



PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI CASTELLO MOLINA DI FIEMME

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2022

Procedura di Variante non sostanziale di cui all'Art.39, comma 3, della LP.15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CON MODIFICHE RICHIESTE NEL PARERE PAT DEL 3.8.2023 (S013/2023/18.2.2-2023-93/GBe)
E SUCCESSIVI PARERI SOSPENSIVI DEL 20.10.2023 E 6.12.2023

Prima Adozione – Delibera del Consiglio Comunale
Adozione Definitiva – Delibera del Consiglio Comunale
Approvazione – Delibera della Giunta Provinciale
Pubblicazione BUR

n. 27 dd. 29.06.2023
n. 46 dd. 25.09.2023
n.
n.

Francesca Gherardi

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

PREMESSA

Il territorio del Comune di Castello Molina di Fiemme è disciplinato dal Piano Regolatore Generale redatto dall' Arch. Luca Eccheli nel corso del 2018-2019 e approvato dalla GP con deliberazione n.675 dd. 17.05.2019.

La presente Variante si pone l'obiettivo di modificare il PRG vigente con n.5 varianti puntuali:

- N.4 legate a richieste di privati di eliminazione aree edificabili ai sensi dell'art.45, comma 4, della LP.15/2015 (VARIANTI N.2, N.3, N.4 e N.5); tali modifiche vengono introdotte ai sensi della **lett. k)**, comma 2, dell'Art.39 della LP. 15/2015 e ss.mm.;
- N.1 legata all'obbligo di modifica cartografica in seguito alla Sentenza del Consiglio di Stato n.5073/21 dell'11.03.2021 con cui si è riformata la sentenza del TRGA di TN n.273 dd.9.7.2014, con cui è stato rigettato il ricorso dei sigg.ri Sardagna avverso la pianificazione in area per "attrezzature turistico-ricettive" delle ppff 139/1 e 139/3 in CC Castello (VARIANTE N.1); la modifica è introdotta ai sensi della **lett. c)**, comma 2, dell'Art.39 della LP. 15/2015 e ss.mm.;

Si sottolinea che le modifiche al PRG vigente N.1,2,3,4 e 5 NON riguardano beni di uso civico.

MODIFICHE DOPO PARERE PAT DEL 3.8.2023 (S013/2023/18.2.2-2023-93/GBe)

Variante n.3: nel parere del servizio Urbanistica viene chiesto di "*verificare la permanenza dello specifico riferimento normativo che rinvia all'art.47.8 delle norme di attuazione, rispetto al quale si chiedono elementi*".

Innanzitutto, come evidenziato al punto 4 del paragrafo 10 della presente Relazione illustrativa, il riferimento riportato in cartografia all'art.47.8 delle NTA è corretto, mentre la numerazione dei commi delle NTA vigenti è errata; si riporta comunque nelle NTA di Raffronto l'art. 47 modificato solo in tal senso.

Inoltre, l'obbligo di rispetto dell'art.47.8 (che di fatto ricopia il comma 8 dell'Art.112 della LP.15/2015) vale soltanto per l'ambito produttivo individuato in cartografia, introdotto con precedente Variante a seguito di compensazione urbanistica (riduzione di aree agricole di pregio). Non riguarda le particelle che vengono stralciate ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015 in quanto per le stesse è stata nuovamente introdotta la destinazione di agricola di pregio. Si corregge di conseguenza la figura 12 del paragrafo 5 della presente Relazione.

Variante n.4: si corregge la cartografia e di conseguenza le figure 18 e 19 del paragrafo 6 della presente Relazione.

Variante n.5: si corregge la cartografia e di conseguenza le figure 21 e 22 del paragrafo 7 della presente Relazione per tener conto delle modifiche introdotte dall'accordo urbanistico di Variante 2019 (rif. normativo Art.41, c.12) sull'area limitrofa a quella variata in questa sede.

Le cartografie vengono modificate come da richiesta del Servizio per le incongruenze/errori riscontrati, riportando anche le modifiche conseguenti:

-l'approvazione del progetto di modifica del Piano provinciale di gestione dei rifiuti dell'area sita presso la **cava "Tistola"** per l'ampliamento dell'area dell'impianto di recupero rifiuti inerti non pericolosi della società **Misconel s.r.l., approvato con delibera di GP.n.547 dd. 8.4.2022;**

-l'avvenuta entrata in vigore della Variante non sostanziale al PRG relativa al **Piano Attuativo di Ruaia, approvato con delibera di GP n.1332 dd.28.7.2023.**

NB. Con riferimento al Piano di Ruaia, si sono modificati gli artt. 46 e 102 in modo da recepire quanto introdotto; le modifiche riguardano esclusivamente la tabella dei dati urbanistici riportata al comma 8 dell'Art. 46 con inserimento del nuovo ambito AB e piccole correzioni all'Art.102. Tali modifiche non vengono evidenziate in giallo e rosso nell'elaborato "Norme di attuazione- stato di raffronto", in quanto non si tratta di modifiche della presente Variante ma solo di recepimento delle stesse.

Analogamente, le NTA vengono aggiornate con riferimento all'Accordo Urbanistico di cui alla delibera di CC n. 11 dd. 22.05.2019 (variante non sostanziale per accordo urbanistico); in base all'accordo, l'Art.41 delle NTA è stato integrato con il nuovo comma 12. Tali modifiche non vengono evidenziate in giallo e rosso nell'elaborato "Norme di attuazione- stato di raffronto", in quanto non si tratta di modifiche della presente Variante ma solo di recepimento delle stesse.

MODIFICHE DOPO SOSPENSIONE dd.19.10.2023-0787003 (S013/2023/18.2.2-2023-93/EC-GBe) **I SOSPENSIONE**

Variante n.1: si chiede di chiarire la presenza del simbolo "TR" riportato in cartografia sul PL 5 che peraltro non trova indicazione in Legenda e di chiarire quali siano gli indici edilizi applicabili al lotto di PL5 (rimando all'Art.45 che però non ne contiene).

Per quanto riguarda la cartografia, si è corretto l'errore ed è stato eliminato il simbolo "TR" sia nella Tavola in scala 1: 2000 che in quella 1: 5000, sia di variante che di progetto.

Per quanto riguarda gli indici edilizi a cui rinvia l'Art.99, si è ritenuto opportuno rileggere i contenuti del ricorso del 2014 e la sentenza del 2021 di annullamento del ricorso, alla luce dei quali si è deciso di reintrodurre i contenuti dell'Art.45 delle NTA vigenti nel 2014 (NTA approvate dalla GP con delibera n.1609 dd.2.8.2013).

MODIFICHE DOPO SOSPENSIONE dd.6.12.2023 (S013/2023/18.2.2-2023-93/EC-GBe) **II SOSPENSIONE**

Variante n.1: si chiede di chiarire *se la riproposizione dell'articolo è funzionale a disciplinare la destinazione di zona nel complesso o solo per definire i parametri edificatori (...) si suggerisce di rendere espresse le modifiche apportate dalle diverse varianti che nel tempo si sono susseguite.*

In risposta a quanto indicato, per cercare di essere il più "trasparenti" possibile, si riporta la cronistoria di quanto avvenuto alle NTA negli anni successivi al ricorso del 2014 e precedenti la sentenza del 2021.

Le Varianti al PRG di Castello Molina degli ultimi 15 anni sono le seguenti:

- **Variante 2008-2009, ing. Gherardi;**

- Variante 2016-art. 105, arch. Busin (verifica di applicabilità art. 105 in materia di recupero degli insediamenti storici);
- **Variante 2018, arch. Eccheli;**
- Variante 2018/Accordo urbanistico, arch. Eccheli;
- Variante 2018/Piano attuativo Ruaia, arch. Pedron;
- Variante 2020/Cava Thaler-delibera Giunta provinciale 2020;
- Variante 2021-art. 55, ing. Gherardi.

Dopo l'approvazione di GP (delibera n.1609 dd.2.8.2013) della **Variante 2008-2009**, in cui si è introdotta l'area extra-alberghiera del sig. Alessandro Seber, in accoglimento di specifica richiesta del privato, c'è stata la sentenza del TRGA di TN n.273 dd. 9.7.2014 in cui la suddetta area è stata stralciata dalla cartografia (ricorso di Beniamino Sardagna).

Con successiva **Variante del 2018** dell'arch. Eccheli, approvata con delibera di GP n.675 dd. 17.05.2019, si è provveduto alla modifica e all'aggiornamento complessivo delle NTA, alla luce dell'entrata in vigore della LP.15/2015.

Nella citata Variante si sono fatti 2 passaggi, con riferimento all'art.45: in I adozione una modifica, in II adozione lo stralcio dell'intero articolo.

Si riportano gli estratti delle NTA:

I adozione: modifica di alcune parti dell'art.45 e ridenominazione dell'articolo (nuovo art. 51.2) (fig.a)

Art. 45 51.2 - Area per attrezzature extra-alberghiere D7 1. Le aree a destinazione "attrezzatura extra-alberghiera" esistenti e di progetto indicate in cartografia permettono la realizzazione di strutture ricettive, così come previsto dal Titolo VI della L.P.7/2002 e ss.mm. 2. Nel caso in cui sia previsto dal PRG l'obbligo di Piano di Lottizzazione, il rilascio della Concessione Edilizia e l'esecuzione delle opere sono subordinati alla stipula di apposito schema di Convenzione. 3. Ai sensi della vigente normativa provinciale in materia di turismo, gli esercizi extra-alberghieri si distinguono in: - Esercizi di affittacamere; - Esercizi rurali; - Bed & Breakfast; - Case e appartamenti per vacanze; - Ostelli per la gioventù; 85 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Variante 2017 Prima Adozione – Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____ Adozione definitiva – Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____ Approvazione – Delibera G.P. n. _____ di data _____ Bur. n. _____ di data _____
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CASTELLO DI FIEMME Variante 2017 - Art. 39 Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 - Case per ferie; - Alberghi diffusi. 4. Per gli esercizi indicati al comma 3 valgono le norme provinciali di cui agli articoli 31 e seguenti della legge, mentre per le nuove costruzioni valgono i seguenti vincoli e parametri edilizi: - indice di edificabilità: 1,2 mc/mq - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq./mq. 0.60 - lotto minimo: 600 mq - volume massimo per alloggio del gestore dell'esercizio: 400 mc - numero di stanze minimo: 5 - distanze del nuovo edificio dalle strade: v. Art.60 5. La volumetria dell'alloggio del gestore di cui al comma 4 non potrà comunque essere superiore al 40% della volumetria complessiva dell'immobile, in quanto deve risultare prevalente la destinazione turistico-ricettiva dello stesso. 6. La destinazione extra-alberghiera degli immobili realizzati ai sensi del comma 2 del presente articolo dovrà essere di durata almeno quindicennale e il vincolo dovrà essere riportato in Convenzione. 7. Ai fini delle disposizioni in materia di distanze dai confini e tra gli edifici valgono le indicazioni di cui all'ALLEGATO 1 alle presenti Norme. 8. Per quanto non specificato, si rimanda alle indicazioni e ai parametri edilizi di cui all'Art.36 42 delle presenti Norme (zone residenziali C).

Figura a

[Il adozione: stralcio art.51.2 \(ex art.45\) \(fig.b\)](#)

Art. 45 51.2 - Area per attrezzature extra-alberghiere D7

1. Le aree a destinazione "attrezzatura extra-alberghiera" esistenti o di progetto indicate in cartografia permettono la realizzazione di strutture ricettive, così come previsto dal Titolo VI della L.P. 7/2002 e ss.mm.
2. Nel caso in cui sia previsto dal PRG l'obbligo di Piano di Lottizzazione, il rilascio della Concessione Edilizia e l'esecuzione delle opere sono subordinati alla stipula di apposito schema di Convenzione.
3. Ai sensi della vigente normativa provinciale in materia di turismo, gli esercizi extra-alberghieri si distinguono in:
 - Esercizi di affittacamere;
 - Esercizi rurali;
 - Bed & Breakfast;
 - Case e appartamenti per vacanze;
 - Ostelli per la gioventù;
 - Case per ferie;
 - Alberghi diffusi.
4. Per gli esercizi indicati al comma 3 valgono le norme provinciali di cui agli articoli 34 e seguenti della legge, mentre per le nuove costruzioni valgono i seguenti vincoli e parametri edilizi:
 - indice di edificabilità: 1,2 mc/mq
 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq./mq. 0.60
 - lotto minimo: 600 mq
 - volume massimo per alloggio del gestore dell'esercizio: 400 mc
 - numero di stanze minimo: 6

87

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Variante 2017
Prima Adozione - Delibera del Consiglio Comunale n. 2 di data 06.03.2018
Adozione definitiva - Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____
Approvazione - Delibera G.P. n. _____ di data _____ Bur. n. _____ di data _____

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CASTELLO DI FIEMME
Variante 2017 - Art. 39 Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15

— distanza del nuovo edificio dalle strade: v. Art.60

5. La volumetria dell'alloggio del gestore di cui al comma 4 non potrà comunque essere superiore al 40% della volumetria complessiva dell'immobile, in quanto deve risultare prevalente la destinazione turistico-ricettiva dello stesso.
6. La destinazione extra-alberghiera degli immobili realizzati ai sensi del comma 2 del presente articolo dovrà essere di durata almeno quindicennale e il vincolo dovrà essere riportato in Convenzione.
7. Ai fini delle disposizioni in materia di distanze dai confini e tra gli edifici valgono le indicazioni di cui all'ALLEGATO 1 alle presenti Norme.
8. Per quanto non specificato, si rimanda alle indicazioni e ai parametri edilizi di cui all'Art. 36 42 delle presenti Norme (zone residenziali C).

Figura b

Nelle Relazioni illustrative della Variante, sia di I che di II adozione, nulla è riportato con riferimento alla modifica normativa introdotta.

Con riferimento poi alla richiesta del servizio Urbanistica di chiarire se la riproposizione dell'articolo è funzionale a disciplinare la destinazione di zona nel complesso o solo per definire i parametri edificatori, si sottolinea che la riproposizione integrale dell'art.45 è stata fatta per definire i parametri edificatori necessari all'edificazione dell'area di proprietà del sig. Seber, unica area extra-alberghiera al momento presente in cartografia di PRG.

Con riferimento, infine, ai rinvii contenuti nell'art.45, si evidenzia che al comma 8 è scritto: *“per quanto non specificato, si rimanda alle indicazioni e ai parametri edilizi di cui all'art.36 delle presenti Norme (zone residenziali C)”*.

Andando ad analizzare l'art.36 della Variante 2013 (riportato qui sotto, Figure c, d, e), che ora coincide con l'art.42 delle NTA vigenti, ed estratto dalla versione di raffronto delle NTA di **I adozione (Fig. c)** e **II adozione (Fig. c')** della **Variante 2018**, si osserva che è stato modificato l'art.36 solo al comma 2; inoltre emerge che:

- il comma 1 è riferito agli obblighi di lottizzazione, che nell'art.45 di riferimento per il lotto extra-alberghiero reintrodotta sono opportunamente specificati;
- il comma 2, unico comma modificato, è riferito alle zone di espansione “in mancanza di apposito cartiglio”, che nulla ha a che vedere con il lotto extra-alberghiero reintrodotta;
- i commi 3, 4, 5 e 6 sono riferiti agli interventi su edifici esistenti, che non interessano il nostro lotto, in quanto ineditato;
- i commi 7 e 8 sono riferiti ai manufatti accessori/legnaie;
- il comma 9 è riferito ai frazionamenti;
- il comma 10 è riferito alle prescrizioni di carattere progettuale; si rimanda al Titolo VIII delle NTA, che attualmente è il VII e che di fatto non è stato modificato con Variante 2018 al PRG.

Art. 36 42 Zone C1 - Aree residenziali di espansione estensiva	
1. Sono zone parzialmente edificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o inadeguate a consentire nuova edificazione, pertanto l'utilizzo di tali aree è subordinato all'esistenza delle reti infrastrutturali o di progetti di dette opere approvati dall'Amministrazione o comunque all'impegno da parte dei richiedenti la concessione edilizia di provvedere alla loro esecuzione.	
2. In mancanza di apposito cartiglio valgono le seguenti norme:	
- lotto minimo:	mq. 600
- volume urbanistico Sun massima	mc. 1500 mq. 520
- altezza massima (H) del fronte	ml. 9.00 ml. 8.50
- Numero di piani	(N. Piani) 3
- indice di fabbricabilità utilizzo fondiaria (If) mc/mq. 1.2 (Uf) mq./mq. 0.35	
- distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'Art.60.	
3. Ove non sia espressamente vietato da apposito cartiglio, sono consentiti, sugli edifici esistenti alla data di prima adozione del presente PRG (13.12.2004), i seguenti interventi:	
- al fine di adeguare l'edificio a livello tecnologico o di migliorarne l'utilizzazione è ammesso un modesto ampliamento volumetrico, nella misura strettamente necessaria ad accogliere gli impianti tecnologici mancanti o da adeguare, in particolare gli ascensori nel caso sia obbligatorio il superamento delle barriere architettoniche;	
- al fine di rendere abitabili i sottotetti e/o per adeguarli alle norme igienico sanitarie vigenti, purché esistenti e regolarmente autorizzati, è ammessa la sopraelevazione in allineamento con i muri perimetrali, anche al fine di realizzare finestre in parete, che sono sempre da preferire a finestre in falda. La dimensione della	
70	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Variante 2017	
Prima Adozione – Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____	
Adozione definitiva – Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____	
Approvazione – Delibera G.P. n. _____ di data _____ Bur. n. _____ di data _____	

Figura c

Art. 36 42 Zone C1 - Aree residenziali di espansione estensiva

1. Sono zone parzialmente edificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o inidonee a consentire nuova edificazione, pertanto l'utilizzo di tali aree è subordinato all'esistenza delle reti infrastrutturali o di progetti di dette opere approvati dall'Amministrazione o comunque all'impegno da parte dei richiedenti la concessione edilizia di provvedere alla loro esecuzione.
2. In mancanza di apposito cartiglio valgono le seguenti norme:
 - lotto minimo: mq. 600
 - volume urbanistico **Sun massima mc. 1500 mq. 520**
 - altezza massima **(H) del fronte ml. 9.00 ~~ml. 8.50~~ ml. 9.00**
 - Numero di piani **(N. Piani) 3**
 - **indice di fabbricabilità utilizzazione fondiaria (If) mc/mq. 1.2 (Uf) mq./mq. 0.35**
 - **distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'Art.60.**
3. Ove non sia espressamente vietato da apposito cartiglio, sono consentiti, sugli edifici esistenti alla data di prima adozione del presente PRG (13.12.2004), i seguenti interventi:
 - al fine di adeguare l'edificio a livello tecnologico o di migliorarne l'utilizzazione è ammesso un modesto ampliamento volumetrico, nella misura strettamente necessaria ad accogliere gli impianti tecnologici mancanti o da adeguare, in particolare gli ascensori nel caso sia obbligatorio il superamento delle barriere architettoniche;
 - al fine di rendere abitabili i sottotetti e/o per adeguarli alle norme igienico sanitarie vigenti, purché esistenti e regolarmente autorizzati, è ammessa la sopraelevazione in allineamento con i muri perimetrali, anche al fine di realizzare finestre in parete, che sono sempre da preferire a finestre in falda. La dimensione della

71

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Variante 2017
Prima Adozione – Delibera del Consiglio Comunale n. 2 di data 06.03.2018
Adozione definitiva – Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____
Approvazione – Delibera G.P. n. _____ di data _____ Bur. n. _____ di data _____

Figura c'

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CASTELLO DI FIEMME
Variante 2017 - Art. 39 Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15

sopraelevazione sarà quella minima necessaria ad ottenere, per ogni sottotetto un alloggio abitabile, con un limite massimo di sopraelevazione pari a 80 cm, senza dover rispettare i parametri edilizi del comma 2, nel solo rispetto delle distanze minime del Codice Civile.

4. La sopraelevazione di cui al comma 3, lett.b), è consentita solo se, nel rispetto dei parametri edilizi del comma 2, non ci sono le condizioni per raggiungere in banchina l'altezza minima interna abitabile garantendo comunque sempre una superficie utile complessiva minima pari a 50 mq.
5. La dimostrazione di quanto previsto ai commi 3 e 4 spetta al proprietario dell'immobile e al progettista incaricato di redigere il progetto di sopraelevazione, che dovranno certificare lo stato di fatto del sottotetto in apposito documento da presentare al momento della richiesta della concessione edilizia, fatta salva comunque la possibilità per il Responsabile dell'Ufficio Tecnico/Sindaco di effettuare sopralluogo di verifica.
6. L'esecuzione dell'intervento di sopraelevazione di cui al comma 3, lett.b), è inoltre subordinata alla preventiva verifica da parte del Funzionario responsabile dell'idoneità, per singole aree appartenenti alla zona residenziale C delle opere di urbanizzazione, con riferimento a viabilità e reti infrastrutturali. Detta verifica avverrà entro 6 mesi dall'approvazione della presente Variante e potrà essere aggiornata dopo l'eventuale realizzazione di opportune opere di urbanizzazione.
7. E' ammessa la costruzione di manufatti accessori ad uso legnaia negli spazi scoperti di pertinenza di edifici esistenti qualora sia impossibile disporre le funzioni accessorie nei piani terra degli edifici principali e solo per un volume max di 40 mc secondo le tipologie obbligatorie in abaco (allegato AF al PRG approvato con Delib.G.P. n. 1560 del 20.02.1998). Tali manufatti devono rispettare la distanza dai confini pari a ml.1,50 e quella dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3, misurata sul piano orizzontale in ogni punto e in tutte le direzioni e il loro volume non viene computato ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici (calcolo del volume urbanistico).
8. Nel caso in cui vi sia l'esigenza di costruire legnaia a servizio di più unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, il volume totale del manufatto deve essere calcolato sommando ai 40 mc destinati al primo alloggio, 20 mc per ogni ulteriore appartamento, comunque non superando la volumetria complessiva di 80 mc. La volumetria così realizzata dovrà essere equamente divisa tra i proprietari dei vari alloggi. Tali manufatti devono rispettare la distanza dai confini pari a ml.1,50 e quella dagli edifici prevista dal Codice Civile e il loro volume non viene computato ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici (calcolo del volume urbanistico).
9. La nuova edificazione realizzabile attraverso frazionamento dei lotti può essere autorizzata solo nel caso in cui l'area libera derivante dal frazionamento non abbia concorso a determinare la volumetria di altri edifici e comunque nel rispetto del comma 4 dell'Art.34.
10. Prescrizioni di carattere formale e costruttivo:

i nuovi edifici devono essere progettati tenendo presente il contesto edilizio in cui vanno inseriti, valutando i rapporti volumetrici e formali con l'edificato esistente; si deve privilegiare l'uso di materiali tradizionali, evitando, per le facciate, l'uso di intonaci lavorati; le strutture portanti o decorative in legno devono essere lasciate "al naturale", eventualmente trattate con vernici trasparenti e non sono ammessi, nei rivestimenti esterni, perlinati di qualsiasi tipo; siano da evitare le lavorazioni del legno alla

71

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Variante 2017

Prima Adozione - Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____
Adozione definitiva - Delibera del Consiglio Comunale n. _____ di data _____
Approvazione - Delibera G.P. n. _____ di data _____ Bur. n. _____ di data _____

Figura d

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CASTELLO DI FIEMME
Variante 2017 - Art. 39 Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15

"tirolese" sia nei balconi che nei tetti e l'uso di mordenti troppo chiari per la protezione del legno; nelle coperture si tenga conto delle preesistenze al fine di creare omogeneità sia nella tipologia che nel colore, privilegiando le coperture in laterizio. Le tinteggiature siano nella gamma chiara delle tinte naturali e il singolo edificio venga valutato nell'insieme con gli edifici vicini.

I tetti non potranno avere pendenza inferiore al 40%.

È vietato l'inserimento in facciata di elementi estranei alla tradizione locale, quali "Ercher" alla tirolese di qualsiasi tipo.

Si rimanda alle ulteriori indicazioni riportate nel Titolo VIII delle presenti Norme "Criteri per l'esercizio della tutela paesaggistico-ambientale".

Figura e

Il rimando quindi, nell'art.45, ai parametri edificatori dell'art.36 (ora art.42 vigente) delle NTA della Variante 2013 non preclude alcuna possibilità edificatoria del lotto extra-alberghiero reintrodotta con la Variante 2022, né incide sulle modalità costruttive, in quanto le uniche correzioni apportate dalla Variante 2018 all'articolo citato sono state fatte ai parametri del comma 2, comma riferito alle *aree di espansione* prive di specifico cartiglio e non alle extra-alberghiere.

1. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA DELLA VARIANTE 2022 AL PRG

Ai sensi dell'articolo 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10, nel testo risultante dalle modificazioni e integrazioni introdotte dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. la Variante OOPP 2022 al PRG è sottoposta a rendicontazione urbanistica.

L'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 – Valutazione dei piani - prevede che le Varianti ai Piani Regolatori comunali siano sottoposte, all'interno delle procedure di loro formazione, ad una verifica

degli effetti ambientali significativi prodotti dalle modifiche apportate.

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

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

La procedura di variante al PRG sarà sottoposta, qualora ne ricorrano i presupposti, a Valutazione Ambientale Strategica in applicazione delle disposizioni contenute nella legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10 ed in particolare nel regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m. Il ricorso alla procedura di “Rendicontazione urbanistica” o di “Verifica di assoggettabilità” è finalizzato a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e a contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione della variante al PRG.

La presente procedura di rendicontazione urbanistica, redatta ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., da ultimo modificato con D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., si colloca all'interno del procedimento relativo all'adozione definitiva della Variante OOPP 2022 del PRG di Castello Molina di Fiemme.

La “Rendicontazione urbanistica”, assieme alla “VAS - Valutazione Ambientale Strategica” e alla “verifica di assoggettabilità”, costituisce la procedura prevista dalla legislazione provinciale per integrare il processo di pianificazione con la valutazione degli effetti ambientali prodotti dalle scelte urbanistiche. La valutazione strategica e la rendicontazione urbanistica, basandosi sul principio di prevenzione, hanno l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS, e in questo caso la Rendicontazione urbanistica, si configurano dunque come delle procedure che accompagnano l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme

una sostanziale certezza sull'attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

La Variante OOPP 2022 interviene in maniera puntuale sull'assetto del territorio urbanizzato ed ha l'obiettivo di modificare puntualmente il PRG vigente, al solo fine di risolvere n.5 problematiche urbanistiche:

a) N.4 legate a richieste di privati di eliminazione aree edificabili ai sensi dell'art.45, comma 4, della LP.15/2015 (VARIANTI N.2, N.3, N.4 e N.5); tali modifiche vengono introdotte ai sensi della lett. k), comma 2, dell'Art.39 della LP. 15/2015 e ss.mm.;

b) N.1 legata all'obbligo di modifica cartografica in seguito alla Sentenza del Consiglio di Stato n.5073/21 dell'11.03.2021 con cui si è riformata la sentenza del TRGA di TN n.273 dd.9.7.2014, con cui è stato rigettato il ricorso dei sigg.ri Sardagna avverso la pianificazione in area per "attrezzature turistico-ricettive" delle ppff 139/1 e 139/3 in CC Castello (VARIANTE N.1); la modifica è introdotta ai sensi della lett. c), comma 2, dell'Art.39 della LP. 15/2015 e ss.mm.;

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

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

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

Il presente documento, per le finalità stabilite dalla legislazione provinciale, farà parte integrante del provvedimento di adozione consiliare della Variante 2022 al PRG e le conclusioni in esso contenute dovranno essere assunte ed esplicitate nel provvedimento di deliberazione consiliare.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

LA DIRETTIVA EUROPEA

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come

un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio, la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

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

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

IL QUADRO NORMATIVO PROVINCIALE

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

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

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

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

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

Qualora non ricorrano tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art.3, ed

eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

Ed è questo il caso della Variante 2023 al PRG di Castello Molina di Fiemme.

LA “RENDICONTAZIONE URBANISTICA”

La “rendicontazione urbanistica” è una delle procedure previste dalla legislazione provinciale in materia di Valutazione ambientale strategica e si attua solo qualora il piano o programma rientri nei casi disciplinati dal comma 1 dell'art. 3 del regolamento di esecuzione. Ne consegue che per gli altri casi, fatti salve le previsioni di esclusione contemplate dal

comma 8 dell'art.3bis del regolamento di esecuzione, la necessità di avviare o meno la procedura rendicontazione urbanistica dipende dall'esito della verifica di assoggettabilità redatta secondo le disposizioni contenute nell'ALLEGATO II del regolamento di esecuzione, e sarà finalizzata a valutare gli eventuali effetti ambientali significativi prodotti dalle scelte urbanistiche previste, nonché il grado di coerenza con la pianificazione sovraordinata (PUP, CSP, ecc..) e con le linee strategiche della pianificazione locale (PRG).

VERIFICA DELLE CONDIZIONI CHE IMPONGONO LA REDAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA (RAPPORTO AMBIENTALE) AI SENSI DELL' ART. 20 DELLA LP. 15/2015 E DEL D.P.P. 14.9.2006 N.15/68/LEG.

L'obbligo di redazione del rapporto ambientale è previsto nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

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

Le recenti disposizioni in materia di contenimento del consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15 prevedono inoltre che nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi risultano ammessi solo se, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20 della LP 4 agosto 2015 n.15, sono dimostrati:

- il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo;
- l'assenza di soluzioni alternative;
- la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio.

Alla luce delle disposizioni citate, si osserva che tutte le modifiche introdotte dalla Variante 2022 al PRG non rientrano nelle fattispecie previste dai 4 punti elencati sopra; in particolare con la Variante 3 viene trasformata un'area da "produttiva" ad "agricola di pregio", con un aumento, quindi, e non una diminuzione, delle aree di pregio.

Per quanto riguarda invece la coerenza delle varianti introdotte con l'obiettivo di contenimento di consumo di suolo previsto dall'art.18 della LP.15/2015, l'unica variante puntuale introdotta che prevede un incremento, seppur minimale, del carico insediativo a carattere residenziale con conseguente minima erosione del territorio è la Variante N.1; tale modifica è legata all'obbligo di modifica cartografica dettato dalla Sentenza del Consiglio di Stato n.5073/21 dell'11.03.2021 con cui si è riformata la sentenza del TRGA di TN n.273 dd.9.7.2014, con cui è stato rigettato il ricorso dei sigg.ri Sardagna avverso la pianificazione in area per "attrezzature turistico-ricettive" delle ppff 139/1 e 139/3 in CC Castello; si introduce quindi una modifica cartografica ai sensi della lett. c), comma 2, dell'Art.39 della LP. 15/2015 e ss.mm. con cambio d'uso del suolo da "verde privato" ad "attrezzature turistico-ricettive".

Con riferimento alla modesta Variante di cui si discute, si evidenzia che la coerenza rispetto al PUP e alla pianificazione di settore (CSP e CARTA DELLE RISORSE IDRICHE) è evidente:

la coerenza rispetto alla CSP e alla Carta delle Risorse Idriche è stata verificata IN VIA PREVENTIVA dai servizi competenti e il parere sulle Varianti da 1 a 5 è positivo.

Per quanto riguarda invece la coerenza delle varianti introdotte col PUP, le stesse sono tali da non modificare il fabbisogno abitativo del Comune né il carico insediativo massimo definito nella Variante 2017 al PRG (arch. Eccheli) e rappresentano soluzioni necessarie, senza possibilità di alternative, “dovute” per Legge in base alla specifica richiesta fatta dai cittadini (art.45 LP.15/2015).

Per quel che riguarda le modifiche introdotte nelle NTA, le stesse sono di minima entità e si ritiene siano esenti dalla necessità di verificare in via preventiva gli effetti ambientali prodotti. Si tratta, sostanzialmente, di piccole correzioni conseguenti le modifiche cartografiche introdotte. Non viene in alcun modo modificato il contesto urbanistico ed ambientale di riferimento.

Segue il Rapporto ambientale.

IL RAPPORTO AMBIENTALE

Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e delle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg)

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura la Variante stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti</i>			
progetti			
altre attività (PTC)			
<i>In che misura la Variante influenza altri piani, ad es. quelli gerarchicamente ordinati</i>			
PUP			
PTC			
CSP			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle Risorse idriche			
<i>Effetti probabili a livello ambientale</i>			
INQUINAMENTO DELL'ACQUA			
INQUINAMENTO DELL'ARIA			
INQUINAMENTO DEL SUOLO			
INQUINAMENTO ACUSTICO			
INQUINAMENTO ELETTRICITÀ			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			

Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di:</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali delle aree interessate da variazione di destinazione urbanistica (rete idrogr. superficiale, aree parco, reti riserva,...)			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale (Parchi, SIC, ZPS,...)			
Ambiti di particolare rilievo paesaggistico (Ambiti di paesaggio PUP/PRG)			

2. INQUADRAMENTO VARIANTE N.1

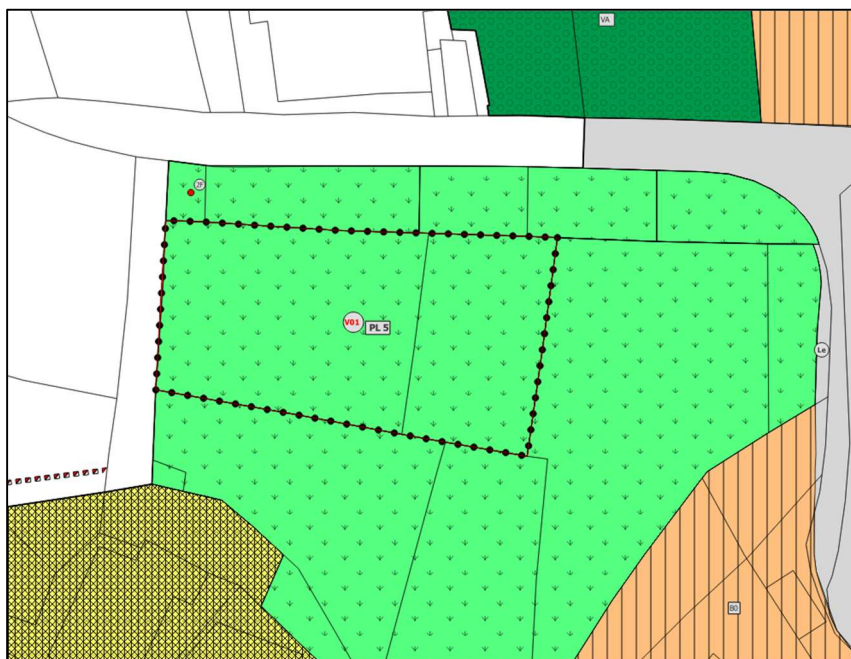
L'Amministrazione comunale, nella Variante al PRG redatta nel 2012, aveva inserito un'area per attività turistico-ricettiva extra-alberghiera a Castello, su esplicita richiesta dei proprietari delle pp.ff.139/1 e 139/3 (sigg.ri Seber); l'area era stata sottoposta all'obbligo di piano di lottizzazione (PL5), in modo da proporre ai privati alcune opere di urbanizzazione utili alla collettività. L'intenzione dei privati era quella di realizzare un esercizio di affittacamere e la volontà dell'Amministrazione, oltre a concordare sulla scelta di incentivare lo sviluppo turistico nel centro storico, anche quella di ottenere dei posti auto a servizio del centro storico.

Successivamente all'entrata in vigore della Variante è stato fatto ricorso al TRGA di Trento contro il PRG, ricorso vinto (sent.n.273 dd.09.07.2014) con conseguente stralcio della previsione urbanistica e ripristino della destinazione a "verde privato"; è stato di conseguenza stralcio il paragrafo relativo al PL5 contenuto nell'Art.99 delle NTA; tali modifiche sono state effettuate a livello cartografico e normativo con la Variante 2017 al PRG. I proprietari dell'area interessata, sigg.ri Seber, hanno poi fatto ricorso al Consiglio di Stato che, con Sentenza dell'11.03.2021 n.5073/21, ha riformato la sentenza del TRGA di Trento n.273 dd.09.07.2014 ed è stato rigettato il ricorso dei sigg.ri Sardagna avverso la pianificazione in area per attrezzature turistico-ricettive delle ppff 139/1 e 139/3 in CC Castello. Ne è conseguita la richiesta dei sigg.ri Seber del 12.8.2021 di ripristino del cambio d'uso delle ppff.139/1 e 139/3.

L'Amministrazione di Castello Molina ritiene quindi importante e urgente ripristinare la destinazione urbanistica dell'area (da *verde privato* ad *attività turistico-ricettiva extra-alberghiera*), riportando nelle Norme di Attuazione, senza modificare nulla, il riferimento normativo stralcio in precedenza.

Il riferimento al PL5 sarà contenuto nell'**Art.9**, dove si descrive anche il PL6, piano già attuato, e nell'**Art.99**, dove viene riportato il contenuto del "PL5- via Avisio" e relativi parametri urbanistici (~~non modificati rispetto alla precedente Variante~~), ~~parametri desunti dall'art. 45 delle NTA della Variante al PRG vigente nel 2013~~.

Entrambe le pp.ff. 139/1 e 139/3 del PL5 NON ricadono nel perimetro di Tutela ambientale del PRG, mentre una parte della p.f.139/3 ricade in area di Tutela Ambientale del PUP.



Le uniche modifiche normative da introdurre alle NTA vigenti, con riferimento alla Variante n.1 (PL5), sono effettuate agli Artt.9 e 99 delle NTA, di cui viene riportato un estratto, con evidenziato in rosso quanto aggiunto in Variante, nel paragrafo 10 della presente Relazione.

Si fa presente che il parcheggio a cui ci si riferisce nell'art.99 è da realizzare a cura del proprietario dell'area e lottizzante sulla sua proprietà e secondo le indicazioni che stabilirà l'Amministrazione in Convenzione.

NB.

Non si deve far confusione con il parcheggio presente in cartografia di Variante 2013 e collocato su proprietà pubblica in prossimità del lotto di cui alla Variante n.1, ma non INTERNO al lotto, che è stato stralciato con la Variante del 2019.

Per un errore grafico nelle tavole della Variante 2019 dell'arch. Eccheli compariva un perimetro nero riferito alla variante puntuale introdotta in precedenza (eliminazione di parcheggio pubblico) che non aveva/ha motivo di essere (v. Fig.6).

Si sono corrette di conseguenza le tavole.

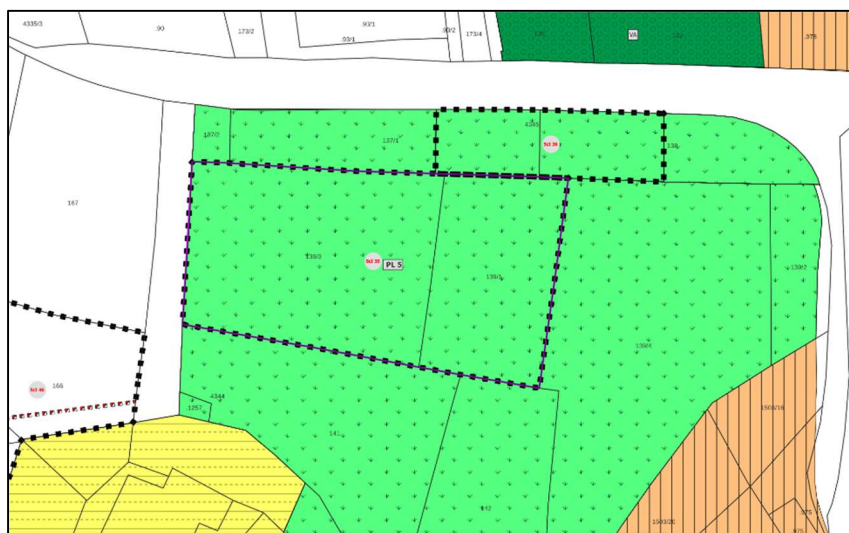


Figura 6 - Estratto PRG vigente con Variante n.1 in cui compare il perimetro del parcheggio stralciato in Variante 2019

3. INQUADRAMENTO VARIANTE N.2

La Variante N.2 consiste nello stralcio di un'area edificabile ai sensi dell'Art.4 della LP.15/2015 e ss.mm., su esplicita richiesta dei proprietari della p.f. 2237/3 in CC Castello. Si chiede di eliminare la destinazione residenziale, riportando la particella di proprietà a "verde privato", evitando così gli oneri legati al possesso di area edificabile ai fini IMIS.

Tale modifica, accettata dall'Amministrazione, comporta il vincolo di inedificabilità della particella fondiaria e la sua conseguente iscrizione nell'elenco delle ppff dell'Art.6 delle NTA. L'area in cui è previsto il cambio d'uso della pf è situata a valle della SS.48 delle Dolomiti e a monte di via Roma a Castello.

Da una sovrapposizione con la cartografia del PUP vigente, si osserva che l'area interessata dalla modifica cartografica NON ricade in aree che costituiscono **Invarianti del PUP** ai sensi del comma 1 dell'Art.8 delle Norme di attuazione vigenti e nemmeno in Tutela Ambientale del PUP e del PRG.

L'unica modifica normativa da introdurre alle NTA vigenti, con riferimento alla Variante n.2

(area inedificabile, verde privato), è effettuata all'Art.6 delle NTA, di cui viene riportato un estratto, con evidenziato in rosso quanto aggiunto in Variante, nel paragrafo 10 della presente Relazione

4. INQUADRAMENTO VARIANTE N.3

La Variante N.3 consiste nello stralcio di un'area produttiva ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015 e ss.mm., su esplicita richiesta dei proprietari delle pp.ff. 3055 e 3056 in CC Castello. Si chiede di eliminare la destinazione produttiva (Art.46 delle NTA), riportando le particelle di proprietà ad "*agricola di pregio*", evitando così gli oneri legati al possesso di area edificabile ai fini IMIS.

L'area in cui è previsto il cambio d'uso delle ppff è situata in prossimità dell'area produttiva della ditta Berti Legnami, non distante dalle SS.48 delle Dolomiti in loc. Stazione a Castello. Parte delle ppff citate ricade già in area agricola di pregio, si tratta ora di ricomprendere tutta la superficie delle particelle.

Viene applicato il riferimento normativo all'art.47.8 delle NTA alle sole ppff con destinazione produttiva, in quanto i richiami al c.8 dell'Art.112 della LP.15/2015 si riferiscono agli obblighi derivanti dalla riduzione di aree agricole di pregio del PUP. (introdotta con Variante al PRG precedente).

La norma di riferimento per le ppff.3055 e 3056 è quella dell'Art.55 delle NTA.

Tale modifica, accettata dall'Amministrazione, comporta il vincolo di inedificabilità della particella fondiaria e la sua conseguente iscrizione nell'elenco delle ppff dell'Art.6 delle NTA.



Figura 10 - localizzazione ppff.3055 e 3056

Da una sovrapposizione con la cartografia del PUP vigente, si evince che l'area interessata dalla modifica cartografica NON ricade in area agricola di pregio del PUP ma in area agricola di pregio del PRG.

L'area oggetto di Variante N.3 ricade in **Tutela ambientale** del PUP e del PRG (v. fig.15-16).

L'unica modifica normativa da introdurre alle NTA vigenti, con riferimento alla Variante N.3 (area inedificabile - area agricola di pregio), è effettuata all'Art.6 delle NTA, di cui viene riportato un estratto, con evidenziato in rosso quanto aggiunto in Variante, nel paragrafo 10 della presente Relazione.

5. INQUADRAMENTO VARIANTE N.4

La Variante N.4 consiste nello stralcio di un'area edificabile ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015 e ss.mm., su esplicita richiesta dei proprietari della p.f.1130 in CC Molina. Si chiede di eliminare la destinazione residenziale prevista dal PC5, normato dall'Art.101 delle NTA, riportando la particella di proprietà a “verde privato”, evitando così gli oneri legati al possesso di area edificabile ai fini IMIS.

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno **mantenere il perimetro della lottizzazione (PC 5 ex PL 11) anche per la pf.1130, modificandone solamente la destinazione.**

Vengono di conseguenza modificati l'Art.101 delle NTA e la Tavola 2.2 di Molina per la II adozione della Variante.

L'amministrazione ha ritenuto opportuno accogliere la richiesta dei privati di modifica di destinazione dell'area edificabile in quanto si sono verificati eventi, non inizialmente prevedibili, che hanno portato al cambio di interesse del privato; si sottolinea come in ogni caso la scadenza del termine per effettuare il permesso di costruire convenzionato è nel 2024, quindi relativamente vicina anche per i proprietari dei lotti limitrofi.

Tale modifica, accettata dall'Amministrazione, comporta il vincolo di inedificabilità della particella fondiaria e la sua conseguente iscrizione nell'elenco delle ppff dell'Art.6 delle NTA (v. paragrafo 10)



Figura 17 - localizzazione pf.1130 CC Molina



Figura 19 - inquadramento della Variante n.4 nel PRG DI VARIANTE (sistema insediativo)

Da una sovrapposizione con la cartografia del PUP vigente, si evince che l'area interessata dalla modifica cartografica NON ricade in aree che costituiscono **Invarianti del PUP** ai sensi del comma 1 dell'Art.8 delle Norme di attuazione vigenti e nemmeno in Tutela Ambientale del PUP e del PRG.

L'unica modifica normativa da introdurre alle NTA vigenti, con riferimento alla Variante N.4 (area inedificabile, verde privato), è effettuata all'Art.6 delle NTA, di cui viene riportato un estratto, con evidenziato in rosso quanto aggiunto in Variante, nel paragrafo 10 della presente Relazione.

6. INQUADRAMENTO VARIANTE N.5

La Variante N.5 consiste nello stralcio di un'area edificabile ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015 e ss.mm., su esplicita richiesta dei proprietari della p.f.3668/1 in CC Castello, località Predaia. Si chiede di eliminare la destinazione residenziale prevista attualmente (B1), riportando la particella di proprietà ad area "agricola E1", evitando così gli oneri legati al possesso di area edificabile ai fini IMIS.

La pf indicata si trova, come si vede dalle foto sotto riportate, su un pendio in cui l'edificazione risulterebbe complicata ed eccessivamente onerosa, con importanti studi geologici geotecnici da predisporre e, non ultima considerazione, non ha la superficie minima necessaria per soddisfare il lotto minimo previsto dal PRG (la pf. è di 496mq).

Si sottolinea che la capacità edificatoria del lotto dei richiedenti non sia mai stato sfruttato a livello urbanistico.

Tale modifica, accettata dall'Amministrazione, comporta il vincolo di inedificabilità della particella fondiaria e la sua conseguente iscrizione nell'elenco delle ppff dell'Art.6 delle NTA (v. paragrafo 10).

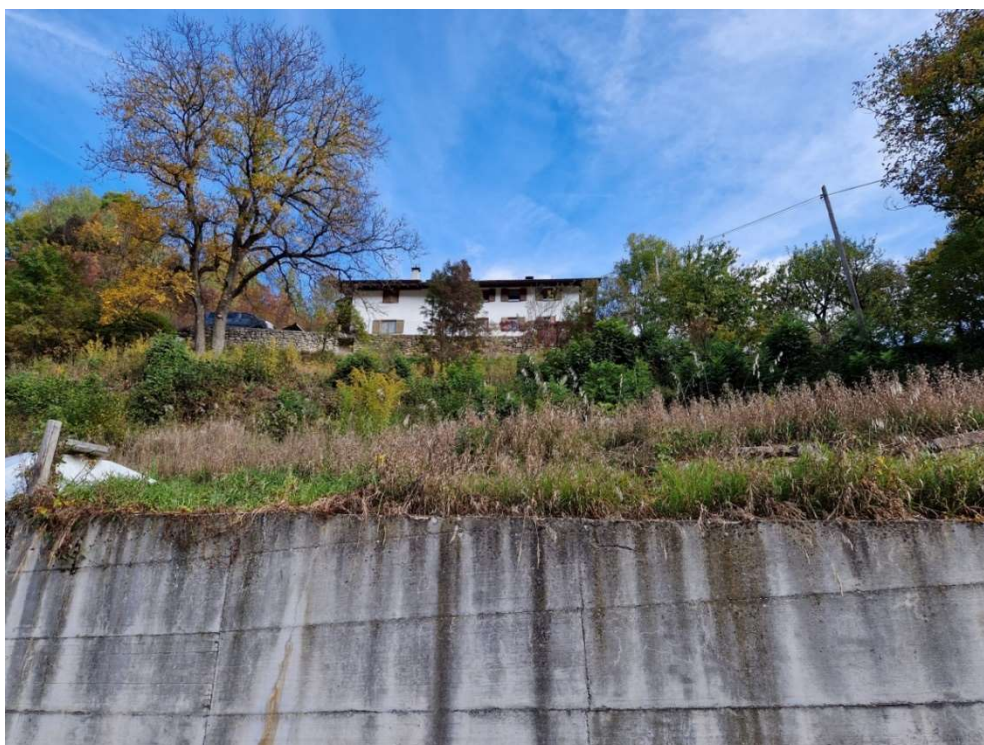


Figura 20 - vista della pf 3668/1 dalla strada a valle del lotto



Da una sovrapposizione con la cartografia del PUP vigente, si osserva che l'area interessata dalla modifica cartografica NON ricade in aree che costituiscono **Invarianti del PUP** ai sensi del comma 1 dell'Art.8 delle Norme di attuazione vigenti e nemmeno in Tutela Ambientale del PUP e del PRG.

L'unica modifica normativa da introdurre alle NTA vigenti, con riferimento alla Variante n.4 (area inedificabile, verde privato), è effettuata all'Art.6 delle NTA, di cui viene riportato un estratto, con evidenziato in rosso quanto aggiunto in Variante, nel paragrafo 10 della presente Relazione.

7. PREVISIONI DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Si esamina ora la collocazione delle aree interessate dalla Variante puntuale al PRG alla luce della Carta di sintesi della pericolosità (CSP), che dal 02 ottobre 2020 è in vigore in tutto il territorio provinciale, approvata dalla G.P. con delibera n. 1317 del 4/9/2020.

Si sottolinea che con l'entrata in vigore di questo strumento del Piano Urbanistico Provinciale cessano di applicarsi le disposizioni della Carta di Sintesi Geologica e le disposizioni in materia di uso del suolo del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (assetto idrogeologico PGUAP).

Le aree oggetto delle Varianti N.1, N.2, N.3 e N.4 ricadono, nella CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA', totalmente in aree classificate "P1- aree con penalità trascurabile o

assente”.

L'area classificata P1- *aree con penalità trascurabile o assente* risponde a quanto previsto dall' Art.18 del P.U.P., che recita:

“1. Nella carta di sintesi della pericolosità prevista dall'articolo 14 sono opportunamente rappresentate anche le aree con altri tipi di penalità, tra cui in particolare quelle associate alla presenza di pericolosità residua, potenziale e trascurabile.

2. La Giunta provinciale, nell'ambito della carta di sintesi della pericolosità, individua le aree con altri tipi di penalità e stabilisce la relativa disciplina d'uso.”.

Nelle norme di attuazione (Allegato C - Delib. 1630 dd. 07/09/2018 “*Carta di sintesi della pericolosità - Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità*”) si definiscono “*Aree con altri tipi di penalità*” quelle associate alla presenza di pericolosità residua, potenziale e trascurabile e *Aree con penalità trascurabile o assente* quelle in cui, anche in funzione del grado di studio, non sono state individuate condizioni favorevoli all'insorgere di eventi pericolosi. Per le aree P1 si specifica che “... quanto espresso dalla Carta di Sintesi della Pericolosità rappresenta documentazione sufficiente ad escludere la necessità di specifiche analisi ...”.

VARIANTE N.5

La pf. 3668/1 in CC Castello, loc. Predaia, ricade in parte in **zona P2 da approfondire** e in parte in **area P1**.

Figura 23- estratto della Carta di Sintesi della Pericolosità - pf.3668/1 – Variante n.5

8. PREVISIONI DELLA CARTA DELLE RISORSE IDRICHE

Dall'esame della CARTA DELLE RISORSE IDRICHE della PAT si evince che tutte le 5 Varianti introdotte con la Variante 2022 al PRG di Castello Molina di Fiemme sono esterne ad aree di tutela, rispetto e protezione idrogeologica.

Si ritiene quindi che il cambio di destinazione d'uso di tutte le Varianti non interferisca in alcun modo con la situazione idrogeologica locale.

9. MODIFICHE NORMATIVE INTRODOTTE DALLA VARIANTE

Di seguito le modifiche introdotte alle Norme vigenti:

1. integrazione dell'Art. 9, punto 1, e dell'Art. 99, punto 6, per richiamare in norma i parametri urbanistici del PL 5 “Via Avisio” a Castello, reintrodotta in cartografia dopo la sentenza del Consiglio di Stato; **per chiarezza si riporta integralmente l'art.45 delle NTA vigenti ante ricorso;**

3. Ai sensi della vigente normativa provinciale in materia di turismo, gli esercizi extra-alberghieri si distinguono in:	
- Esercizi di affittacamere;	
- Esercizi rurali;	
- Bed & Breakfast;	
- Case e appartamenti per vacanze;	
- Ostelli per la gioventù;	
- Case per ferie;	
- Alberghi diffusi.	
4. Per gli esercizi indicati al comma 3 valgono le norme provinciali di cui agli articoli 31 e seguenti della legge, mentre per le nuove costruzioni valgono i seguenti vincoli e parametri edilizi:	
- indice di edificabilità:	1,2 mc/mq
- lotto minimo:	600 mq
- volume massimo per alloggio del gestore dell'esercizio:	400 mc
- numero di stanze minimo:	5
- distanze del nuovo edificio dalle strade:	v.art.60
5. La volumetria dell'alloggio del gestore di cui al comma 4 non potrà comunque essere superiore al 40% della volumetria complessiva dell'immobile, in quanto deve risultare prevalente la destinazione turistico-ricettiva dello stesso.	
6. La destinazione extra-alberghiera degli immobili realizzati ai sensi del comma 2 del presente articolo dovrà essere di durata almeno quindicennale e il vincolo dovrà essere riportato in Convenzione.	
7. Ai fini delle disposizioni in materia di distanze dai confini e tra gli edifici valgono le indicazioni di cui agli Artt.21bis, 21ter e 44, commi 7, 7bis e 7ter delle presenti Norme.	
8. Per quanto non specificato, si rimanda alle indicazioni e ai parametri edilizi di cui all'Art.36 delle presenti Norme (zone residenziali C).	

2. integrazione dell'Art. 6, comma 3, per adeguare l'elenco delle particelle con vincolo di inedificabilità decennale, in applicazione dell'Art. 45 della LP.15/2015 e ss.mm..
3. con riferimento alla Variante n.4, si modificano le Norme per tener conto del fatto che la pf.1130 in CC. Molina rimane all'interno del perimetro di lottizzazione, seppur modifica in area inedificabile.
4. Con riferimento alla Variante n.3, si è riscontrata una piccola difformità tra il riferimento normativo che rinvia all'art.47.8 delle NTA della cartografia e il fatto che in Norma non era presente un comma 8. Riguardando le norme, è emerso che il comma 1 era "doppio" e di conseguenza il comma 7 è in realtà il comma 8. Si correggono le NTA di conseguenza.
5. Sono state verificate le Norme di attuazione per aggiornarle alla nuova disciplina di tutela del pericolo idrogeologico (Capo IV). In particolare, sono stati leggermente modificati l'Art.105 e il punto 4 del Titolo IX delle NTA.

10. ELABORATI DI VARIANTE

Ai fini dell'adozione definitiva della presente Variante al PRG sono stati prodotti i seguenti elaborati, da richiamare nella delibera di adozione del Consiglio Comunale.

- Relazione illustrativa contenente Verifica di assoggettabilità;
- Estratto degli articoli modificati delle Norme di attuazione (stato di raffronto e finale);
- Tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 "SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE" –
TAVOLE DI VARIANTE;
- Tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 "SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE";
- Tavole 2.1, 2.2, 2.3 di CSP.

Trento, dicembre 2023

Ing. Francesca Gherardi

