuori terra" ai sensi dell'art.3 del regolamento, come chiarito dalla circolare dell'Assessorato alla Coesione territoriale, Urbanistica, Enti Locali ed Edilizia Abitativa di data 4 giugno 2018. Va mantenuto l'inciso che disponeva "Tale quantità è fissa ed è inderogabile" e quello che indicava "gli interventi saranno subordinati alla disponibilità della volumetria fissata fino all'esaurimento del contingente".

L'art. 20, comma 3b) è stato integrato e corretto come richiesto.

In generale, la norma dovrà fare rimando all'art. 130 della l.p. 15/2015, anche con riguardo a quanto compete al consiglio comunale. Vari commi dell'art. 20 risultano ripresi dal PRG vigente di Daiano; per questi si richiama quanto già affermato in precedenza, precisando inoltre che il testo, così come formulato, risulta di difficile comprensione e di non chiara applicazione. Si chiedono inoltre elementi rispetto a quanto previsto dal comma 3b) con riferimento al "bonus volumetrico".

Si ribadisce la volontà di mantenere il documento omogeneo con i Comuni di Daiano (dove peraltro la norma è già approvata e vigente) e Carano. Per quanto riguarda il comma 3b) in riferimento al "bonus volumetrico" questo è già vigente come si evince all'art. 9bis – "Disciplina degli alloggi destinati a residenza", comma 2), lettera b) delle NTA vigenti.

La nuova classificazione delle zone per insediamenti residenziali

Per le destinazioni di zona relative alle aree residenziali, va verificata ed assicurata la coerenza tra la denominazione, la descrizione e lo stato dei luoghi (ad es. "B – aree edificate di completamento sature" - "Aree residenziali di completamento – B1" e "Aree residenziali estensive – C"). Si richiede una verifica in merito alla disciplina degli edifici esistenti, che non viene resa all'art. 31, in ragione del rimando al Titolo III il quale rinvia nuovamente alle disposizioni relative alle destinazioni di zona. Vanno evitati riferimenti circolari. Analogo rilievo vale per l'art. 32, comma 5. L'introduzione del nuovo articolo 31 "B – area residenziale esistente satura Tipo B" non trova corrispondenza con gli elaborati cartografici pur sembrando rispondente a parti del tessuto edificato.

Si ribadisce la volontà di mantenere il documento omogeneo con i Comuni di Daiano (dove peraltro la norma è già approvata e vigente) e Carano. Per quanto concerne l'art. 31 – Area residenziale esistente satura tipo B", tale zona non è presente in cartografia ma uniforme il documento ai due Comuni limitrofi dove invece è presente. Il concetto di procedere in questo modo era stato concordato con il Servizio Urbanistica come ormai più volte rimarcato ed è ferma volontà delle tre Amministrazioni non rendere vano il frutto di un lungo lavoro che sarà

utile ormai a breve termine vista la fusione avvenuta in un unico Comune delle “Ville di Fiemme”.

La disciplina commerciale

Si richiedono i seguenti adeguamenti:

- articolo 83: *risulta necessario coordinare con maggiore precisione le indicazioni contenute in questo articolo rispetto alle previsioni contenute nelle norme di piano che disciplinano le singole zone con particolare riferimento a:*
- articolo 37, comma 1: *si stabilisce che nell'area produttiva del settore secondario locale di nuovo impianto o di ristrutturazione è ammesso “il commercio al dettaglio secondo le modalità previste dalle norme di attuazione del PRG” ma tale previsione non trova alcun riscontro nelle norme di cui al titolo VIII;*
- articolo 38 – area commerciale al dettaglio: *nell'articolo 83 quest'area non risulta indicata come idonea per l'insediamento di esercizi di commercio al dettaglio;*
- articolo 40, comma 2 – area per campeggi: *di stabilisce che quest'area è compatibile con le attività di commercio al dettaglio, ma tale previsione non trova alcun riscontro nell'articolo 83;*
- articolo 50 comma 3: *si stabilisce che in quest'area sono ammessi solo esercizi di vicinato in contrasto con quanto stabilisce, in modo corretto, il successivo articolo 83, comma 1, lettera c) che ammette anche l'insediamento di medie strutture di vendita;*
- articolo 83, comma 1, lettera c): *per quanto riguarda gli insediamenti commerciali, si rinvia anche all'articolo 77, che è un elenco dei beni tutelati, che non risulta coerente con tale previsione;*
- articolo 84, comma 1, lettera d): *aggiungere il seguente comma: “Nei casi in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo secondo quanto rinvenibile in atti emessi dagli Enti competenti in materia ambientale, è preclusa la possibilità di scavare nel sottosuolo al fine di realizzare i parcheggi in volumi interrati, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie”;*
- articolo 84, comma 2: *questo comma può essere eliminato in quanto la medesima fattispecie è disciplinata con il successivo articolo 85, comma 8;*
- articolo 86, comma 3: *sostituire le parole “per gli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), b), c) e d)” con “di cui all'articolo 84, comma 1, lettera c)”;*
- articolo 86, comma 4: *sostituire le parole “di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), b), c) e d)” con “di cui all'articolo 84, comma 1, lettera c)”;*
- articolo 86, comma 4: *aggiungere il seguente comma: “I parcheggi da realizzare in volumi interrati di cui all'articolo 84, comma 1, lettera d), possono essere collocati all'interno degli edifici esistenti oppure in superficie all'interno del sedime preesistente di edifici e relative pertinenze oggetto di interventi anche parziali di sola demolizione; i tali casi, si prescinde dalla approvazione del piano attuativo previsto da questo comma”;*
- articolo 87: *il Piano stralcio per la disciplina dell'attività commerciale della Comunità della Valle di Fiemme, con l'articolo 7 delle norme di attuazione, ha demandato ai PRG comunali la localizzazione del commercio all'ingrosso, secondo quanto stabilito dal punto n. 8 dell'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013.*

Le norme di attuazione sono state adeguate come richiesto.

Attività turistiche

Per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, si segnala, relativamente alle norme di attuazione, quanto segue:

- *all'art. 39 (aree alberghiere):*
- *si invita ad integrare il riferimento normativo al comma 1 alla l.p. n. 7 del 15 maggio 2002.*
- *Valutare l'opportunità di ammettere esclusivamente le funzioni di tipo commerciale o terziario legate alla specifica struttura alberghiera e non, in generale, all'attività turistica.*
- *Al comma 5 inserire il riferimento all' art. 119 della l.p. 15/2015 e all'art. 96 del relativo regolamento approvato con Decreto del presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017.*

- all'art. 40 (aree per campeggi), comma 3: inserire il riferimento all'art. 119 della l.p. 15/2015 e all'art. 96 del relativo regolamento approvato con Decreto del presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017.

Le norme di attuazione sono state adeguate come richiesto.

La disciplina delle costruzioni accessorie e degli edifici pertinenziali

In merito agli specifici articoli, si richiama la disciplina di cui all'art. 29 in cui vanno corretti la denominazione e i contenuti, aggiornando inoltre i richiami nell'intero testo (es. art. 32 comma 6 e 7, 33 comma 8, etc.) e il titolo richiamato all'Allegato 2. Il neoinserto comma 3 prevede che i fabbricati accessori presenti in centro storico o nelle pertinenze degli edifici storici isolati ed aventi tipologia diversa da quelli di cui all'Allegato 2, siano da considerarsi soggetti a ristrutturazione; è necessario di evitare che le costruzioni incongrue e non rispondenti ai caratteri tradizionali consolidino la loro presenza entro il centro storico, si eviti di ammettere la ristrutturazione edilizia. E' opportuno invece che per tali costruzioni sia prevista la riconfigurazione secondo le tipologie di cui all'Allegato 2 o, in alternativa, la manutenzione ordinaria.

Si ribadisce la volontà di mantenere il documento omogeneo con i Comuni di Daiano (dove peraltro la norma è già approvata e vigente) e Carano; il comma 3 è vigente a Daiano ed è frutto di una attenta valutazione del tessuto storico dove si concede a tutti i manufatti (chiaramente solo quelli regolarmente concessionati) difformi dall'allegato 2, la possibilità di essere ristrutturati. Questa opportunità permette di riqualificare proprio tutte quelle costruzioni accessorie che altrimenti non verrebbero mai sistemate proprio per una eccessiva limitazione della normativa. Si è dimostrato infatti che i proprietari non intervengono mai sui propri manufatti perché dovrebbero demolirli ed adeguarli a quelli descritti nell'allegato 2, lasciandoli pertanto in pessime condizioni. Questa opportunità non va a creare alcun tipo di denaturalizzazione dei centri storici ma permette invece un loro recupero anche dal punto di vista estetico e funzionale e tale affermazione è fortemente supportata da casi specifici avvenuti in tempi recenti nel Comune di Daiano dove tale norma è già vigente.

Sia chiarito che per ciascun edificio è ammessa la costruzione accessoria e che non è possibile collocare entro gli spazi pertinenziali manufatti di varia natura e destinati a diverse funzioni.

Tale concetto appare già espresso in modo chiaro all'art. 29, comma 1).

Altri contenuti

Si segnala inoltre quanto segue:

Art. 2: Sia chiarito cosa si intende con "I riferimenti a norme di legge, a regolamenti e ad altri provvedimenti amministrativi si intendono automaticamente adeguati alle successive sostituzioni o modificazione degli stessi".

....

Artt. 76 e 77: si segnala che la disciplina di tali articoli – che attengono le aree rese inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della l.p. 15/2015 e i beni tutelati dal D.Lgs 42/2004 – vengono ricompresi nel Titolo VI, inerente le aree soggette alla pianificazione attuativa.

Titolo IX: sia chiarito se le “Indicazioni paesaggistiche” corrispondono ai “Criteri per l'esercizio della tutela ambientale” richiamati all'art. 1 del piano vigente.

Tabella 2/A e 2/B – Larghezza delle fasce di rispetto stradale. Si corregga il riferimento all'art. 39 di cui alla tabella 2/A. Per le disposizioni relative alle dimensioni delle strade e alle distanze di rispetto stradale si rimanda alle deliberazioni della Giunta provinciale in materia (nn. 909/1995, 890/2006 e 2088/2013) e, nello specifico, si segnala che le voci riferite ad Autostrada, I categoria e II categoria non corrispondono a categorie di reti viarie presenti a Varena. Sia eliminato il riferimento alla viabilità rurale e forestale. Nella tabella 2/A la dimensione delle “altre strade” va corretta con riferimento all'aggiornamento di cui alla deliberazione n. 890/2006 (20 e 30 metri, senza riferimenti al regolamento).

Quanto descritto nel verbale della conferenza di Pianificazione è stato adeguato e corretto ad eccezioni dei seguenti punti:

- Art. 25 Vincoli di facciata e vincoli puntuali: il vincolo di facciata viene introdotto per uniformare le NTA agli altri due Comuni, pur non trovando riscontro nel Comune di Varena; si chiede, come peraltro ormai ribadito più volte, che venga mantenuto.
- Art. 30: si chiede di lasciare il comma 3 per uniformità con gli altri Comuni, così come il comma 6), già vigente a Daiano.
- Art. 35: l'articolo viene ridefinito con la nomenclatura della legenda standard provinciale.
- Art. 36: si mantiene l'uniformità del documento pertanto anche le aree non espressamente riportate in cartografia, devono trovare posto nelle NTA, quantomeno per le generalità principali senza esprimere indici edificatori. Vengono invece apportate le correzioni richieste per quanto riguarda l'altezza del fronte, la sostituzione dei termini “fabbricato” con “edificio”, il volume lordo fuori terra, la SUN.
- Art. 37: valgono le considerazioni espresse per l'art. 36.
- Art. 41: si chiede di mantenere il comma 13 per uniformità con le norme di Daiano e Carano.
- Art. 47: è presente nelle norme vigenti (art. 16) e sono presenti nel PIIRA del Passo di Lavazé nonché nei due comuni di Carano e Daiano. Per uniformità del documento, l'articolo non viene cancellato.
- Art. 51: è il comma 4) dell'art. 15 delle NTA vigenti.

- Art. 62: i commi sono riferiti al Comune di Carano, di cui ancora una volta si chiede non vengano eliminati per uniformità del documento.
- Art. 64: viene corretto ad eccezione del quinto periodo del comma 1).
- Art. 67: non è chiaro a cosa ci si riferisca.
- Titolo IX: le indicazioni paesaggistiche corrispondono ai criteri per l'esercizio della tutela ambientale dell'art. 1 delle NTA vigenti.

Beni architettonici, beni archeologici

"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici.... Per gli aspetti relativi ai beni archeologici..."

Sono stati integrati gli articoli di norma come richiesto, ed è stata aggiornata la cartografia con gli shape files forniti dal Servizio Beni Archeologici.

Altri temi

Tutte le prescrizioni riportate sul verbale della Conferenza di pianificazione riguardanti le aree agricole, le aree protette e la Comunità territoriale della valle di Fiemme sono state integrate nelle NTA.

RISPOSTA ALLA NOTA prot. n° 7391/A del 23.11.2020 del Servizio Urbanistica della P.A.T.

Successivamente all'adozione definitiva del P.R.G. da parte dell'ex Comune di Varena (decreto commissario straordinario n° 29 del 22.02.2020), è pervenuta da parte del Servizio Urbanistica una ulteriore richiesta di integrazioni e correzioni che si vanno a relazionare di seguito in base anche a quanto concordato durante la videoconferenza tenutasi in data 15.01.2021:

Verifica delle interferenze con la Carta di sintesi della Pericolosità: in base all'entrata in vigore della nuova carta di sintesi della Pericolosità (CSP) entrata in vigore il 02.10.2020, sono stati corretti i riferimenti agli articoli 34 comma 7, 64 comma 1, 66 comma 1 e 67 comma 4. Viene modificato il titolo dell'art. 66 ed integrato il comma 1 specificando la prevalenza dei contenuti normativi provinciali rispetto a quelli del PRG.

Varianti non perimetrate: viene inserita una nuova variante come richiesto (n° 15) lungo la SS620 in corrispondenza di una porzione della p.f. 570 in quanto allo stato attuale è adibita a spazio verde organizzato. La nuova destinazione del suolo passa da “aree a servizio della mobilità” dell’adozione definitiva ad “Area a verde attrezzato”. Viene inoltre modificato il comma 1 dell’art. 55 delle NTA al fine di chiarire meglio che anche gli “Spazi a servizio della mobilità” rientrano in tale articolo e sono pertanto regolamentati.



Immagine 1: zona lungo la SS620 inserita come “Area a verde attrezzato”.

Per quanto riguarda l’area a difesa paesaggistica, sono state corrette le zone indicate in cui erroneamente non era stato inserito detto vincolo, presente nel piano vigente.

Per quanto riguarda il PU6 “La Stefania” in loc. Molini, approvato con delibera GP n. 1696 del 31.10.2019, in cartografia viene stralciato il riferimento all’art. 34.6 (che viene pertanto abrogato anche nelle NTA) in quanto non presente nelle norme di attuazione del piano sopra citato. La possibilità di poter realizzare attività alberghiere in forma di RTA sarà pertanto valutata in una prossima variante.

Per quanto concerne l’area agricola di pregio del PUP in loc. Spianez, questa è stata corretta ed inserita come da shape file del PUP.

Tutela dell’aria, dell’acqua, del suolo: è stato aggiornato il pdf della tavola grafica in modo che le discariche siano graficamente evidenti come richiesto.

Beni culturali: contattati i servizi provinciali in merito, sono state apportate tutte le correzioni cartografiche e di normativa richieste sia per gli aspetti relativi ai beni architettonici, sia per quelli storico – artistici, sia per i beni archeologici. L'elenco puntuale dei beni architettonici e artistici rappresentativi e dei beni ambientali esistenti non sono tuttavia riportati all'art. 21 delle norme di attuazione come richiesto in quanto già presenti all'art. 77 delle stesse norme.

Aree estrattive: sentiti l'ing. Bortolon e il dott. Garniga del Servizio Industria, Ricerca e Minerario della PAT, è stato concordato di modificare le norme di attuazione eliminando di fatto l'art. 38 ter (aree per la lavorazione del materiale estrattivo) in quanto l'area per la lavorazione dell'inerte rientra nelle attività espresse dall'art. 37 – Area produttiva del settore secondario locale di progetto. Dal punto di vista cartografico tale area viene ora evidenziata con lo shape file D105 anziché D117 come nell'adozione definitiva. L'area estrattiva, perimetrata con lo shape file L108 – area estrattiva all'aperto, riporta inoltre la zonizzazione della futura destinazione urbanistica dell'area stessa ad avvenuto esaurimento dell'attività di cava, ovvero “area a bosco” – E106.

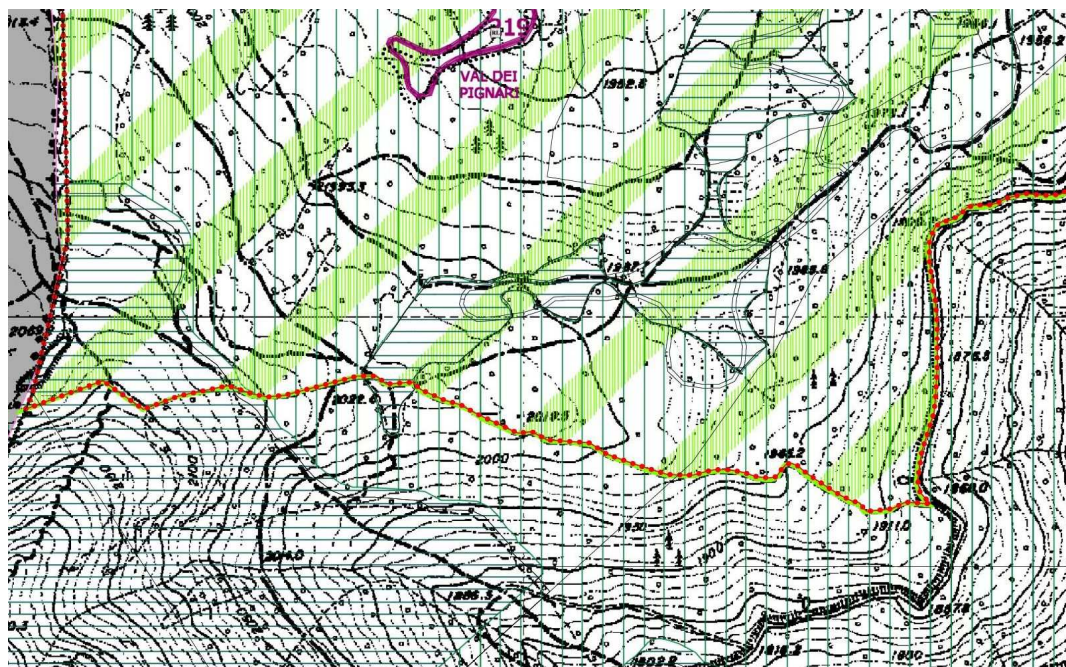
Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Omogeneizzazione dei documenti di piano antecedentemente alla adozione del PRG del comune unico: le norme di attuazione sono state controllate al fine di garantire la coerenza tra la denominazione dei singoli articoli e le relative destinazioni di zona (es: artt. 36, 37 etc.) e sono inoltre stati modificati gli articoli citati. Per quanto riguarda l'articolo inerente le costruzioni accessorie (art. 29), sono state apportate le modifiche richieste al comma 1, comma 2, 3, 4, 5 e 6. In particolare, al comma 4 è stata ridotta la volumetria massima nel caso di edifici composti da più unità abitative, riducendola a 150 m³. Tale quantità nasce dal ragionamento che in linea di massima esistono edifici con circa 5 unità abitative nei tre ex comuni; considerando una costruzione accessoria con pianta 4x3 m² ed

altezza m 2,50 (volume 30 m³) per ogni unità abitativa, la volumetria sopra riportata come limite massimo trova piena giustificazione. Viene comunque ribadito, sempre al comma 4, che l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso della costruzione accessoria non dà titolo per poter realizzare ulteriori manufatti, dando il via di fatto ad un processo a catena senza fine.

Programma Integrato di Intervento per la Riqualificazione Ambientale: per quanto concerne il PIIRA del passo di Lavazé, durante la videoconferenza di data 15.01.2021 è stato richiesto di confrontare il suo perimetro vigente con quanto inserito in cartografia. Si riporta di seguito il sormonto dei due perimetri facendo le seguenti considerazioni:

- a) Il perimetro inserito in cartografia ricalca il perimetro cartaceo del piano vigente in quanto non si era in possesso dello shape file del PIIRA redatto dall'architetto Micheletti. Il perimetro si adatta all'andamento della strada forestale della carta tecnica lì dove presente, mentre segue la zona indicata dal vecchio piano a firma dell'arch. Facchin, come si può verificare dall'immagine allegata (in rosso il perimetro inserito).



- b) Il PIIRA a firma dell'arch. Micheletti (di cui è ora disponibile il file shape), non segue il confine comunale di Varena in quanto la base catastale è ora cambiata. Nell'immagine che segue si possono notare con tre colorazioni differenti, la base catastale (in giallo), il perimetro inserito in questa variante (colore verde) ed il perimetro del PIIRA inserito dall'arch. Micheletti (colore rosso).



Per quanto concerne la normativa, il PIIRA citato all'art. 75 viene integrato riportando l'elenco degli articoli delle norme abrogate e contenute nelle norme del PIIRA stesso, inquadrandoli nel nuovo testo normativo al fine di consentirne una corretta lettura. In tale fase inoltre, viene inserito nella versione di raffronto il contenuto dell'art. 21 delle norme vigenti, evidenziando il suo stralcio dal testo; tale inserimento e stralcio è un mero errore materiale delle precedenti versioni. Infine, dopo accurato controllo e verifica si afferma che tutti i contenuti stralciati dalle norme vigenti inerenti il PIIRA, sono di fatto già presenti nelle norme specifiche del PIIRA stesso.

Le varianti urbanistiche: le varianti 3, 4 e 11 sono state riviste come richiesto dal Servizio Industria, Ricerca e Minerario della PAT e come descritto in precedenza. Relativamente alla variante 5, è stata utilizzata in questa versione una sola tipologia di poligono (E203_P) come richiesto. Infine sempre per tale area e per altre due zone affini, è stata inserita l'area agricola E103; va sottolineato che detta destinazione d'uso del suolo non ricalca le aree agricole del PUP, ma include sia quelle del PUP sia altre aree agricole in generale. (in sostanza le zone agricole E103 non sono da intendersi solo quelle evidenziate dal PUP, ma comprendono anche altre aree agricole non di pregio).

Cartografia: viene corretta la dicitura dell'articolo 68 delle norme, riconducendola alla riserva locale. Per quanto riguarda invece il centro storico, è stata ribadita anche in videoconferenza che le aree "bianche" sono comunque normate e che non vengono apportate ulteriori correzioni; le zone Ap1, Ap2 e Ap3 sono comunque state riportate anche nella tavola del sistema insediativo. Come richiesto, è stato corretto il riferimento alle aree zootecniche sia come dicitura, sia come riferimento all'articolo delle norme, così come è stato introdotto il riferimento all'art. 58 per le aree di tutela ambientale nella carta del sistema ambientale. In merito alle tavole riferite al Sistema Insediativo, produttivo e infrastrutturale sono state apportate le correzioni elencate; si segnala tuttavia, come peraltro discusso in videoconferenza, che non è stata apportata la modifica richiesta all'art. 21, comma 2 in quanto anche negli altri due ex comuni (Daiano e Carano) non è presente e che comunque il bene ambientale n. 114 (municipio) è comunque riportato nell'elenco dell'art. 77 delle norme.

Norme di attuazione: sono stati controllati e corretti tutti gli articoli che riportavano contenuti duplicati dalla legge provinciale e sono stati levati i riferimenti alle aree agricole nell'articolo 44 (insediamenti zootecnici).

Come rimarcato anche in videoconferenza, le schede degli edifici del centro storico non sono state modificate in merito a possibili ampliamenti espressi in termini volumetrici in quanto non rientranti nel presente incarico di variante al PRG; in delibera di approvazione andrà pertanto sottolineato il mancato adeguamento integrale al regolamento urbanistico – edilizio provinciale.

In merito allo stralcio dei piani attuativi con superficie inferiore ai 2500 m², questi sono stati ricondotti al neo articolo 75bis (piano attuativo con progetto convenzionato), lasciando tutto

invariato rispetto al piano vigente; vengono così stralciati i commi 9, 10 e 11 dell'art. 33. Il riferimento alle aree residenziali di tipo C rimane in quanto anche il piano vigente prevedeva di utilizzare detti parametri. Viene di conseguenza aggiornata la legenda riportata in cartografia.

Per quanto concerne la disciplina del centro storico, le NTA già contengono il presupposto che l'applicazione dell'art. 105 della LP15/2015 sia una alternativa alla realizzazione degli abbaini (art. 17, comma f) e art. 18, comma e)). In merito alla possibilità di realizzare vasche a tetto, pur essendo queste già presenti e già autorizzate all'interno dell'abitato di Varena nonché vigenti nelle NTA dell'ex comune di Daiano, è stato deciso in videoconferenza di stralciare detta possibilità, rinviando la discussione ad una prossima variante; è stato pertanto stralciato il comma h) dell'art. 18. Infine è stato chiarito il funzionamento della possibilità offerta dall'art. 18 comma 2, lettera e) nonché allegato 1 in merito alla realizzazione degli abbaini a nastro, specificando che la lettera "L" è riferita solamente agli abbaini con detta tipologia e non a quelli con tipologia a canile.

Per quanto riguarda le ulteriori osservazioni riportate nella nota inviata, le norme di attuazione sono state corrette come richiesto e come concordato in sede di videoconferenza (ad esempio in materia di costruzioni accessorie, art. 29 come descritto in precedenza).

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Nel periodo previsto per legge, sono pervenute al protocollo comunale n° 1 osservazioni in merito alla prima adozione della variante al PRG, espressa dall'Ufficio Tecnico Comunale a titolo collaborativo (Prot. 3902 dd. 12.08.2019). Nello specifico veniva segnalato:

- All'art. 38bis delle NTA, al comma 3), venga eliminato il termine "discarica".
- All'art. 38ter delle NTA, le aree per la lavorazione di materiale estrattivo sono indicate con la sigla D8 anziché L.
- All'art. 38ter, il comma 3) appare ridondante con il comma 2, e suggerisce fare riferimento agli "artt. 14 e seguenti" così da chiarire le tipologie di impianti ammessi.

- Si suggerisce inoltre di ridimensionare l'estensione dell'area per lavorazione del materiale estrattivo in località Bancoline.
- Si segnala la necessità di ripristinare le aree a difesa paesaggistica.
- In località Cantelger 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, si suggerisce che tale area passi da agricola pregiata di rilevanza locale ad area sportiva all'aperto.
- l'area posta a valle di Via Corozzola e a monte della struttura alberghiera Hotel Alpino, 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 è stato 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, si chiede un cambio di destinazione d'uso del suolo da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area a verde privato.

In merito alle richieste sopra esposte, la seconda adozione del PRG viene integrata e vengono inserite le varianti cartografiche n° 13 e 14 per quanto riguarda gli ultimi due punti sopra esposti. L'osservazione presentata dall'UTC comunale viene pertanto accolta integralmente.

Varena, aprile 2021

Il tecnico: Ing. Marco SONTACCHI

