

COMUNE DI PIEVE DI BONO - PREZZO

(Provincia Autonoma di Trento)



PIANO REGOLATORE GENERALE 2019

RELAZIONE E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Marzo 2021 - Approvazione Giunta Provinciale con modifiche

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A . ARCHITETTURA

Piano Regolatore Generale del Comune di Pieve di Bono-Prezzo

Elaborato di adozione definitiva relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 dd. 03.08.2020, integrato con le modifiche richieste dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. con pareri di data 17.12.2020 e 11.03.2021.

Il Segretario Comunale
dott.ssa Elsa Masè

SOMMARIO

Relazione Illustrativa.....	4
Oggetto del nuovo PRG del Comune di Pieve di Bono.....	4
Avviso preliminare	4
Adeguamento normativo	4
Adeguamento cartografico	5
Processo partecipativo - Pubblicazione - Osservazioni	6
Raccolta delle istanze	6
Adozione preliminare e pubblicazione	6
Osservazioni e ripubblicazione	6
Conferenza di pianificazione	7
Documentazione per l'adozione definitiva	7
Adeguamento al PUP 2008	9
Conversione indici edificatori.....	10
Parametri edificatori utilizzati per la conversione degli indici.....	10
Esempi progettuali.....	12
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani e sottotetto non rilevante ai fini della Sul e Sun	13
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con quattro piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	15
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.....	16
Altezza massima	17
He Altezza del fronte:	17
Hp in numero di piani:	17
Hf Altezza a metà falda.....	18
Valore di conversione da IFF a Uf	19
Valori di IFF del PRG in vigore	19
Rapporto di conversione.....	20
Zone destinate alle attrezzature turistiche.....	20
Raffronto indici edificatori - PRG in vigore - Nuovo PRG 2019	21
Zona residenziale di completamento [B103]	21
Zona residenziale di espansione [C101]	21
Reiterazioni previsioni di aree per pubblica utilità	23
Piani Attuativi.....	24
Piani di recupero in centro storico	24
Piani attuativi di carattere generale	25
Piani di lottizzazione	25
Sistema insediativo residenziale.....	26
Variante 70 - Catalogazione edifici residenziali in zona agricola	26
Variante v113 - Zona residenziale saturata in località Deserta.	27
Sistema produttivo secondario e terziario	28
Zone produttive	28
Commercio	28

Sistema infrastrutturale	28
PEM Patrimonio edilizio montano	29
Variante v61:.....	29
Variante v43:.....	29
Variante v44:.....	29
Variante v51:.....	29
Insedimento Storico	30
Variante v10:.....	30
Variante v16:.....	30
Variante v18:.....	30
Variante v20:.....	30
Variante v58:.....	30
Variante v59:.....	31
Variante v62:.....	31
Variante v74:.....	31
Motivazioni che hanno portato alla scelta di effettuare minimi interventi selettivi di demolizione di fabbricati interni al centro storico.....	31
Variante v11:.....	32
Variante v45.....	32
Variante v49.....	32
Variante v50.....	32
Variante v54.....	32
RELAZIONE USI CIVICI.....	33
USI CIVICI - Verifica ai sensi della LP 6/2005	33
Premessa.....	33
Procedura ed acquisizione dei pareri delle ASUC.....	33
ASUC di Por - Variante v61	34
Estratto delle norme di attuazione:.....	36
– ♦ Art. 81.4 - Ricostruzione malga "Taiade"	36
Rendicontazione Urbanistica.....	38
Introduzione	38
Varianti che si pongono nelle immediate vicinanze dei siti Rete Natura 2000.	38
Aree agricole del PUP	39
Bilancio delle zone agricole di pregio	39 40
Popolazione.....	41
Andamento demografico	41
Variazione percentuale della popolazione.....	42
Flusso migratorio.....	42
Movimento naturale della popolazione	43
Trend Popolazione	44
Dimensionamento Residenziale	44
Capacità insediativa del PRG in vigore	45
Bilancio delle aree residenziali del PRG 2019	45
Riduzioni.....	45
Incrementi	45
Rischio idrogeologico	47

Verifica di coerenza con il PTC	49
Sintesi della rendicontazione e parere conclusivo	50
Allegati	51
Allegato 1 - Avviso pubblico	51
Allegato 2 - Lotti edificabili del PRG in vigore	52

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto del nuovo PRG del Comune di Pieve di Bono

Avviso preliminare

L'amministrazione comunale nel mese di maggio 2018 ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso pubblico ai sensi del comma 1, art. 37 della L.P. 15/2015. (vedi Allegato 1)

GLi obiettivi principali del nuovo PRG venivano quindi riassunti nei seguenti temi:

- **adeguamento normativo e cartografico:**
 - accostamento delle mappe più recenti dei comuni catastali del Comune di Pieve di Bono-Prezzo;
 - unione cartografica degli elaborati del PRG dell'intero territorio del comune di Pieve di Bono-Prezzo aggiornati in conformità alle nuove disposizioni in materia di "Uniformità e omogeneità della pianificazione del territorio" prevista dalla deliberazione della giunta Provinciale n. 2129/2008 con nuova base catastale georeferenziata UTM;
 - unificazione e semplificazione delle norme di attuazione e dei criteri di tutela paesaggistica con aggiornamento al nuovo regolamento urbanistico provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.
 - adeguamento alla cartografia del PTC per quanto riguarda le aree agricole ed il parco fluviale;
- **verifica durata ed effetti delle previsioni dei PRG e dei piani attuativi ai sensi dell'articolo 54 L.P. 15/2015;**
- **verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;**
- **modifica o inserimento di aree destinate a pubblici servizi;**
- **varianti di interesse privato in adeguamento alle richieste già avanzate alla precedente amministrazione comunale di Prezzo;**
- **limitate variazioni del sistema insediativo e produttivo con la finalità di favorire l'attuazione di iniziative già contenute nel PRG in vigore;**
- **valutazione delle richieste di inedificabilità delle aree ai sensi articolo 45, comma, 4, L.P. 15/2015;**

Con lo stesso avviso si informava che le richieste già presentate al comune di Prezzo in occasione dell'avvio di procedimento relativo alla variante PRG del 2015, poi sospesa nell'iter di adozione a seguito della fusione con il comune di Pieve di Bono, sono da considerarsi ancora oggi valide e per le stesse non si rende necessaria la ripresentazione.

Adeguamento normativo

Per quanto riguarda l'adeguamento normativo occorre evidenziare che il PRG 2019 viene redatto nei termini previsti dal dPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal successivo dPP 6-81/Leg./2018, tenendo conto dei contenuti della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica, di data 11 marzo 2019, dove si precisano gli effetti della scadenza del termine di adeguamento fissato dal regolamento attuativo (art. 104, c.2, dPP 8-61/Leg./2017) entro il 31 marzo 2019.

Il novo testo delle norme unificate prevede quindi i seguenti adeguamenti:

- a) Adeguamento delle norme di PRG ai diversi disposti normativi della L.P. 15/2015 e del suo regolamento attuativo dPP 8-61/Le./2017.
- b) Conversione degli indici edificatori delle zone destinate prevalentemente alla residenza ed alberghieri;
- c) Adeguamento normativo alle leggi di settore per le parti non ancora adeguate;
- d) Aggiornamento della cartografia dell'intero territorio comunale in adeguamento alla legenda tipo e specifiche tecniche previste dalla Del.G.P. 2129 dd. 22/08/2008.

Si è provveduto inoltre ad effettuare l'adeguamento normativo ai sensi della Deliberazione della Giunta Provinciale 3 agosto 2012, n.1660 "Articolo 15 del Decreto del Presidente della Provincia 3 Novembre 2008, n.50-157/Leg.- Modifiche e integrazioni all'elenco dei tipi di progetto e di intervento che non presentano incidenza significativa su siti e zone della "Rete Natura 2000

Adeguamento cartografico

Per quanto riguarda la cartografia PRG di Pieve di Bono - Prezzo risulta già parzialmente adeguato in occasione dell'ultima variante approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 718 dd. 6 maggio 2016., esclusivamente per il territorio amministrativo dell'ex Comune di Pieve di Bono.

Per quanto riguarda il territorio amministrativo dell'Ex Comune di Prezzo l'adeguamento è totale e comprende quindi l'aggiornamento dell'intero sistema grafico e l'adeguamento normativo corrispondente, in quanto con l'ultima approvazione del PRG di Prezzo effettuata in data 22 gennaio 2010 con deliberazione n. 65, non erano ancora operativi gli obblighi all'omogeneizzazione della pianificazione già previsti con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2129 di data 22/08/2008.

La base cartografica è ora costituita dalla mappa catastale ufficiale fornita dall'ufficio catasto del 2018.

L'aggiornamento catastale potrà essere effettuato in maniera continuativa, senza modificare le destinazioni di PRG, grazie alla delle georeferenziazione UTM di tutto il PRG.

L'aggiornamento catastale sarà effettuato anche nelle fasi successive alla adozione preliminare, prima di addivenire alla definitiva approvazione da parte della Giunta Provinciale.

Per questo motivo la mappa di supporto del PRG può essere oggetto di aggiornamento senza modificare le previsioni della pianificazione.

Processo partecipativo - Pubblicazione - Osservazioni

L'Amministrazione comunale ha intrapreso il processo per il nuovo PRG seguendo le disposizioni contenute nella L.P. 15/2015.

All'avviso di data 17/10/2018, già trattato all'inizio della presente relazione, è seguita la fase di raccolta delle istanze elencate in sintesi nell'allegato "Numerazione Varianti con verifica preliminare del Rischio Idrogeologico PGUAP".

Ad ogni istanza si è provveduto a dare risposta inserendo o varianti puntuali specifiche, qualora coerenti con gli obiettivi dell'amministrazione, o con modifiche normative, nei casi di richieste di carattere generale o richieste anche esse puntuali ma che possono essere risolte con modifiche normative di carattere generale.

Le richieste relative a tematiche non coerenti o non accoglibili per altre motivazioni sono riportate anche esse in estratto in una sezione distinta sempre contenuta nel fascicolo "Numerazione varianti".

Raccolta delle istanze

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso sono state raccolte ca. 41 istanze, comprese 12 derivanti dalla precedente procedura già promosso in occasione dell'avvio della variante 2015 del comune di Prezzo.

Di queste 41 istanze, la maggior parte ha trovato accoglimento considerando la coerenza con gli obiettivi del PRG.

Alcune delle richieste hanno trovato diretta risposta nell'adeguamento normativo come evidenziato nel fascicolo "Elenco Varianti con Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP Numerazione varianti".

Adozione preliminare e pubblicazione

Con deliberazione n. 40 di data 28 ottobre 2020 il Consiglio comunale di Pieve di Bono-Prezzo ha adottato preliminarmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 37 e 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante 2019 al Piano Regolatore Generale di Pieve di Bono-Prezzo, in atti al protocollo comunale del 10.10.2019 con il n. 5579.

Ai sensi dell'art. 37 comma 3 della L.P. n. 15/2015, la delibera di adozione preliminare della variante 2019 al Piano Regolatore Generale di Pieve di Bono-Prezzo con tutti gli allegati di cui si compone è stata pubblicata in forma integrale sul sito istituzionale del comune, depositata a disposizione del pubblico presso il Servizio Tecnico comunale per sessanta giorni consecutivi dal giorno 04.12.2019 al giorno 02.02.2020 compreso e trasmesso al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. e alla Comunità delle Giudicarie con nota accompagnatoria in atti con i prot. n. 6478 e n. 6476 dd. 21.11.2019. L'adozione preliminare ed il deposito sono stati pubblicizzati con apposito avviso prot. n. 6724 dd. 04.12.2019 sul sito istituzionale del Comune di Pieve di Bono-Prezzo, sull'Albo pretorio e sul quotidiano locale Corriere del Trentino del 04.12.2019, dando la possibilità a chiunque di presentare osservazioni nel pubblico interesse durante il periodo di pubblicazione sopra indicato

Osservazioni e ripubblicazione

Nel predetto periodo sono pervenute agli atti del protocollo comunale n. 21 osservazioni.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 della L.P. n. 15/2015, con avviso prot. n. 1012 dd. 19.02.2020, l'elenco delle osservazioni con indicati gli articoli delle norme di attuazione interessati dalle stesse, l'estratto degli articoli della variante 2019 al Piano Regolatore Generale del Comune di Pieve di Bono-Prezzo richiamati nelle suddette osservazioni, nonché le planimetrie con evidenziate le parti del

territorio comunale interessato dalle osservazioni presentate, sono stati pubblicati all'Albo pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune per venti giorni consecutivi, a decorrere dal 19.02.2020 e fino al 10.03.2020; durante tale periodo chiunque avrebbe potuto presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal Comune. Durante tale periodo, sono pervenute quattro ulteriori osservazioni correlate a quelle pubblicate dal Comune.

Tutte le osservazioni sono state valutate e conseguentemente accolte, parzialmente accolte o non accolte, per le motivazioni dettagliatamente esposte nell'elaborato "Valutazione osservazioni".

Conferenza di pianificazione

Al fine della verifica di coerenza della variante in argomento con il PUP, nonché con il PTC e relativi piani stralci se approvati e per l'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali, è stata indetta, ai sensi dell'art. 37 commi 5 e 6 della L.P. n. 15/2015, la Conferenza di Pianificazione, tenutasi in data 23 giugno 2020, il cui parere/verbale n. 30/2020 è pervenuto agli atti del protocollo comunale in data 06.07.2020 con n. 3711.

Successivamente a tale parere, il Comune ha dovuto riesaminare alcune varianti inserite nell'adozione preliminare e predisporre delle modifiche.

Il parere della conferenza di pianificazione è stato oggetto di esame e valutazione da parte del tecnico estensore della variante 2019 al Piano Regolatore Generale del Comune di Pieve di Bono-Prezzo, con la collaborazione dell'Amministrazione comunale e del Servizio Tecnico comunale (per quanto di competenza). Sulla base delle decisioni assunte sono state valutate e accolte le osservazioni evidenziate nel parere della suddetta Conferenza di Pianificazione.

Tutte le valutazioni sono contenute nella "Relazione di controdeduzione e recepimento prescrizioni"

Documentazione per l'adozione definitiva

Tutti gli elaborati sono stati quindi rielaborati e consegnati per l'adozione definitiva in formato cartaceo, pdf e pdf firmato digitalmente:

Allegati:

1. Relazione e Rendicontazione Urbanistica
 2. Norme di Attuazione - *RAFFRONTO FRA L'ADOZIONE PRELIMINARE E L'ADOZIONE DEFINITIVA*
 3. Norme di Attuazione Unificate - *TESTO FINALE COORDINATO*
 4. Elenco Varianti con Verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP.
 5. Inseediamento Storico e Patrimonio Edilizio Montano - Schede oggetto di variante
 6. Manufatti Storici Isolati (Territorio di Prezzo)
 7. Edifici e Manufatti Isolati (Territorio di Pieve di Bono)
 8. Valutazione Osservazioni
 9. Relazione di Controdeduzione e Recepimento prescrizioni
- Tav. L - Legende
 - Tav. A.1 - Sistema ambientale - Scala 1:5.000 e 1:10.000
 - Tav. B.1 Sistema insediativo - Agrone Larino - Scala 1:2.000
 - Tav. B.2 Sistema insediativo - Strada Por Levido - Scala 1:2.000
 - Tav. B.3 Sistema insediativo - Creto Prezzo Cologna - Scala 1:2.000
 - Tav. B.4 Sistema insediativo - Boniprati - Melino - Centrale - Scala 1:2.000
 - Tav. B.5 Sistema insediativo Scala 1:5.000 - Scala 1:10.000
 - Tav. IS.1 Inseediamenti storici - Destinazioni d'uso - Prezzo e Creto - Scala 1:1.000
 - Tav. IS.2 Inseediamenti storici - Destinazioni d'uso - Agrone Strada Cologna Por - Scala 1:1.000
 - Tav. IS.3 Inseediamenti storici - Categorie intervento - Prezzo e Creto - Scala 1:1.000
 - Tav. IS.4 Inseediamenti storici - Categorie intervento - Agrone Strada Cologna Por - Scala 1:1.000
 - Tav. IS.5 Inseediamenti storici Edifici e manufatti storici isolati - Scala 1:1.000

- Tav. V.1 Numerazione varianti con Sistema Insediativo - Creto Strada Por Cologna Agrone Forte Carriola - Scala 1:2.880
- Tav. V.2 Numerazione varianti con Sistema Insediativo - Prezzo Boniprati Taiade - Scala 1:2.880
- Tav. V.3 Numerazione varianti con PRG in vigore - Scala 1:2.880
- Tav. V.4 Numerazione varianti con Mappa catastale - Scala 1:2.880

Adeguamento al PUP 2008

Preso atto che nel paragrafo “Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale” del verbale della Conferenza di Pianificazione precedentemente menzionato è stato precisato che “Relativamente agli aspetti cartografici si evidenzia che l’ex Comune di Prezzo non ha effettuato l’adeguamento al PUP, al contrario invece dell’ex comune di Pieve di Bono che risulta averlo adeguato nel 2007. Tale aspetto risulta da chiarire in quanto non richiamato nella deliberazione comunale di prima adozione, ovvero se la variante in esame ha valore o meno di adeguamento al PUP relativamente alle aree di tutela ambientale, in considerazione del fatto che alcuni ambiti di aree ricadenti in tutela ambientale non risultano corrispondenti a quelli del PUP.”

Nella deliberazione di adozione definitiva verrà quindi dato atto che la variante 2019 al Piano Regolatore Generale di Pieve di Bono-Prezzo, per il territorio dell’ex Comune di Prezzo costituisce adeguamento al Piano Urbanistico Provinciale, con particolare riferimento alle aree di tutela ambientale che sono state oggetto di precisazione in applicazione dei criteri fissati dalla L.P. 5/2008, articolo 11, comma 4.

Conversione indici edificatori

Il DPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2018, prevede la definizione per le aree residenziali ed alberghiere dei nuovi parametri edilizi ed urbanistici di: Sun = Superficie utile netta e Hp = Altezza in numero di piani.

A seguito della lettura delle note tecniche contenute nel verbale di conferenza di pianificazione 30/2020 si è provveduto a convertire gli indici anche per le zone agricole e quelli relativi agli ampliamenti di edifici esistenti.

La modifica dei parametri proposta dalla nuova disciplina provinciale tende essenzialmente a consentire maggiori qualità progettuali e poter scegliere fra diverse opportunità garantendo sia uno stile consolidato tradizionale, sia sperimentare nuove tecniche costruttive maggiormente virtuose nei confronti degli spetti legati alla qualità del vivere, al risparmio energetico, al minore impatto ambientale.

Parametri edificatori utilizzati per la conversione degli indici

Il primo impegno riguarda stabilire un ordine di grandezza, o fattore di conversione, per passare dalla indicazione progettuale di volume lordo fuori terra, calcolato in mc., alla superficie utile netta calcolata in mq. Prima di determinare il fattore di conversione procediamo con la verifica puntuale e tecnica di ipotesi progettuali e casi pratici.

Il metodo utilizzato prevede quindi di calcolare per un dato edificio esistente il suo volume lordo fuori terra VI ed la sua superficie utile netta Sun, applicando per entrambi le nuove definizioni contenute nel dPP 8-61/leg. che ricordiamo brevemente:

VI	mc.	Volume lordo fuori terra		volume urbanistico emergente dal piano di spicco
-----------	-----	---------------------------------	--	--------------------------------------------------

quindi per conoscere il VI occorre risalire prima al Volume edilizio:

Ve	mc.	Volume edilizio		volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio
Vi	mc.	Volume entro terra o interrato	=Ve-VI	volume edilizio completamente interrato;

nella pratica comune il VI corrisponde alla vecchia definizione di Volume urbanistico il cui limite veniva definito dalla formula $Vu = I.e. * Superficie\ edificabile$.

Occorre evidenziare che la nuova definizione di Volume urbanistico **Ve** non corrisponde più alla vecchia definizione, ma deriva da un calcolo parametrico e lo stesso non è rilevante ai fini urbanistici ma può essere utile per aspetti legati all'edilizia sostenibile indicando di fatto il volume d'aria riscaldabile di un edificio.

Ve	mc.	Volume urbanistico	= $\sum Sun * hu$	volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili
----	-----	--------------------	-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

dove per altezza utile si intende:

hu	m.	altezza utile		differenza tra la quota dell'intradosso del solaio e la quota del piano di calpestio di un locale, senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si considera l'altezza media ponderale data dal rapporto tra il volume e la superficie corrispondente misurati dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
----	----	---------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Per Superficie utile netta la definizione contenuta nel regolamento attuativo riporta:

Sun	mq.	Superficie utile netta		è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei
------------	-----	-------------------------------	--	------------------------------------------------------------

			seguenti elementi: 1. muri perimetrali dell'edificio; 2. vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni; 3. ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

dove per Superficie utile lorda si intende:

Sul	mq.	Superficie utile lorda	<p>somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico; 2. dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra 3. dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra; 4. delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri; 5. dei volumi tecnici; 6. di piani totalmente interrati e dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccatto e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie 6bis. della parte di piano, corrispondente in ogni punto a un volume completamente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie. 7. del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto; 8. dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
-----	-----	------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sulla base di queste definizioni si passa ora ad analizzare i casi concreti valutati partendo da progetti reali.

Esempi progettuali

Vengono illustrati quattro esempi.

Per ognuno si procede al calcolo del **rapporto Sun/VI** per verificare quanto lo stesso può variare sulla base della tipologia edilizia realizzata.

Viene poi calcolata la superficie del corrispondente **lotto saturato**, ossia la superficie edificabile che deve essere considerata satura in applicazione degli indici edilizi tradizionalmente utilizzati.

Poi per ogni esempio viene calcolato il **rapporto Sun/VI**.

Nella seconda parte delle tabelle si è proceduto ad effettuare una verifica su quale possa essere la modalità più semplice per assegnare ad ogni edificio esistente in zona satura, parametri univoci che consentano il **recupero abitativo del sottotetto**.

A seguito della lettura delle note tecniche contenute nel verbale di conferenza di pianificazione 30/2020 si è provveduto a convertire gli indici anche per le zone agricole e quelli relativi agli ampliamenti di edifici esistenti.

Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani e sottotetto non rilevante ai fini della Sul e Sun

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf				
Se sedime	143 mq.	Altezza metà falda	Iff	10,67
Numero di piani (esistenti) Hp	3 nr.	Altezza fronte	He	9,46
Sul complessiva	429 mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.526 mc.
Sun complessiva	302 mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul	0,70	VI volume lordo fuori terra		1.364 mc.
		rapporto VI/Ve		0,89
		rapporto Sun/VI		0,22
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard				
i.e. o IFF	1,5 mc./mq.			
L lotto saturato = VI / i.e.	909 mq.			
Uf di saturazione = Sun / L	0,3321 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,22

Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto

Applicazione della percentuale alla Sun esistente

Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:		
Sun in ampliamento = Sun * %	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,47 m.	

Considerando l'altezza minima abitabile interna di 1,80 devo limitare la sopraelevazione al raggiungimento di 60,4 mq di superficie abitabile. Ciò si ottiene sopraelevando il tetto di 0,47 corrispondente ad un incremento volumetrico. La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 1,80 m.

Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:

Valore assoluto = Se * Dh	67,21 mc.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI	4,9%			

Per consentire l'intera agibilità del sottotetto dovrei poter sopraelevare di una misura minima l'imposta di 1,31 m. Corrispondente ad un volume di 187 mc pari al 13,70 % del VI esistente.

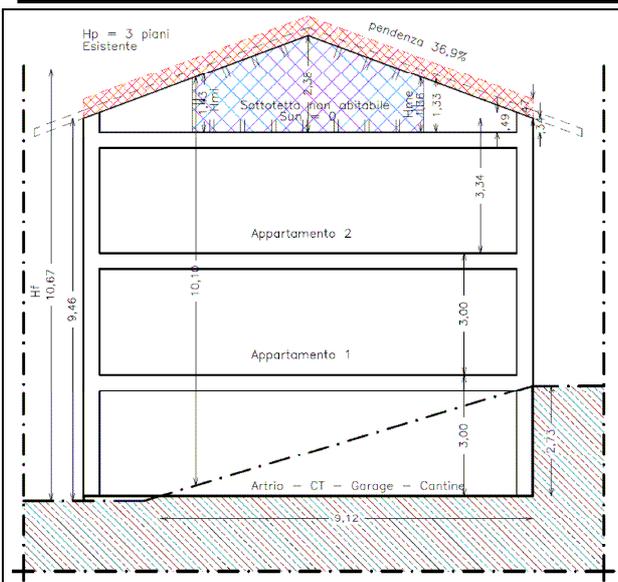
Applicazione della percentuale al VI esistente

Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:		
VI	1.364	Dh Sopraelevazione:	1,43 m.	

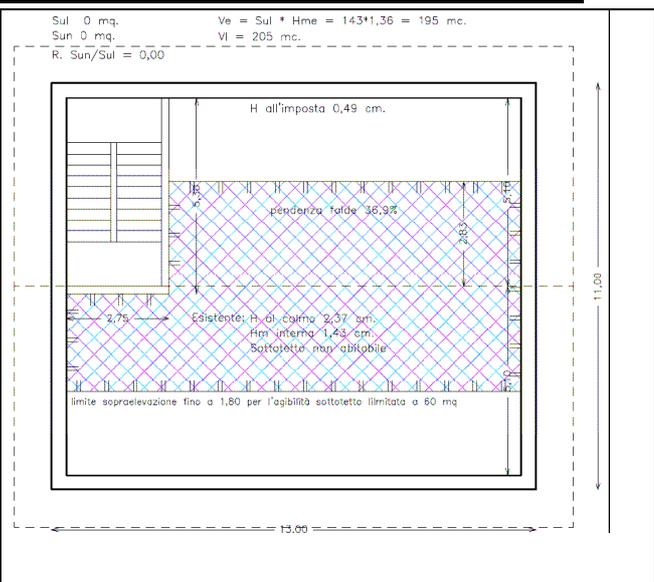
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di 1,92 m. garantendo l'agibilità di 110 mq.

Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:

Valore assoluto	110 mq.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI	36,4%			

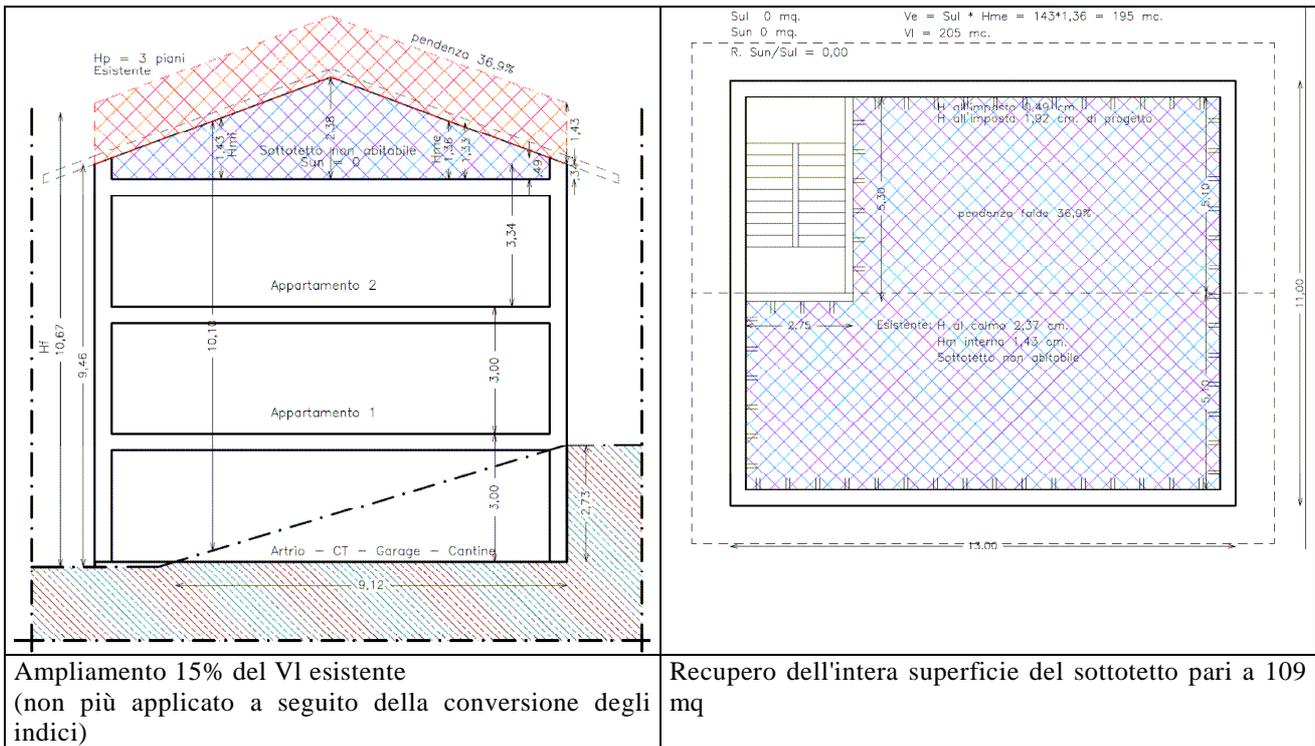


Ampliamento 20% della Sun esistente



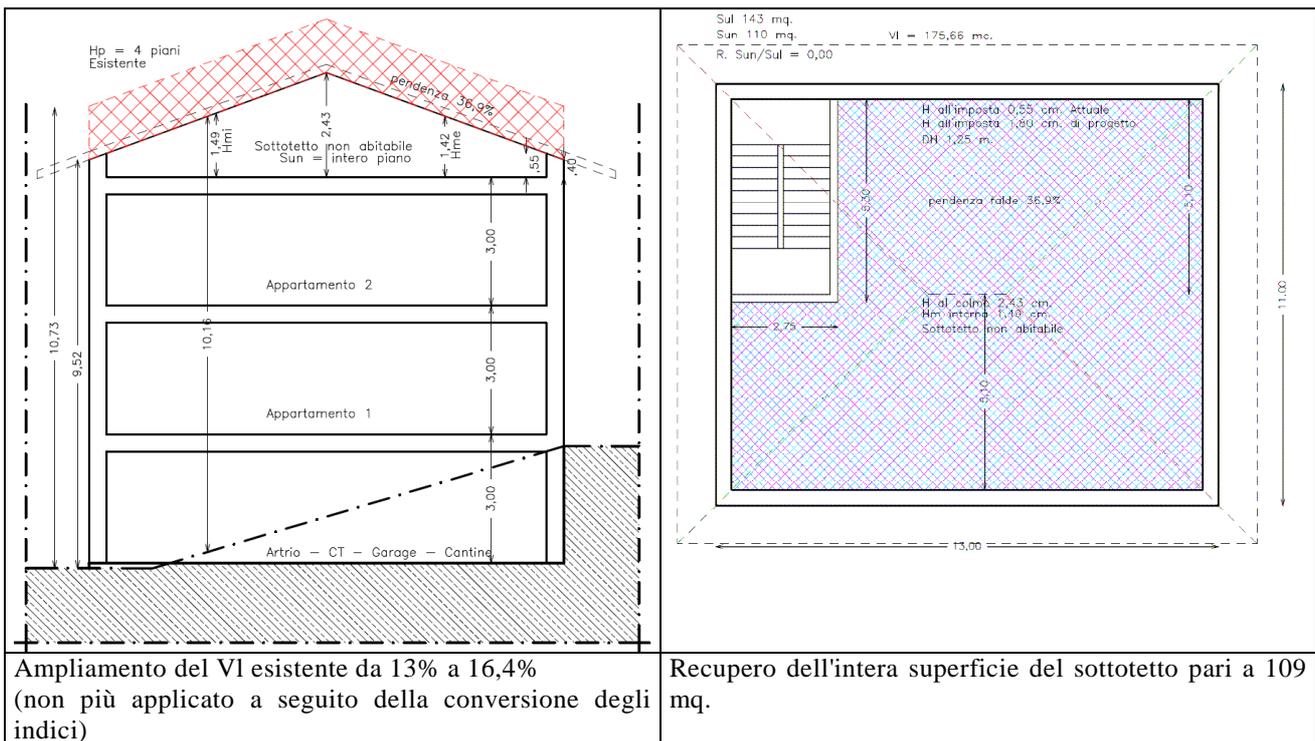
Recupero di 60,4 mq del sottotetto resi abitabili.

Al fine di consentire il recupero dell'intera superficie al posto dell'incremento l'articolo 55 Ampliamento "una tantum", si può applicare in alternativa l'articolo 54 sopraelevazione sottotetti.



Ampliamento 15% del VI esistente (non più applicato a seguito della conversione degli indici)

Recupero dell'intera superficie del sottotetto pari a 109 mq



Ampliamento del VI esistente da 13% a 16,4% (non più applicato a seguito della conversione degli indici)

Recupero dell'intera superficie del sottotetto pari a 109 mq.

Gli ampliamenti vengono definiti nel PRG di Variante applicando la percentuale percentuali sulla Sun.

Contestualmente per garantire la possibilità di intervenire sull'intera superficie del sottotetto (come prima era possibile anche con percentuali basse di volume) è stato confermata, revisionata, la norma sulla sopraelevazione dei sottotetti al fine del recupero abitativo.

Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con quattro piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,52
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf 1.494 mc.
Sun complessiva		412	mq.	Vi interrato	162
Sun/Sul		0,72		VI volume lordo fuori terra	1.333 mc.
				rapporto VI/Ve	0,89
				rapporto Sun/VI	0,31
<i>(*) volume ridotto di 40 mc rispetto al caso precedente in quanto tetto a 4 falde</i>					
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard					
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato	= VI / i.e.	888	mq.	(leggermente superiore al dato precedente)	
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4638	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun	0,31
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto					
<i>Applicazione della percentuale alla Sun esistente</i>					
Ampliamento percentuale del	0%	applicabile a:			
Sun in ampliamento = Sun * %	0	Dh Sopraelevazione:	1,25 m.	(hi da 0,55 a 1,80)	
Considerando che il sottotetto risulta già contabilizzato nella Sul e nella Sun, per renderlo agibile non serve incrementare la Sun ma solo garantire (con norma) la possibilità di sopraelevare fino alla quota di imposta di 1,80.					
<i>Applicazione della percentuale al VI esistente</i>					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:				con timpani	
Valore assoluto	= Se * Dh	178,75	mc.	218	
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	13,4%		16,4%	
In questo caso si ottiene una sopraelevazione costante che comporta un incremento in termini di volume pari a 178,75, che potrebbe essere incrementato di ulteriori 40 mc nel caso di creazione di controtimpani o timpani frontali.					

Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf						
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	7,67
Numero di piani (esistenti) Hp		2	nr.	Altezza fronte	He	6,46
Sul complessiva		286	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.097 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,87		VI volume lordo fuori terra		935 mc.
				rapporto VI/Ve		0,85
				rapporto Sun/VI		0,27
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard						
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.			
L lotto saturato	= VI / i.e.	623	mq.	(leggermente superiore al dato precedente)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3979	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,27
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto						
In questo caso si effettua il calcolo esclusivamente impostando la percentuale di ampliamento sul VI esistente per raggiungere una altezza minima interna di 1,80 (anche se vita la ridotta altezza del fabbricato esistente dovrebbe essere possibile anche una maggiore sopraelevazione).						
Applicazione della percentuale al VI esistente				Sopraelevazione prevista		1,31
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:				con eventuali timpani		
Valore assoluto	= Se * Dh	187,33	mc.	217,33		
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	20,0%		23,2%		
Calcolo degli indici successivi all'ampliamento						
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	8,98
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He	7,77
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.284 mc.
Sun complessiva		302	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,70		VI volume lordo fuori terra		1.122 mc.
				rapporto VI/Ve		0,87
				rapporto Sun/VI		0,27
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard						
L lotto disponibile		623	mq.	(uguale al dato risultante dallo stato attuale)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4848	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,32

Altezza massima

Il dPP 8-61/Leg. si è posto quale obiettivo primario quello di favorire la libera progettazione nel rispetto di canoni progettuali di qualità.

Per questo motivo la prima valutazione dell'altezza dell'edificio non viene più parametrizzato in metri ma in numero di piani massimo, tenendo come piano rilevante al fine di questo computo, il piano come definito dal dPP stesso.

non costituisce quindi piano il seminterrato che non sporge, in nessun punto, più di 1,50 m. dal piano naturale del terreno, come anche non rientra nel novero di piano il sottotetto con altezza interna inferiore a 0,5 all'imposta e inferiore a 2,40 al colmo (misure effettuate all'imposta ossia all'intradosso della soletta o della struttura portante).

A questa definizione di limite edificatorio è però stato necessario aggiungere un'altezza massima del fronte di riferimento al fine di evitare che, per qualsiasi motivo, l'altezza di interpiano potesse essere strumentalmente incrementata senza limiti, portando l'edificio ad altezze incontrollabili.

Si è quindi provveduto sempre con il dPP 8-61/Leg/2017 ad introdurre un nuovo parametro urbanistico: l'altezza massima della facciata o del fronte, che deve essere misurata in ogni singolo prospetto e parte dal punto più basso del piano di spiccato fino all'imposta del tetto.

A queste due nuove definizioni il dPP 6-81/Leg/2018 ha provveduto ad integrare il dPP 8-61/Leg, con l'ulteriore misura dell'altezza del fabbricato, riproponendo di fatto l'altezza fino ad oggi conosciuta come altezza del fabbricato partendo dal piano di spiccato fino alla metà falda.

Tale ulteriore misura ha praticamente indicato la bontà dei propositi iniziali, obbligando di fatto a reinserire nelle norme il valore metrico necessario per definire le distanze minime da fabbricati e confini, in quanto l'Allegato 2 della Del. G.P. 2023/2010, non adeguata alle nuove definizioni del dPP/8-61/Leg, richiede ancora la misura dell'altezza di zona riferita alla metà falda per determinare le distanze minime che devono essere incrementate, rispetto al minimo di 5 e 10 metri, nel caso le altezze di zona urbanistica siano superiori a 10,0 metri.

Nella circolare esplicativa del 13/03/2019, si raccomanda nel possibile di inserire possibilmente la stessa misura metrica per la definizione di altezza del fronte ed altezza dell'edificio.

Ciò, pur essendo giustificato dalla necessità di non infarcire le norme di innumerevoli parametri, risulterebbe comunque fuorviante in quanto risulterebbe palese che parificando le due misure verrebbe incentivata la realizzazione di tetti piani a discapito delle norme di tutela paesaggistica contenute nelle stesse norme di PRG e per le quali l'Amministrazione non intende mettere manto.

Per questo motivo si propone ancora di mantenere le due misure (H_e e H_f) differenziate, rapportate al numero di piani (H_p), e calcolate in base a scaglioni predisposti sulla base di valutazioni il più possibile oggettive.

He Altezza del fronte:

Data l'altezza massima del fabbricato del PRG in vigore si provvede a determinare l'altezza massima del fronte sulla base dei seguenti scaglioni:

$H_e = H_f - 0,50$ metri per le altezze H_f fino a 8,50 metri

$H_e = H_f - 1,0$ m. per le altezze H_f maggiori di 8,50 metri ed inferiori a 11,50;

$H_e = H_f - 1,5$ m. per le altezze H_f maggiori di 11,50

(intendendo per H_f l'altezza di zona stabilita dal PRG in vigore)

Hp in numero di piani:

L'altezza massima in numero di piani viene calcolata sulla base dell'altezza media di interpiano che può essere dai 2,8 ai 3,0 m.

Considerando inoltre che può essere considerato piano il seminterrato se sporgente anche in un solo punto oltre 1,50 dal piano di spiccato e del sottotetto con altezza interna superiore a 0,50, occorre

considerare che il numero di piani possa essere determinato dalla divisione di H_e/h_i approssimando il valore al numero intero superiore.

Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

$H_p = 2$ per le altezze H_e del fronte inferiore a 6,0 metri

$H_p = 3$ piani per le altezze da 6,0 m. fino al valore inferiore di 9,0 metri

$H_p = 4$ piani per le altezze da 9,0 m. fino al valore inferiore di 12,0 m.

H_f Altezza a metà falda

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore

$H_f = H_f$ del PRG in vigore.

() misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

Valore di conversione da IFF a Uf

Diversi possono essere gli approcci metodologici per potere addivenire ad un criterio di conversione che garantisca il rispetto dei seguenti obiettivi:

- 1) garantire la condizione minima di conservare la capacità edificatoria già prevista dalle norme in vigore;
- 2) incrementare le possibilità di sviluppare soluzioni progettuali finalizzate al miglioramento delle condizioni di abitabilità (isolazione termica, confort abitativo, spazi comuni, ecc...);
- 3) ottimizzare l'utilizzo delle aree edificabili ed edificate esistenti, anche attraverso azioni di densificazione, per facilitare la realizzazione di interventi che possano garantire un incremento della capacità edificatoria, collegato anche all'incremento del carico antropico localizzato, evitando il consumo di suolo.

Verificato che la pianificazione in vigore presenta oggi una distribuzione delle zone edificabili su diversi ambiti territoriali mantenendo la capacità edificatoria all'interno di valori minimi e massimi abbastanza contenuti, risulta abbastanza semplice, e democraticamente accettabile senza porre valutazioni di tipo soggettivo, applicare per tutte le zone residenziali un unico parametro di conversione dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Valori di IFF del PRG in vigore

Il PRG in vigore prevede per la diversa classificazione delle zone residenziali ed alberghiere i seguenti limiti edificatori:

Stato attuale: indici edificatori

	parametro ed edilizio:	u.m.	Art. 34 B102	Art. 35 B103	Art. 36 C101	Art. 37 D201 Alberghiere
IFF	<i>indice edilizio fondiario (i.e.)</i>	<i>mc./mq.</i>	2,0	1,8	1,5	2,5
VI	<i>Volume massimo</i>	<i>mc.</i>	--	--	2500	3500
Lm	<i>lotto minimo</i>	<i>mq.</i>	600	700	700	1500
Hf	<i>altezza massima edificio metà falda</i>	<i>m.</i>	12,0	12,0	9,5	8,25
RC	<i>rapporto di copertura</i>	<i>%</i>	--	--		60%

Gli indici edificatori fino ad oggi utilizzati nella pianificazione dei comuni trentini nella maggioranza dei casi venivano così suddivisi:

Estensiva indici edificatori da 0,5 a 1,0 mc./mq.

Semiestensiva da 1,0 a 1,5 mc/mq.

Semintensiva da 1,5 a 2,0 mc/mq.

Intensiva superiore a 2,0 ed inferiore a 3,0 mc/mq

Nel caso di Pieve di Bono-Prezzo la gamma dei valori IFF per le zone residenziali varia da un minimo di 1,5 ad un massimo di 2,0 mc./mq. tanto da potere essere considerati facenti parte di un'unica classificazione applicando quindi agli stessi un unico coefficiente di conversione.

Il valore massimo di utilizzazione fondiaria risultante dagli schemi progettuali illustrati è pari a 3,1 mq./mq. calcolato per un edificio di dimensioni medie

Il valore di conversione può essere dedotto anche da un semplice calcolo effettuato partendo dal Volume lordo fuori terra per ricavare il valore medio della Superficie utile netta corrispondente considerando l'altezza media di interpiano pari a 3,0 m e la percentuale della Sun, in rapporto alla Sul, pari al 90 %.

Dati:

✓ Superficie del lotto edificabile:	Sup.	1.000	mq.
✓ Indice di fabbricabilità fondiaria:	IFF	1,0	mc/mq
✓ Altezza interpiano:	hi	3,0	m.

Calcoli:

✓ Volume lordo fuori terra realizzabile	$Vl = S * IFF$	Vl	1.000	mc.
✓ Superficie utile lorda corrispondente	$Sul = Vl / hi$	Sul	333,33	mq.
✓ Superficie utile netta	$Sun = Sul * 90\%$	Sun	300,00	mq.

Rapporto:

✓ Rapporto conversione	$Sun = Vl * R$	Sun	300,00	mq.
✓ Rapporto conversione	$R = Sun / Vl$	R	0,30	1/mq.
✓ Calcolo della Sun con nuovi indici	$Sun = Uf * Sup.$			
✓ Utilizzazione fondiaria corrispondente	$Uf = Sun. / Sup$	Uf	0,30	mq./mq.

Rapporto di conversione

Tenendo in considerazione che nella definizione di Sun rientrano anche le terrazze coperte che nel precedente calcolo di volume lordo fuori terra non erano comprese, si conviene nell'effettuazione di una approssimazione del valore medio fissando quale rapporto di conversione il valore unico:

$$\mathbf{R = 0,30 [1/mq.]}$$

Zone destinate alle attrezzature turistiche

Per le zone alberghiere, vista la definizione degli elementi che concorrono al calcolo della Sul e di quelli che possono essere esclusi per il calcolo della Sun (scale, ascensori, hall di ingresso, centri benessere) si propone di mantenere anche per essi lo stesso rapporto di conversione determinato per le zone residenziali.

$$\mathbf{R = 0,30 [1/mq.]}$$

Raffronto indici edificatori - PRG in vigore - Nuovo PRG 2019

Zona residenziale di completamento [B103]

TABELLA DI RAFFRONTO

Stato attuale:

	parametro edilizio:	u.m.	B2	B2			
		C.C.	Pieve di Bono	Prezzo			
IFF	indice edilizio fondiario (i.e.)	mc./mq.	2,5	2,0			
	Tipologia		--				
Rc	rapporto di copertura fondiario	mq./mq.	--	35%			
Hf	altezza massima edificio	m.	11,0	9,0			
Nr.	Numero piani fuori terra	n.	--	3			
Fh	altezza minima	m.	--	--			
Lm	lotto minimo	mq	--	--			
	Ampliamento	%	10%	20%			
VI	volume massimo	mc.	--	--			
VI	volume minimo per nuovi edifici	mc.	--	--			

Stato di variante:

	parametro edilizio:	u.m.	B2a	B2b			
		C.C.	Pieve di Bono	Prezzo			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,75	0,60			
Lm	lotto minimo (1)	mq.	--	--			
Rc	rapporto di copertura fondiario	mq./mq.	40 %	40 %			
Hp	altezza massima in piani	n. piani	4	3			
He	altezza massima del fronte	m.	10,0	9,00			
Hf	altezza massima di zona a metà falda (*)	m.	11,0	10,00			

(*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.

(1) il lotto minimo si applica solo per le nuove costruzioni.

Zona residenziale di espansione [C101]

TABELLA DI RAFFRONTO

Stato attuale:

	parametro edilizio:	u.m.	C1	C2	C3	C3	C4
		C.C.	Pieve di Bono Estensiva	Pieve di Bono Intensiva	Pieve di Bono Estensiva	Prezzo	Prezzo
IFF	indice edilizio fondiario(i.e.)	mc/mq	1,2	2,0	--	1,5	1,8
Rc	rapporto di copertura fondiario	mq/mq	--	--	--	40%	40%
Hf	altezza massima edificio	m.	8,0	11	--	9,0	9,0
Fh	altezza minima	m.	--	--	--	--	--
Lm	lotto minimo	mq	--	--	--	600	600
VI	volume massimo	mc.	--	--	--	1500	1500

VI	<i>volume minimo per nuovi edifici</i>	<i>mc.</i>	--	--	--	450	450
	<i>Ampliamento</i>	%	--	--	10%	--	--
Df	<i>Distanze dei fabbricati</i>	<i>Legge e regolamento provinciale ¹</i>					
Ds	<i>Distanza dalle strade</i>	<i>Vedi "Fasce di rispetto stradale"</i>					

Stato di variante:

	parametro edilizio:	u.m.	C1	C2	B1b	C3	C4
		C.C.	<i>Pieve di Bono Estensiva</i>	<i>Pieve di Bono Intensiva</i>	<i>Pieve di Bono Sature</i>	<i>Prezzo</i>	<i>Prezzo</i>
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,36	0,60		0,45	0,54
Lm	lotto minimo	mq	500	500		500	500
Rc	rapporto di copertura fondiario	mq/mq	40%	40%		40%	40%
Hp	altezza massima in piani	n. piani	3	4		3	3
He	altezza massima del fronte	m.	8,0	10,0		9,0	9,0
Hf	<i>altezza massima di zona a metà falda (*)</i>	<i>m.</i>	<i>9,50</i>	<i>11,0</i>		<i>10,0</i>	<i>10,0</i>

(*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.

¹ Allegato 2 della Deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010.

Reiterazioni previsioni di aree per pubblica utilità

Nel corso della predisposizione del PRG è stata effettuata una verifica relativa alle previsioni di destinazione pubblica su tutto il territorio comunale.

La verifica ha riguardato l'attuazione delle previsioni e la proprietà delle aree interessate dalla previsione.

Nel caso di proprietà private si è provveduto o a stralciare la previsione di uso pubblico oppure in limitati casi si è provveduto a reiterare la previsione tenendo conto delle effettive necessità tenendo in considerazione della necessità di potere effettuare gli interventi di interesse pubblico, procedendo con l'acquisizione delle aree nel medio periodo di cinque anni a partire dalla approvazione del PRG 2019.

Le reiterazioni sono state quindi numerate ed evidenziate nell'elenco varianti e negli elaborati con la sigla R. (codice shape V101).

Elenco reiterazioni								
R1	Creto	p.f. 119			Conferma area sportiva	Area sportiva art.24.1	Art. 83. Zone sportive S	F107
R2	Creto	121/4 547/1 12/4 121/8 121/6 121/9			Reiterazione della destinazione a parcheggio e parco pubblico con modifica della divisione fra le due diverse funzioni.	Verde pubblico art.24.2	Art. 84. Verde pubblico attrezzato VA Art. 88. Parcheggi pubblici di progetto	F301 F306
R3	Cologna	p.f. 263/2 263/3 266/1 264 709/1			Ridefinizione dell'area sportiva di Cologna con parziale riduzione (v24) e parziale reiterazione	Zona sportiva art.24.1	Art. 83. Zone sportive S	F207
R4	Cologna	p.f. 623			Conferma parcheggio	Parcheggio art.12	Art. 88. Parcheggi pubblici di progetto	F306
R5	Por	p.f. 324/2 325 326 327/1 327/2 328/1 328/2 329 330/1 330/2			Conferma della zona sportiva del PRG in vigore con incrementi laterali (vedi specifiche varianti v30 e v31)	Area sportiva 24.1	Art. 83. Zone sportive S	F107
R6	Prezzo	p.f. 1742/2 + p.f. 1742/4			Conferma della destinazione a verde pubblico	Verde pubblico art.60	Art. 84. Verde pubblico attrezzato VA	F301
R7	prezzo	p.f. 1751/2 1751/4 + p.f. 1781/24			Conferma del verde pubblico con trasformazione in parco urbano con vincolo conformativo e non più espropriativo	Verde pubblico art.60	Art. 85. Parco urbano PU + Art. 91.2.e	92 F309 F602
R8	Creto	p.f. 80/1			Reiterazione della previsione di parcheggio pubblico di progetto con leggero ampliamento	Parcheggio art.12	Art. 88. Parcheggi pubblici di progetto	F306

Estratto dall'"Elenco varianti e verifica preliminare rischio PGUAP"

Piani Attuativi

La revisione del Piano Regolatore ha comportato una rilettura e revisione delle previsioni relative alla pianificazione attuativa.

Piani di recupero in centro storico

I Piani di recupero in centro storico esistenti nel PRG in vigore dell'ex Comune di Prezzo sono stati stralciati. In particolare i PR2 e PR3 risultano già attuati, mentre per gli altri si ritiene che gli aggiornamenti normativi contenuti nella legge provinciale consentano in ogni caso di attivare gli interventi di recupero già previsti.

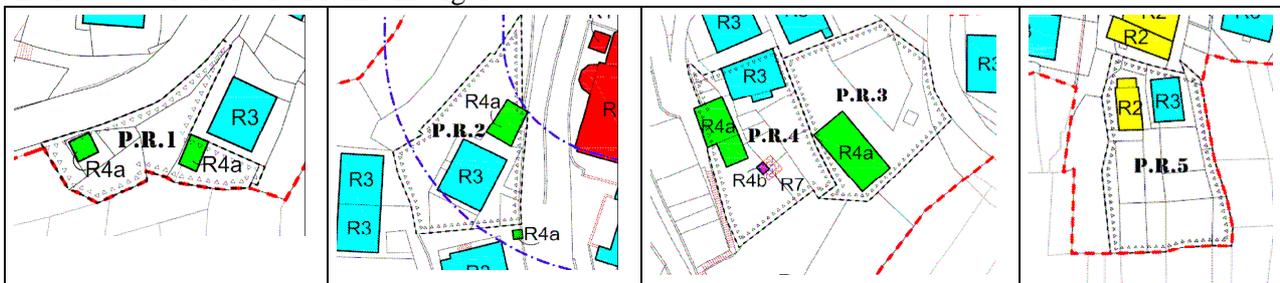
Testo in vigore del PRG del Comune di Prezzo:

P.R. Il Piano di Recupero . lo strumento attuativo finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il P.R. può avere sia iniziativa pubblica che privata. Nel secondo caso la possibilità di avanzare un P.R. di iniziativa privata può realizzarsi quando i richiedenti siano proprietari di almeno il 60% della volumetria complessiva.

Al fine di facilitare e favorire al massimo il recupero degli insediamenti storici, oltre ai singoli interventi previsti dalle NdA secondo le indicazioni specifiche contenute nelle Schede di analisi e progetto e nelle Tavole in scala 1:1.000, il P.R. può rideterminare la tipologia degli interventi sulle singole unità fermo restando il rispetto delle indicazioni generali contenute nella Legge Urbanistica e nella Legge Provinciale 15 gennaio 1993 n. 1 e ss.mm. ed int. riguardo la gli indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici.

In assenza di piano di recupero sono sempre ammessi gli interventi gi  previsti nelle singole schede relative agli edifici interni al tessuto storico o rientranti nel patrimonio edilizio montano. In aggiunta ai P.R. individuati dalle tavole di Piano, Il Consiglio Comunale pu. approvare P.R. relativi ad ulteriori isolati dell'Insediamento storico compatto, conformemente e agendo nel rispetto delle stesse norme di quelli gi  individuati.

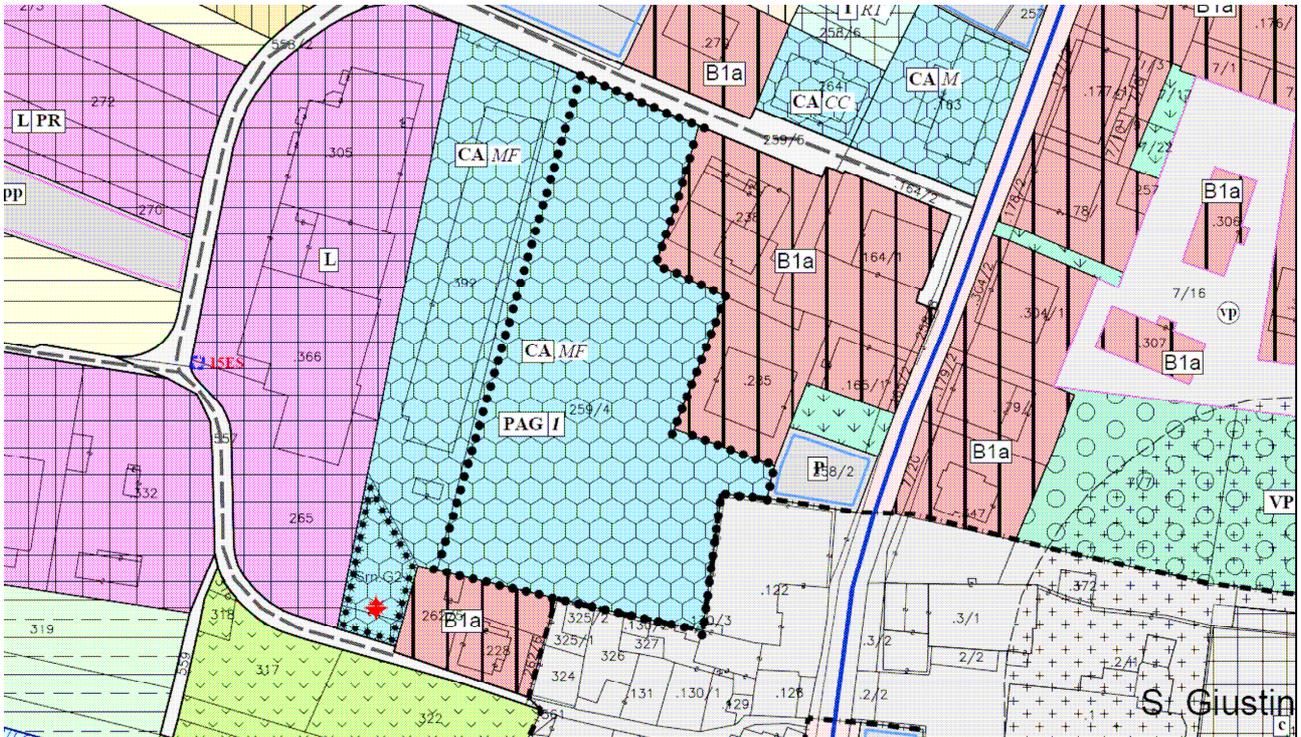
Estratto tavole PRG IS Prezzo in vigore:



Piani attuativi di carattere generale

Il PRG del Comune di Pieve di Bono prevede un unico ambito soggetto a pianificazione attuativa relativo all'area pubblica "ex Orven".

Le nuove norme di PRG, confermando la zona per attrezzature pubbliche di carattere multifunzionale, confermano la previsione di piano attuativo di iniziativa pubblica, garantendo nello stato attuale l'utilizzo e la fruizione pubblica per parcheggio e per attività e manifestazioni all'aperto.



Piani di lottizzazione

I Piani di lottizzazione di iniziativa privata volti alla realizzazione di interventi residenziali vengono confermati nella perimetrazione. Per quanto riguarda le norme di attuazione l'articolo 79 nella descrizione generale richiama i dispositivi della L.P. 15/2015.

Gli indici edificatori all'interno delle aree soggette a lottizzazione sono definiti dalle singole norme di zona residenziale C1 Intensiva per il PL1 e C2 per il PL2.



Sistema insediativo residenziale

Variante 70 - Catalogazione edifici residenziali in zona agricola

Con l'adozione definitiva si provvede ad integrare la presente relazione con un capitolo specifico per indicare le modifiche apportate al sistema insediativo residenziale.

La prima variante che si intende illustrare è la variante v70 che prevede la nuova catalogazione degli edifici aventi destinazione residenziali inseriti all'interno del contesto agricolo.

In prima adozione questi edifici sono stati enucleati dalla zona agricola ed inseriti in zona residenziale satura. L'obiettivo è quello di garantire la possibilità di realizzare per questi edifici (realizzati prima degli anni '70 dello scorso secolo) tutti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione già ammessi per gli edifici residenziali in zona satura, compreso anche gli interventi ammessi nelle sue pertinenze (Parcheggi, garage interrati, costruzioni accessorie).

Per tutti gli edifici è stata predisposta una scheda di catalogazione dove vengono rappresentate le caratteristiche essenziali degli edifici e gli interventi ammessi. Gli edifici sono stati individuati in cartografia con lo shape A302.

Se la scheda nella parte propositiva non riporta nessuna nota sull'edificio, e sulla pertinenza individuata graficamente con il perimetro shape Z602, si possono realizzare gli interventi come definiti all'art. 4.

Art. 4 Edifici esistenti catalogati in area agricola e montana [A302]

1. La cartografia individua nelle aree non specificatamente destinate alla edificazione i principali edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o comunque dismessi alla data di entrata in vigore della L.P. 1/2008.
2. Per gli edifici catalogati si applicano le norme di carattere generale per le zone residenziali sature ad esclusione degli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso che sono specificatamente indicati nelle schede di catalogazione e che prevalgono sulle norme di carattere generale.
3. Le aree pertinenziali degli edifici catalogati ed individuata in cartografica con specifico riferimento normativo possono essere oggetto di interventi legati alla pertinenzialità d'uso residenziale. Si prevedono quindi i seguenti interventi e criteri di utilizzo:

- a) Le aree pertinenziali devono essere mantenute prevalentemente a verde, verde alberato, giardino ed orti
- b) Al loro interno è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie come definite all'articolo 77 delle presenti Nda.
- c) Realizzazione di parcheggi di superficie e spazi di manovra pavimentati;
- d) Realizzazione di garage interrati nel limite necessario allo standard previsto dalla normativa provinciale con possibilità di inserire un'ulteriore spazio per centrale termica, servizio igienico e cantina di massimo 12 mq. Nel caso di particolari situazioni orografiche e/o problematicità geologiche tali strutture potranno sporgere dal livello naturale del terreno di non più di 1,5 m, oltre all'eventuale terreno vegetale di copertura. Tali strutture non incidono nel calcolo della Sun.
- e) la recinzione delle aree è ammessa, limitatamente alle porzioni necessarie agli usi pertinenziali con distanza di rispetto dalla viabilità comunale di 50 cm.

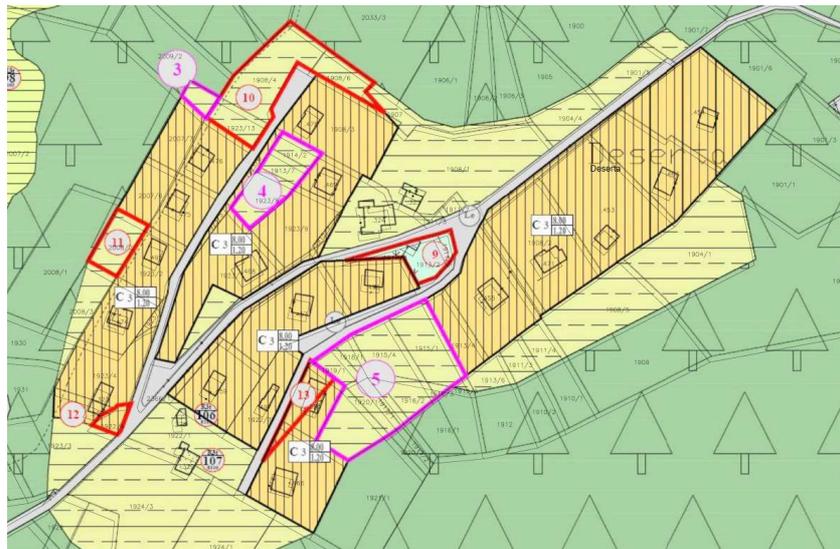
4. Per gli edifici che presentano le stesse caratteristiche di cui al comma 1, ma che non sono oggetto di catalogazione valgono le stesse norme con limitazione degli ampliamenti nella misura massima di 10 % di incremento della Sun e sopraelevazione massima di 0,50 m. per gli edifici che non presentano allo stato attuale altezze superiori ai 8,5 m. Nelle aree pertinenziali sono ammessi gli stessi interventi definiti al precedente comma 3 purché limitati ad una fascia perimetrale massima di 6 metri dell'edificio principale.
5. Gli interventi su edifici e loro pertinenze che intercettano zone interessate da problematiche torrentizie o aree di protezione idrogeologica delle sorgenti dovranno essere subordinati a specifica relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle prescrizioni dettate dalla Carta delle risorse idriche.
6. Le schede di catalogazione per particolari tipologie (altezze esistenti), vincoli (fasce di rispetto) o per situazioni di pericolosità idrogeologica (Art. 19.2.i) possono contenere ulteriori prescrizioni e precisazioni che prevalgono sugli interventi ammessi nei commi precedenti.

Variante v113 - Zona residenziale satura in località Deserta.

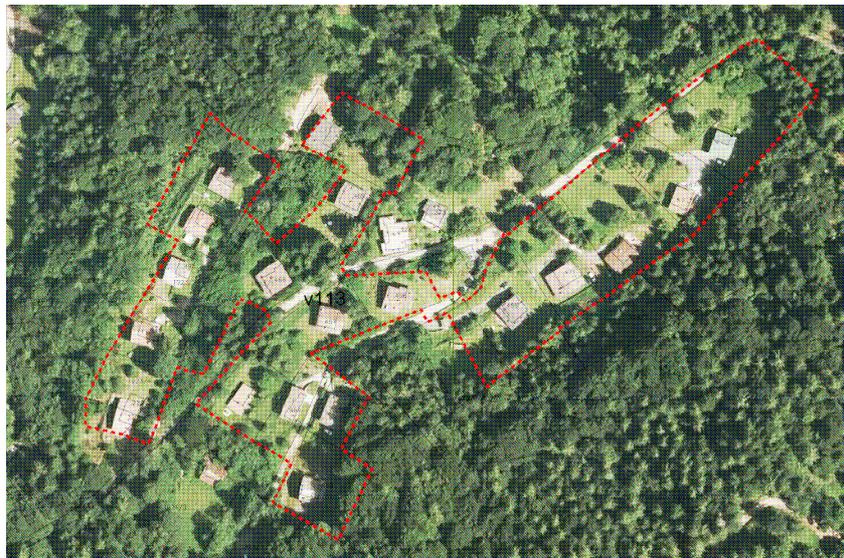
L'area nel PRG in vigore è indicata come di Completamento residenziale con indice edificatorio 1,20 mc.mq ed altezza 8,00 m.

nella fase di conversione degli indici si è convenuto che l'area fosse invece da considerarsi satura, verificato che negli ultimi venti anni scarsi sono stati gli interventi di manutenzione straordinaria ed ancora più scarsi quelli di ristrutturazione e/o ampliamento.

La proposta, visto il paesaggio montano in cui si inserisce l'area, è quella di togliere l'indice edificatorio ed inserire tutta la zona in residenziale satura B1b, all'interno della quale non si prevedono nuovi edifici, ma unicamente interventi di ristrutturazione con riqualificazione energetiche ed ampliamenti limitati.



PRG in vigore



Ortofoto

Sistema produttivo secondario e terziario

Zone produttive

Vista la continua domanda di incremento delle zone produttive e il buon livello di infrastrutturazione e servizi connessi delle aree esistenti grazie anche al progetto Business Innovation Center (BIC), le zone produttive artigianali locali vengono mantenute con destinazione produttiva pura escludendo l'introduzione della multifunzionalità commerciale.

Commercio

Le norme di PRG sono state adeguate e semplificate per quanto riguarda la normativa del settore commerciale.

In particolare si evidenzia che il territorio del comune di Pieve di Bono Prezzo non prevede aree commerciali specializzate.

Il commercio è dunque ammesso come attività compatibile all'interno delle aree residenziali nel rispetto dei criteri di carattere generale fissati dalla provincia e richiamati al Titolo XI delle norme di attuazione.

Per quanto riguarda il settore produttivo si precisa che vista la necessità di garantire il mantenimento degli spazi produttivi a favore dello sviluppo delle iniziative produttive artigianali locali, le zone vengono mantenute con destinazione produttiva pura.

E' esclusa quindi la multifunzionalità.

Le attività commerciali all'interno delle zone produttive è ammessa nel rispetto dei limiti fissati dal PUP e dalla Legge provinciale.

Sistema infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale del territorio comunale di Pieve di Bono - Prezzo è stato interessato negli ultimi anni da un importante adeguamento a seguito della conclusione dei lavori della circonvallazione in galleria dell'abitato di Pieve di Bono.

L'intero tratto della nuova viabilità della Strada Statale 237 del Caffaro concluso nel 2018 ricade infatti sul territorio comunale.

La cartografia è stata di conseguenza aggiornata inserendo i nuovi tratti come "viabilità esistente" e non più di progetto. L'aggiornamento non è risultato riportato come "variante puntuale" in quanto conseguente a progetti di natura sovraordinata.

Come variante puntuale cartografica invece è stata indicata la nuova strada di accesso alla zona industriale (v22 e v21) in quanto il tratto, pur non essendo ancora stato collaudato al momento della stesura del PRG, lo stesso risulta completamente realizzato e la classificazione di "strada esistente" permette da subito di ridurre la fascia di rispetto che poteva gravare in parte nell'attigua zona produttiva (BIC).

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 1 si è provveduto a togliere la previsione di strada di progetto all'interno della zona produttiva.

PEM Patrimonio edilizio montano

Il PRG 2019, che si pone quale obiettivo principale l'unificazione cartografica e normativa e l'adeguamento alla legislazione provinciale, interessa solo marginalmente i piani di recupero del patrimonio edilizio montano già in vigore in forma autonoma sui territorio dell'ex comune di Prezzo e l'ex comune di Pieve di Bono.

In particolare sono oggetto di "variante puntuale" solo alcuni edifici per i quali è stato previsto l'aggiornamento della scheda di catalogazione, oltre che l'inserimento di una nuova scheda relativa a Malga Taiade.

PEM del Comune di Pieve di Bono _ Approvato con deliberazione di giunta provinciale n. 718 del 6 maggio 2015.

Variante v61:

Nuova scheda di catalogazione n 150 con recupero di Malga Taiade.

La variante, normata con Specifico riferimento normativo n. 4, interessa un bene soggetto ad Uso Civico. Si rinvia allo specifico capitolo sugli Usi Civici, della presente relazione, per la lettura della norma.

La variante è stata confermata in sede di adozione definitiva. La ricostruzione deve essere resa possibile grazie alla specifica previsione della scheda inserita nel PEM in vigore, con ripristino tipologico sulla base delle indicazioni della stessa scheda.

Si precisa che per questo tipo di interventi non risulta applicabile l'articolo 107 ove risulterebbe impossibile rientrare nel criterio della "tempestività".

Per quanto riguarda lo spostamento di sedime previsto dal PRG lo stesso appare solo come mero adeguamento catastale, mentre la riedificazione è prevista esattamente dove sono presenti i ruderi, all'interno dell'area pascolo rappresentato nelle foto aeree e nelle foto di dettaglio inserite nella scheda ed anche nella presente relazione al capitolo Usi Civici.

PEM del Comune di Prezzo _ Approvato con deliberazione di giunta provinciale n. 65 del 22 gennaio 2010.

Variante v43:

Nuova scheda di catalogazione n. 43 con possibilità di effettuare un ampliamento laterale per realizzare un nuovo cascinello.

Variante v44:

Nuova scheda di catalogazione n. A93 con possibilità di effettuare una scala esterna per l'accesso al piano sottotetto.

Variante v51:

Nuova scheda di catalogazione n. 123 con possibilità di ampliamento laterale e sopraelevazione.

Insedimento Storico

L'insediamento storico è stato oggetto di una completa revisione per quanto riguarda le norme di attuazione, che sono state unificate assieme alla nuova cartografia.

La nuova cartografia riporta la classificazione di intervento contenuta nelle schede di catalogazione dei PRG in vigore degli ex comuni amministrativi di Pieve di Bono e di Prezzo.

Le stesse schede sono state oggetto di variante esclusivamente per i seguenti casi elencati:

Schede di catalogazione di Pieve di Bono:

Variante v10:

Stralcio della scheda di catalogazione n. 89 del centro storico di Clusone (R6 demolizione) con possibilità di demolizione del fabbricato al fine di realizzare uno spazio pubblico e riqualificare in nucleo storico.

Variante v16:

Nuova scheda di catalogazione n. 44bis del Centro Storico di Levido. (R3 ristrutturazione) con possibilità di sopraelevazione del corpo garage con realizzazione di una nuova struttura coperta e chiusa in ampliamento che possa essere utilizzata come ampliamento degli spazi abitativi dell'attigua p.ed. 30.

Variante v18:

Aggiornamento scheda di catalogazione n. 38 del Centro Storico di Levido. (R6 demolizione) con possibilità di demolizione del fabbricato al fine di realizzare uno spazio pubblico e riqualificare in nucleo storico.

Aggiornamento scheda di catalogazione n. 39 del Centro Storico di Levido. (R3 ristrutturazione) in adeguamento al sedime coerentemente con la previsione di demolizione dell'edificio attiguo.

Aggiornamento scheda di catalogazione n. 37 del Centro Storico di Levido. (R2 risanamento) relativo alla possibilità di spostamento della fontana in occasione dell'intervento di riqualificazione del centro storico.

Variante v20:

Stralcio della schede di catalogazione n. 23 e 24 del centro storico di Por (R6 demolizione) con possibilità di demolizione del fabbricato al fine di realizzare uno spazio pubblico e riqualificare in nucleo storico.

Variante v58:

Aggiornamento scheda di catalogazione n. 88 del Centro Storico di Strada. (R2 risanamento) con possibilità di inserire nuovi balconi sul lato interno della corte privata vero sud.

Variante v59:

Aggiornamento scheda di catalogazione n. 51 e 52 del Centro Storico di Strada. (R2 risanamento) con possibilità di inserire nuovi balconi sul lato interno della corte privata vero sud.

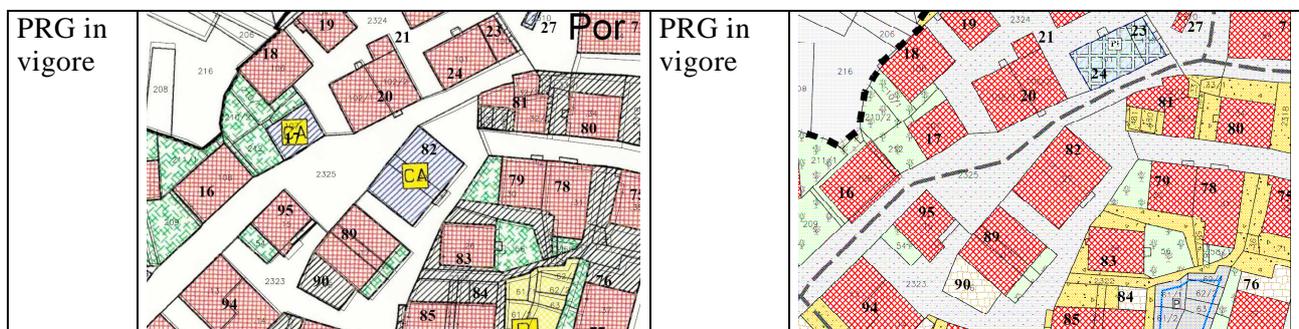
Variante v62:

Aggiornamento scheda di catalogazione n. 97 del Centro Storico di Creto. (R2 risanamento) con possibilità di inserire nuovi balconi sul lato interno della corte privata vero sud.

Variante v74:

La variante prevede esclusivamente la modifica della destinazione d'uso contenuta nella cartografia cancellando la destinazione CA.

La scheda di catalogazione viene confermata in quanto con la categoria di intervento R3 risanamento il cambio d'uso è comunque ammesso.



Motivazioni che hanno portato alla scelta di effettuare minimi interventi selettivi di demolizione di fabbricati interni al centro storico.

Si tratta di interventi fortemente voluti dall'Amministrazione, sostenuta dalle richieste delle famiglie che abitano negli edifici limitrofi.

Gli interventi di demolizione puntuali individuati con la variante sono stati oggetto di attenta valutazione coerentemente con l'analisi delle caratteristiche dei singoli edifici. Gli interventi sono finalizzati al recupero dell'intero ambito urbano incentivando e valorizzando le iniziative private di risanamento e ristrutturazione finalizzate al riuso abitativo dell'intero comparto edilizio storico.

Anzitutto occorre premettere che gli edifici previsti in demolizione non presentano caratteristiche tipologiche e storiche.

Entrando nella specifica valutazione dei singoli interventi:

La variante v10 prevede la demolizione di un edificio che all'interno del nucleo storico di Clusone rappresenta un edificio senza nessuna caratterizzazione storica, edificato agli inizi del secolo scorso, ampliando e sopraelevando strutture accessorie che circondavano la corte degli edifici p.ed. 137e 136 dei quali costituiva pertinenza;

La sua demolizione permette di offrire migliori condizioni di abitabilità dell'intero quartiere ma soprattutto permette di realizzare uno spazio necessario per la sicurezza in quanto all'interno del nucleo, nello stato attuale risulta impossibile l'accesso di mezzi di sicurezza (vigilanza, VVFF, ambulanze).

La variante v18 interessa un edificio di scarso valore che presenta fronti compromessi sia dal punto di vista statico che architettonico (vedi foto allegate nella scheda) con sovrastrutture in cemento

assolutamente non coerenti con il contesto. La sua edificazione risale a dopo il primo dopoguerra a causa della rovina causata dagli eventi bellici.

Qualsiasi intervento di ristrutturazione appare non perseguibile. La demolizione permette di realizzare una nuova piazza ed uno slargo necessario per tutto il centro storico di Levido al fine di garantire spazi adeguati per la circolazione dei mezzi di sicurezza e la realizzazione di parcheggi e spazio verde necessario per offrire anche a questo quartiere un minimo di standard qualitativi.

La variante v20 interessa un edificio fatiscente isolato interno all'abitato di Por (vedi foto allegate nella scheda). L'edificio non presenta particolari caratteri né tipologici né storici. La sua edificazione risale a dopo il primo dopoguerra a causa della rovina causata dagli eventi bellici.

La demolizione permettere di realizzare uno slargo all'interno dell'abitato di Por, una nuova piazza pubblica necessaria sia per le attività di quartiere sia per offrire migliori condizioni di abitabilità di chi ha già provveduto a ristrutturare la propria casa o ne potrà trovare incentivo per ulteriori interventi di recupero degli edifici storici, non solo ai fini architettonici, ma soprattutto per essere abitati godendo di migliori condizioni oggettive di soleggiamento e dotazioni di standard urbanistici pubblici.

L'Amministrazione comunale con l'adozione definitiva conferma l'esistenza di preminenti ragioni di interesse pubblico nel procedere con la modifica di categoria degli edifici, permettendo la loro demolizione al fine di garantire migliori condizioni di vivibilità e sicurezza per i propri cittadini, senza causare snaturamenti e svilimenti della qualità urbana dell'insediamento storico sicura di trovare nella popolazione residente stanziale la massima condivisione nelle scelte operate.

Schede di catalogazione di Prezzo:

Variante v11:

Modifica della scheda di catalogazione n. 63 del centro storico di Prezzo (R3 ristrutturazione) con possibilità di demolizione e ricostruzione del fabbricato all'interno di un'area di interesse pubblico per destinata alla infrastrutturazione dell'area pubblica circostante.

Variante v45

Modifica della scheda di catalogazione n. 123 del centro storico di Prezzo (R3 ristrutturazione) con possibilità di sopraelevazione.

Variante v49

Modifica della scheda di catalogazione n. 124 del centro storico di Prezzo (R3 ristrutturazione) con possibilità di sopraelevazione.

Variante v50

Modifica della scheda di catalogazione n. 128 del centro storico di Prezzo (R2 risanamento) con possibilità di ampliamento e cambio d'uso.

Variante v54

Modifica della scheda di catalogazione n. 131 del centro storico di Prezzo (R2 risanamento) con possibilità di realizzare una nuova porta di accesso.

RELAZIONE USI CIVICI

USI CIVICI - Verifica ai sensi della LP 6/2005

*Verifica ai sensi della Legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 “nuova disciplina dell’amministrazione dei beni di uso civico”
e della Delibera di Giunta Provinciale 19/7/2013 n.1479*

Premessa

Il PRG del Comune di Pieve di Bono - Prezzo, come già riportato nei primi capitoli della presente relazione, viene predisposto utilizzando la nuova base cartografica catastale georeferenziata applicando i nuovi cartigli della legenda tipo approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2129 di data 22/08/2008.

Nella elaborazione del PRG 2019, sono state definite una serie di modifiche di destinazione d’uso, delle quali alcune interessano anche terreni soggetti al vincolo di terre per uso civico:

All’interno del territorio amministrativo del Comune di Pieve di Bono - Prezzo sono costituite le seguenti Amministrazioni separate per gli usi civici:

ASUC DI AGRONE

ASUC DI POR

ASUC DI STRADA

Di seguito vengono rappresentate le varianti puntuali che interessano le singole amministrazioni.

Procedura ed acquisizione dei pareri delle ASUC

Secondo quanto previsto con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19 luglio 2013, la verifica della compatibilità del mutamento di destinazione d'uso delle aree, con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico avviene ora con procedura semplificata secondo quanto previsto dall'allegato alla stessa deliberazione e come precisato nella successiva circolare n. 10 di data 24/07/2013.

In particolare l'Amministrazione procedente (Comune di Pieve di Bono - Prezzo) propone oggi nuove disposizioni di PRG assicurando che tutte le modifiche proposte non comportano riduzioni dei diritti di uso civico e per le stesse non risulta necessario verificare soluzioni alternative.

Prima della deliberazione di adozione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale, l'Amministrazione comunale di Pieve di Bono - Prezzo, avvierà le procedure per l'acquisizione del parere ufficiale delle singole amministrazioni separate degli usi civici, ed in particolare delle ASUC di Por.

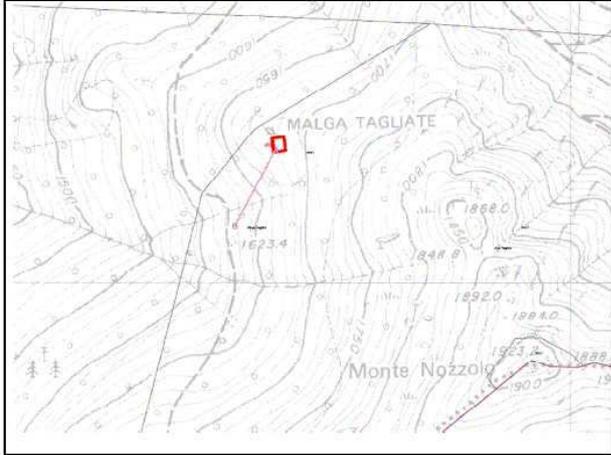
L'atto deliberativo del Consiglio Comunale che procederà con la adozione preliminare del PRG 2019 dovrà espressamente dare atto del rispetto dei presupposti sopraesposti.

Se il parere, che dovrà essere reso successivamente alla adozione preliminare, sarà favorevole verrà trasmessa comunicazione al Servizio Autonomie Locali ed al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, e ne verrà dato esplicito atto in sede di adozione definitiva dello strumento urbanistico. Nei casi di eventuali pareri contrastanti o con osservazioni si procederà nel rispetto delle indicazioni contenute all'allegato della Deliberazione di giunta Provinciale 1479/2013.

ASUC di Por - Variante v61

L'unica variante puntuale che interessa beni soggetti a diritto di uso civico risulta essere quella relativa al recupero di Malga Taiade.

La previsione di recupero è inserita nelle schede di catalogazione del patrimonio edilizio montano del territorio dell'ex comune amministrativo di Pieve di Bono con la scheda n. 150.

P.R.G. del Comune di Pieve di Bono-Prezzo - PEM Pieve di Bono		Unita Edilizia Nr.: 176	
Comune Catastale:	Por	Particella edificiale	.352 p.f. 1823/2
Via o Località		Data rilievo:	Variante v61
			
Foto 1		Foto 2	
ANALISI			
1. Tipologia funzionale	Residenziale - Abitativo stagionale - Artigianale - Ricettivo - Commerciale - Ristorazione - Servizi - Uso Pubblici - Terziario di servizio - Rurale - Deposito - Garage		Rurale
2. Epoca di costruzione	Prima del 1860 - Fra il 1860 e il 1939 - Fra il 1939 e il 1950 - Dopo il 1950		prima del 1860
3. Grado di utilizzo	Utilizzato - Sottoutilizzato - Abbandonato		Abbandonato
4. Degrado fisico	Nulla - Medio - Elevato		Nulla
5. Spazi di pertinenza	Qualità: Elevata - Media - Bassa		Elevata
6. Elevazione strutturale	Piani totali: - Piani ad uso residenziale: - Piani potenzialmente recuperabili per la residenza: -		
7. Elementi storici meritevoli di tutela o ripristino:	Affreschi - Intonaco a calce o raso sasso - Portali in pietra - Portoni in legno - Inferriate - Strutture lignee del tetto - Scale in pietra o in legno - Camini - Cornici delle finestre - Ante d'oscuro - Balconi in pietra o legno - Mensole - Nicchie - Avvolti interni - Portici esterni - Logge - Graticci in legno -		--
8. Tipologia architettonica storica	Alta 8 (Originale) - Media 6 (Modificata) - Bassa 4 (Trasformata) - Nulla 0		Nulla
9. Permanenza caratteri storici	Alta 2 (originario) - Media 1 (ampliamenti in linea) - Bassa 0 (trasformazioni degradanti)		Nulla
10. Vincoli legislativi	Vincolo D. Lgs. 42/2004 o altri vincoli		--
11. Classificazione previgente	P.R.G. I.S. in vigore: UE n. 124 / Punteggio: / Cat.Int.: R3		
PROGETTO			
1. Categoria di intervento	M1/M2 = Manutenzione R1 = Restauro R2 = Risanamento R3 = Ristrutturazione R6 = Demolizione senza ric. A = Manufatti accessori R8 = Ripristino filologico		R8
2. Destinazione d'uso	Vincolata all'attuale uso - libera secondo la categoria d'intervento		Rurale - Bivacco
3. Ampliamenti di volume	Ampliamento assegnato in percentuale del volume urbanistico esistente Ampliamento assegnato in volume		
4. Sopraelevazioni	Sopraelevazione in metri rispetto allo stato attuale o altezza massima raggiungibile a metà falda		
5. Spazi di pertinenza	Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino		
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento	Ricostruzione della vecchia cascina di Malga Taiade con superficie in pianta di ca. 60 mq. costituito da piano terra e sottotetto per uso rurale: bivacco non presidiato per i pastori e per gli escursionisti.		

(Foto: vedi pagina successiva)



Rudere presente nella posizione indicata dalla foto aerea all'interno della radura boschiva



Rudere presente nella posizione indicata dalla foto aerea all'interno della radura boschiva

L'intervento di recupero è stato inserito su specifica richiesta dell'ASUC di POR.

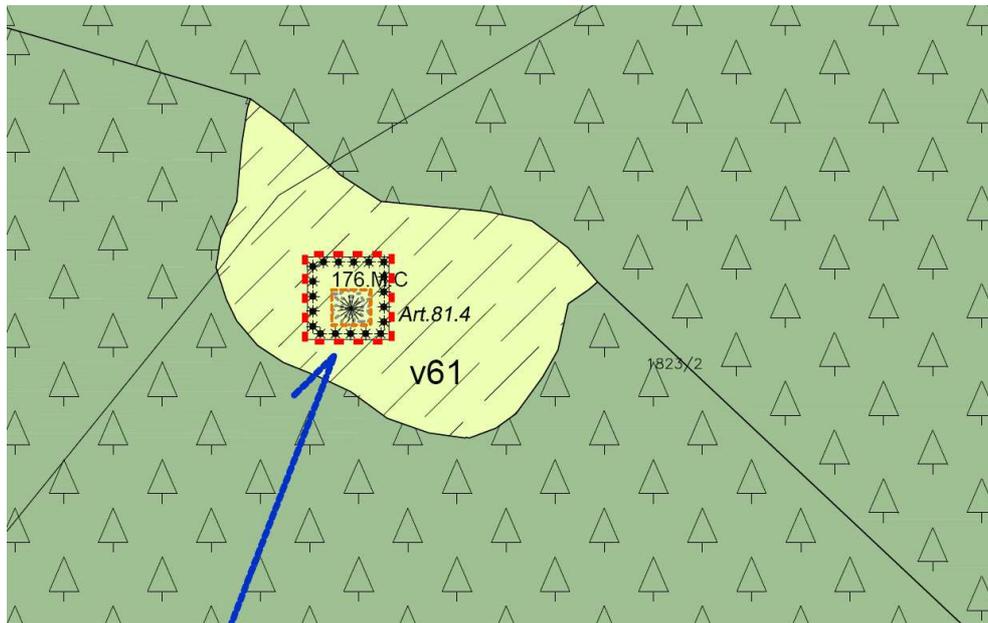
La modifica risulta quindi coerente e compatibile con gli obiettivi del PRG stesso e rispettosa delle prerogative previste dalla L.P. 6/2005 sugli Usi Civici.

Estratto delle norme di attuazione:

◆ **Art. 81.4 - Ricostruzione malga "Taiade"**

1. *La struttura di Malga Taiade (p.ed. 352 C.C. Por) può essere oggetto di un intervento di ricostruzione per realizzare un piccolo bivacco di montagna a servizio sia dei lavoratori del settore silvo pastorale sia per rifugio di sicurezza per escursionisti. Le dimensioni saranno pari a ca. 60 mq. costituito da piano terra e*

sottotetto. Il sedime riportato nella mappa non risulta corretto rispetto allo stato attuale dei luoghi. La ricostruzione potrà quindi avvenire all'interno della zona pascolo storicamente riconosciuta come "Malga vecia de le Taiade". Vedi anche la nuova scheda edifici del PEM Pieve di Bono n. 176. .



Variante v61 - Malga Taiade

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Introduzione

La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi di sviluppo, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in-itinere, ex post). Ciò serve soprattutto a sopperire alle mancanze di altre procedure parziali di valutazione ambientale, introducendo l'esame degli aspetti ambientali già nella fase strategica che precede la progettazione e la realizzazione delle opere. Altri obiettivi della VAS riguardano sia il miglioramento dell'informazione della gente sia la promozione della partecipazione pubblica nei processi di pianificazione-programmazione

La VAS viene introdotta a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE e a livello nazionale la direttiva 2001/42/CE è stata attuata con il D.Lgs 152/2006

A livello provinciale la direttiva europea viene recepita con il d.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10.", come previsto dall'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10.

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 4 marzo 2008, n. 1 (Legge urbanistica provinciale)***²;

La nuova legge provinciale 15/2015 ha modificato i termini relativi alla rendicontazione introducendo un nuovo termine di rapporto ambientale che nella sostanza non modifica l'impostazione generale fissata dal dPP 15-68/Leg./2006.

***h) rapporto ambientale:** parte della documentazione del piano territoriale della comunità (PTC) e del PRG contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del PTC o del PRG;*

Il **rapporto ambientale** si configura come un allegato della **rendicontazione**, redatto qualora nell'ambito del processo di autovalutazione vengano evidenziati **effetti significativi sull'ambiente**, indotti dal PRG 2019, la cui trattazione deve essere effettuata su base specialistica e scientifica.

Varianti che si pongono nelle immediate vicinanze dei siti Rete Natura 2000.

Occorre peraltro evidenziare che due varianti si pongono in prossimità del sito Rete Natura Palù di Boniprati (ZSC IT3120066 Palù di Boniprati).

² L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani
- L.P. 1/2008, Art. 6 Autovalutazione dei piani

Si tratta di una reiterazione (r7) relativa al parco urbano posto a monte dell'area umida, attualmente costituito da un prato falciato, che nelle prospettive di utilizzo pubblico si prevede di mantenere ed utilizzato come spazio aperto per le manifestazioni culturali e sportive che si svolgono sull'altipiano.

La previsione di parco pubblico si rende necessaria per due motivi: il primo evitare che al suo interna venga realizzata qualsiasi opere o infrastruttura, nemmeno se collegata ad attività agricole; la seconda è quella di offrire la possibilità all'amministrazione comunale con l'acquisizione dell'area che riveste un interesse pubblico.

La variante v47 che prevedeva un ampliamento del parco urbano a Boniprati è stata stralciata in fase di approvazione della Giunta Provinciale su prescrizione dei servizi provinciali competenti.

L'utilizzo dell'area r7, che è stata ridotta per la parte ricadente all'interno della perimetrazione di Palù di Boniprati, è in ogni caso assoggettata ai vincoli derivanti dalla presenza della Riserva Provinciale e gli interventi devono in ogni caso essere assoggettati a valutazione di incidenza preventiva. valgono inoltre le prescrizioni dettate in conferenza servizi (Servizio Bacini Montani e dal Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette) per la variante 2019 e riportate agli articoli 19.2.a e 19.2.e delle norme di attuazione.

Aree agricole del PUP

Come già richiamato all'articolo 1 delle norme di attuazione fra i contenuti del PRG vi sono:

- individuazione delle aree agricole del PUP e del PTC, con precisazione dei perimetri delle nei limiti previsti dal comma 4 at. 11 della L.P. 5/2008, individuando contestualmente i perimetri delle ulteriori aree agricole di interesse locale, i pascoli, i boschi e le aree improduttive o ad elevata integrità ed aree agricole locali;
- disciplina l'uso delle aree destinate all'agricoltura nei limiti stabiliti dalla legge provinciale e del suo regolamento attuativo, e definizione dei parametri edilizi estensivi, per gli interventi ammessi nel territorio aperto, e dei parametri intensivi per le aree specificatamente destinate all'insediamento di aziende agricole, all'interno delle stesse zone agricole;

Fra le diverse aree oggetto di revisione dei perimetri, inserita sulla base dello stato di fatto, si trovano:

- f) Area cimiteriale di Santa Giustina a Creto: riduzione dell'area agricola sul lato est del cimitero in prossimità della previsione di parcheggio pubblico.
- g) Aree residenziali sature a Deserta: con le varianti v70 e v71 si è provveduto ad inserire le aree residenziali esistenti (4.210 mq.) che comprendono edifici realizzati negli anni 1960-1970. La modifica è necessaria per consentire alle strutture esistenti di affrontare lavori di ristrutturazione necessari per garantire la continuità di utilizzo degli stessi. Oltre agli edifici sono stati individuati anche gli spazi di stretta pertinenza (giardini e parcheggi) inserendo zone a verde privato (2.827 mq.). Il riconoscimento dello stato attuale rientra come zona residenziale satura, in analogia con le aree residenziali già individuate in località Deserta.
- h) Aree residenziali sature in loc. Larino: come per la zona di Deserta anche in località Larino si è provveduto ad inserire zone residenziali sature in ambiti da decenni già insediate. (v70.9 v70.10).

Bilancio delle zone agricole di pregio

	RIDUZIONE AREA AGRICOLA DI PREGIO:			
	v30 da agricolo a area sportiva (Por)	mq.	582	
	v31 da agricolo a area sportiva (Por)	mq.	616	
	v86 da agricolo a viabilità (Por)	mq.	200	
a)	Totale superficie agricola ridotta con le varianti	mq.	1398	
	Area agricola di pregio da recuperare in misura minima dell'80% di a)			
b)	Superficie minima da recuperare = a) 0,80 =	mq.	1118	

	INCREMENTO AREA AGRICOLA DI PREGIO:			
	Variante v63 da zona produttiva ad agricolo di pregio	mq.	803	
	Variante v40: da alberghiero ad agricolo di pregio	mq.	2486	
c)	Totale superficie agricola di pregio inserita con le varianti:	mq.	3289	
	BILANCIO TOTALE NETTO:		+2171	
	Calcolato sulla superficie complessiva lorda c) - b)	mq.	+2171	

Popolazione

Andamento demografico

I dati sull'andamento demografico del comune di Pieve di Bono -Prezzo raffigurati nei grafici e tabelle seguenti riguardano il nuovo comune di Pieve di Bono - Prezzo a partire dal 2016. Per gli anni precedenti i dati sono ricavati dalla sommatoria dei due ex comuni di Pieve di Bono e di Prezzo.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	1.586	-	-	-	-
2002	31 dicembre	1.601	+15	+0,95%	-	-
2003	31 dicembre	1.595	-6	-0,37%	641	2,45
2004	31 dicembre	1.593	-2	-0,13%	642	2,45
2005	31 dicembre	1.594	+1	+0,06%	652	2,42
2006	31 dicembre	1.604	+10	+0,63%	668	2,38
2007	31 dicembre	1.595	-9	-0,56%	676	2,34
2008	31 dicembre	1.595	0	0,00%	682	2,32
2009	31 dicembre	1.594	-1	-0,06%	681	2,32
2010	31 dicembre	1.590	-4	-0,25%	685	2,30
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	1.562	-28	-1,76%	679	2,28
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	1.541	-21	-1,34%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	1.550	-40	-2,52%	678	2,27
2012	31 dicembre	1.529	-21	-1,35%	688	2,19
2013	31 dicembre	1.515	-14	-0,92%	666	2,24
2014	31 dicembre	1.466	-49	-3,23%	649	2,22
2015	31 dicembre	1.474	+8	+0,55%	658	2,21
2016	31 dicembre	1.464	-10	-0,68%	652	2,21
2017	31 dicembre	1.442	-22	-1,50%	643	2,21
2018	31 dicembre	1.450	+8	+0,55%	647	2,21
2019	31 dicembre	1.443	-7	-0,48%	640	2,23

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Pieve di Bono-Prezzo espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



Variazione percentuale della popolazione

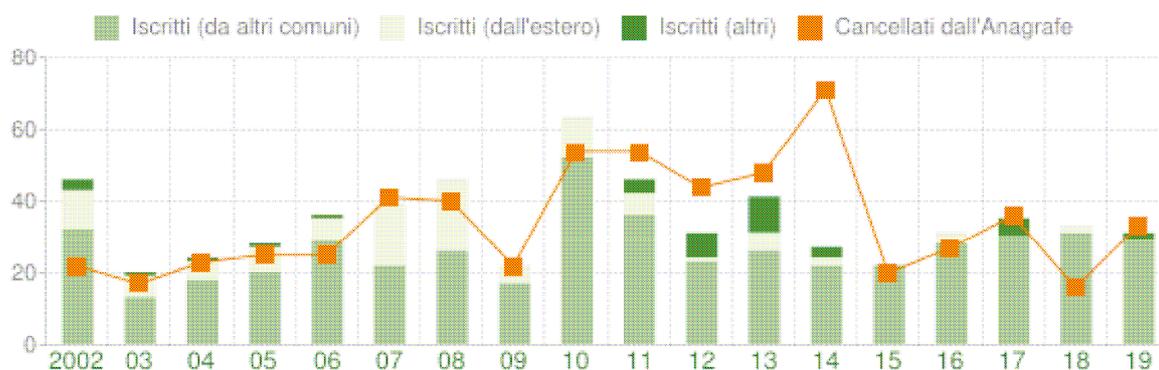
COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Flusso migratorio

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Pieve di Bono-Prezzo negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO (TN) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (*)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (*)		
2002	32	11	3	21	0	1	+11	+24
2003	13	6	1	17	0	0	+6	+3
2004	18	5	1	19	1	3	+4	+1
2005	20	7	1	25	0	0	+7	+3
2006	29	6	1	24	1	0	+5	+11
2007	22	17	0	40	1	0	+16	-2
2008	26	20	0	39	1	0	+19	+6
2009	17	5	0	21	1	0	+4	0
2010	52	11	0	42	6	6	+5	+9
2011 (¹)	22	4	0	34	5	6	-1	-19
2011 (²)	14	2	4	9	0	0	+2	+11
2011 (³)	36	6	4	43	5	6	+1	-8
2012	23	1	7	32	3	9	-2	-13
2013	26	5	10	46	1	1	+4	-7
2014	22	2	3	47	7	17	-5	-44
2015	22	0	0	18	2	0	-2	+2
2016	28	3	0	24	3	0	0	+4
2017	30	0	5	35	1	0	-1	-1
2018	31	2	0	15	1	0	+1	+17
2019	29	0	2	28	4	1	-4	-2

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO (TN) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	10	-	19	-	-9
2003	1 gennaio-31 dicembre	14	+4	23	+4	-9
2004	1 gennaio-31 dicembre	14	0	17	-6	-3
2005	1 gennaio-31 dicembre	10	-4	12	-5	-2
2006	1 gennaio-31 dicembre	12	+2	13	+1	-1
2007	1 gennaio-31 dicembre	10	-2	17	+4	-7
2008	1 gennaio-31 dicembre	14	+4	20	+3	-6
2009	1 gennaio-31 dicembre	18	+4	19	-1	-1
2010	1 gennaio-31 dicembre	10	-8	23	+4	-13
2011 ⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	11	+7	20	-3	-9
2011 ⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	5	-6	7	-13	-2
2011 ⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	16	+6	27	+4	-11
2012	1 gennaio-31 dicembre	10	-6	18	-9	-8
2013	1 gennaio-31 dicembre	18	+8	25	+7	-7
2014	1 gennaio-31 dicembre	8	-10	13	-12	-5
2015	1 gennaio-31 dicembre	16	+8	10	-3	+6
2016	1 gennaio-31 dicembre	14	-2	28	+18	-14
2017	1 gennaio-31 dicembre	5	-9	26	-2	-21
2018	1 gennaio-31 dicembre	13	+8	22	-4	-9
2019	1 gennaio-31 dicembre	11	-2	14	-8	-3

Trend Popolazione



I dati relativi all'andamento demografico dell'ultimo decennio, denotano un trend decennale negativo. Per esempio nel periodo 2009-2014 la popolazione è passata da 1594 residenti a 1466 con un decremento di 128 unità pari al 7,7% della popolazione.

Solo negli ultimi anni si nota un miglioramento con una riduzione netta dello sbilanciamento dovuto anche ad un tasso di natalità pari al 9,5 per mille che si pone al di sopra della media nazionale ed in linea con le medie provinciali.

Dimensionamento Residenziale

Il calcolo del dimensionamento residenziale e della coerenza delle scelte urbanistiche con le nuove politiche di risparmio del territorio agricolo viene effettuato partendo dalla capacità del PRG in vigore, dal confronto con le prospettive di sviluppo residenziale del nuovo comune per i prossimi 10, con il bilancio del PRG 2019 in tema di zone residenziali.

Capacità insediativa del PRG in vigore

Il PRG in vigore presenta potenzialità di sviluppo residenziali di discreta capacità.

Complessivamente le aree residenziali immediatamente disponibili per l'edificazione portano ad una capacità insediativa di circa 32.700 mc., pari a 9.800 mq di Sun.

L'elenco delle zone libere individuate sono riportate nell'Allegato 2.

Detta capacità risulta essere ampiamente sufficiente a coprire le richieste di residenzialità che si potranno evidenziare nel prossimo decennio, tenendo in considerazione i dati relativi all'andamento demografico.

Considerando uno standard abitativo medio di 800 mc. (Sud di 240 mq.) per una famiglia media di tre persone, la capacità insediativa risulta essere sufficiente per almeno 90 persone, oltre alle possibilità di nuova residenzialità offerte dalle possibilità di recupero del patrimonio edilizio interno al centro storico che presenta notevoli volumi disponibili al recupero ed alla rifunzionalizzazione residenziale.

Il PRG in vigore presenta quindi una capacità insediativa, al netto delle aree residenziali non utilizzabili per motivi di carattere idrogeologico e di quelle non utilizzabili a causa della scarsa propensione a immettere sul mercato immobiliare le aree disponibili, sufficiente, e d in linea con i criteri fissati dalla Provincia autonoma di Trento con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 1281 di data 23/06/2006.

Bilancio delle aree residenziali del PRG 2019

Le istanze relative alle aree residenziali presentano una prevalenza di richieste di stralcio rispetto a quelle di incremento.

Riduzioni

Per le riduzioni sono state accolte due richieste relative ad una zona ad Agrone, loc. Frugone, ed una riduzione di area di completamento a Creto. In entrambi i caso lo stralcio non comporta modifiche al quadro pianificatorio e non produce effetti negativi sull'assetto urbanistico.

Due richieste di stralcio all'interno dell'abitato di prezzo non sono state accolte in quanto entrambe le richieste riguardano solo singole porzioni di aree residenziali di recente introduzione, poste al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica.

Le richieste se accolte avrebbero comportato la riduzione della capacità edificatoria non solo delle proprietà dei richiedenti ma anche di aree attigue, di altri proprietari, che avrebbero perso a loro volta la capacità edificatoria.

Al fine di offrire una ulteriore possibilità di sviluppo di queste aree l'amministrazione propone quindi il mantenimento della previsione di residenzialità, ponendo però un termine di efficacia di 5 anni, confidando che le diverse proprietà possano trovare un accordo al fine di potere procedere con l'attuazione delle previsioni.

Trascorso il termine di 5 anni le aree diverranno inedificabili e l'amministrazione potrà disporre una nuova disposizione in accordo con i proprietari delle stesse aree, che potrà essere agricola o nuovamente residenziale solo alla luce di un concreto interesse.

In totale le riduzioni previste con la variante 2019 sono pari a 2.698 mq di Sun potenziale.

Incrementi

Solo due sono state le istanze con richiesta di incremento della capacità edificatoria.

Entrambe le richieste sono state accolte verificato che le stesse zone si pongono all'interno del perimetro del centro abitato, dispongono già di idonea urbanizzazione, non sono soggette a vincoli di natura preordinata del PUP e risultano compatibili con il grado di pericolosità idrogeologica delle aree.

Per entrambe le aree si provvede ad imporre il vincolo di "prima abitazione" in coerenza con le indicazioni dettate dalla nuova legge urbanistica, richiedendo che il requisito soggettivo sia posseduto

da parte dei richiedenti al momento della richiesta del titolo edilizio, e non alla fine dei lavori come previsto dalla L.P. 15/2015 nel caso di esenzione del contributo di concessione per prima abitazione.

In totale gli incrementi previsti con la variante 2019 sono pari a 1.448 mq di Sun potenziale.

Sulla base dei dati dimensionali contenuti nell'allegato "Numerazione varianti" si evince che le varianti che hanno comportato incremento o diminuzione delle aree destinate alla residenza sono:

Incremento			
Variante n.	Volume lordo	Sun corrispondente	
1 / 106	--	+73	Rettifica viabilità con piccolo incremento in accoglimento della osservazione 19zr
2	--	+245	Nuova area residenziale a Por
16	--	+50	Incremento Sun edificio in centro storico a Levido
57	--	+566	Nuova area residenziale a Creto Via al Ben
96		+26	ampliamento in centro storico
104		+73	ampliamento zona residenziale a Por
TOTALE	+ 3700 mc. ca	+ 1033 mq.	
Riduzione			
Variante n.	Volume	Sun corrispondente (VI * 0,3)	
42		-1289	Stralcio area ad Agrone, loc. Frugone
64		-329	Riduzione area a Creto
93		-299	Riduzione area a Creto
94		-723	Riduzione area a Cologna
103		-58	Riduzione area a Creto
TOTALE	-8903 mc. ca.	- 2698 mq.	
SALDO FINALE	-5.200 mc. ca.	-1665	

L'Amministrazione comunale nella valutazione delle diverse istanze ha teso a limitare la riduzione di aree ponendo per esempio le zone residenziali di Prezzo un termine di efficacia di 5 anni, a fronte di una richiesta di parziale riduzione della superficie residenziale.

La richiesta deriva innanzitutto dalle problematiche derivanti dall'intenso frazionamento della proprietà fondiaria e dall'altro dalla scarsa appetibilità di aree residenziali nelle aree periferiche.

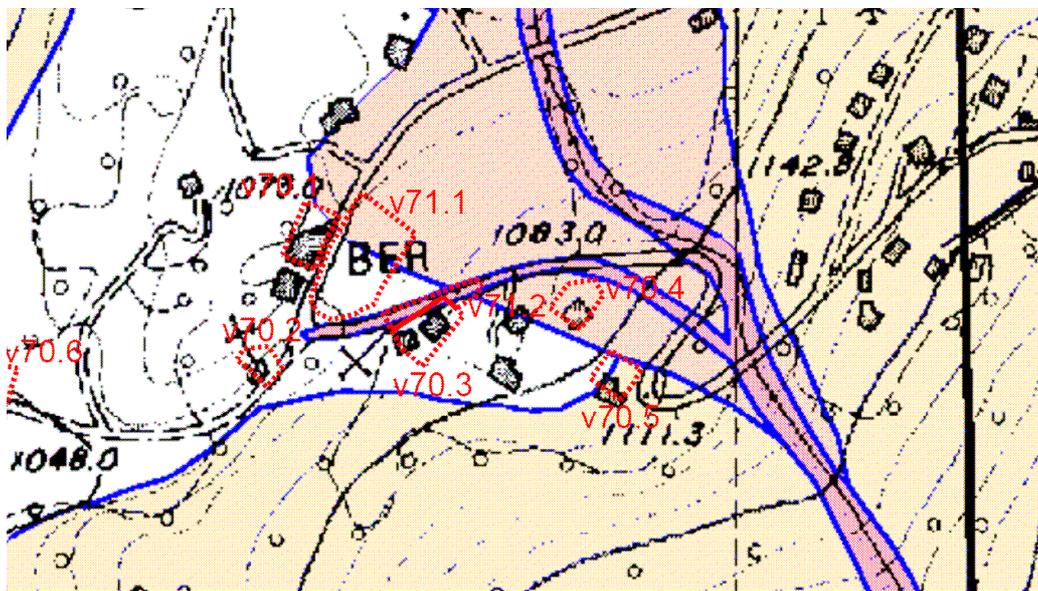
Rischio idrogeologico

Le uniche varianti puntuali che comportano incremento di rischio idrogeologico sulla base della carta di pericolosità PGUAP in vigore sono:

v70.4: Località Deserta. La variante prevede il riconoscimento di una zona residenziale esistente dagli anni 60, ma che nel PRG in vigore risulta inserita in zona agricola.

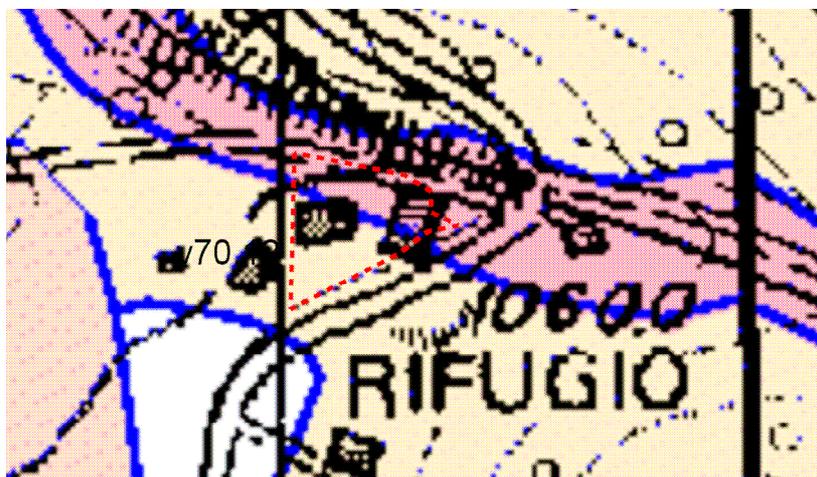
Essendo la zona soggetta a moderata pericolosità la variante comporta un aumento del grado di rischio da R1 a R3 come evidenziato nell'elaborato "Numerazione Varianti con verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP".

v70.4	Moderato	0,8	Agricolo PUP Art.40	0,23	0,18	R1	Zona residenziale saturata	1,00	0,80	R3	++
-------	----------	-----	---------------------	------	------	----	----------------------------	------	------	----	----



estratto carta della pericolosità idrogeologica PGUAP in vigore

v70-12: In adozione definitiva a seguito della revisione della variante 70 che non prevede più zona residenziale saturata ma la catalogazione degli edifici esistenti si provvede ad integrare la schedatura con l'edificio Rifugio Escursionistico Cadria, ove verificata la pericolosità del sito non si ammettono ampliamenti..

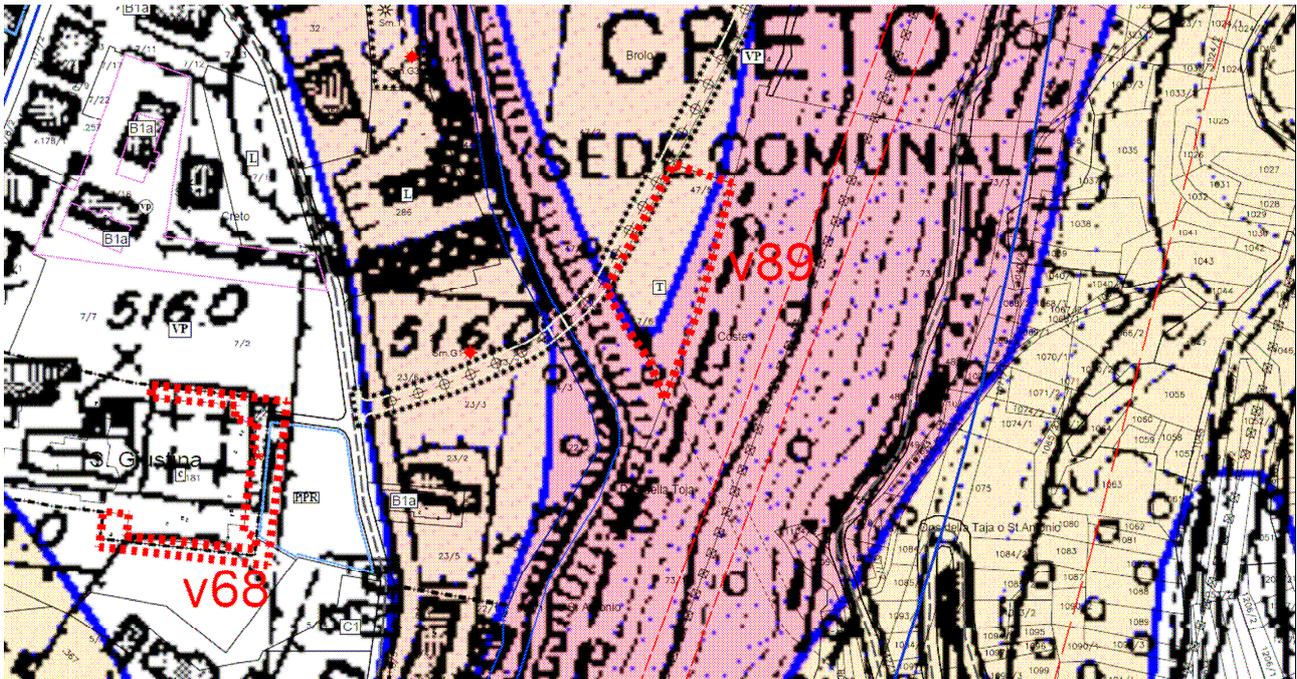


estratto carta della pericolosità idrogeologica PGUAP in vigore

v89: Nei pressi dell'uscita della galleria di sicurezza della nuova circonvallazione è stata realizzata una infrastruttura a servizio della galleria stessa con centrale di trasformazione e centrale di controllo. Detta zona ricade parzialmente in zona ad elevata pericolosità e parte in zona a moderata pericolosità. Visto il grado d'uso viene a determinarsi, sulla parte est della zona un grado di rischio R3.

Si evidenzia che l'infrastruttura è già stata realizzata sulla base del progetto esecutivo della circonvallazione approvato in conferenza servizi della PAT.

v89	Moderato Elevato	0,8 1	Area agricola locale	0,23	0,23	R2	Impianti tecnologici	0,57	0,57	R3	+
-----	------------------	----------	----------------------	------	------	----	----------------------	------	------	----	---



estratto carta della pericolosità idrogeologica PGUAP in vigore

Nessuna variante puntuale relativa all'inserimento di nuove aree edificabili, o incremento di quelle esistenti, interessa zone di pericolosità incompatibili.

Le due nuove zone residenziali inserite con la varianti v2 e v57 ricadono in zona a pericolosità nulla e quindi risultano compatibili sotto il profilo della verifica preliminare del rischio idrogeologico PGUAP.

Verifica di coerenza con il PTC

La cartografia è stata integrata e corretta in adozione definitiva in coerenza con le previsioni del PTC assicurando il rispetto delle aree di protezione fluviale e le aree di protezione paesaggistica che sono state introdotte nella legenda e nelle norme.

Per quanto riguarda le zone agricole del PUP, già oggetto di approvazione con il Piano stralcio della comunità sono stati seguiti tutti i perimetri, fatte salve le previsioni di infrastrutturazione (Circonvallazione) e alcune minime zone di verde privato già presenti nel PRG del Comune di Prezzo approvato.

Sintesi della rendicontazione e parere conclusivo

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dal PRG 2019 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovra ordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP**.

La varianti puntuali contenute nel PRG 2019 interessano solo marginalmente, e comunque all'esterno dei perimetri, la zona soggetta a vincoli del sistema "**Rete natura 2000**" ZSC Palù di Boniprati come già riportato nelle premesse e gli interventi previsti **escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali assicurando che la Variante PRG 2019 non comporta effetti significativi sull'ambiente**

Per quanto concerne le situazioni di variante puntuale che hanno comportato un **incremento di Rischio idrogeologico** si evidenzia come molte rientrano nei limiti massimi pari al grado di rischio R2 compatibile con i criteri urbanistici contenuti nella relazione e norme del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche, fatte salve le varianti indicate nell'apposito paragrafo, dove potrà essere applicato l'obbligo di redazione preliminare delle specifiche indagini geologico-geotecniche ed idrogeologiche ai sensi dell'articolo 16 e 17 del PGUAP prima della realizzazione degli interventi.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **nessuna variante puntuale rientra nelle procedure di VIA o di Screening**

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si rinvia alla lettura specifica delle analisi, dove i risultati confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

Il procedimento di formazione dello strumento di pianificazione territoriale, ai sensi contiene le valutazioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 20 della L.P. 15/2015), al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione.

Tutti gli elementi di piano, redatti ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, attestano che le previsioni contenute nel PRG 2019 è da considerarsi compatibile con la tutela dell'ambiente ove tutte le scelte operate risultano, fra le diverse ipotesi o soluzioni alternative, le migliori applicabili al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile, che miri alla fruizione delle risorse territoriali, alla loro riqualificazione ed ottimizzazione, confermando un elevato grado di tutela su tutte le aree non già destinate all'insediamento.

In estrema sintesi, verificato che i contenuti del PRG 2019, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali non prevede:

- interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- riduzione di area agricola di pregio;ù
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invariants del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;
- necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;

si esprime parere favorevole al progetto di Piano Regolatore Generale 2019 del nuovo comune di Pieve di Bono - Prezzo.

ALLEGATI**Allegato 1 - Avviso pubblico**

c_m365-17/05/2018-0002600/P

**COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO**

Provincia di Trento
Via Roma 34 - 38085 Pieve di Bono-Prezzo
SERVIZIO TECNICO
Tel. 0465/674775 - Fax 0465/670368
e-mail: tecnico@comune.pievedibono-prezzo.tn.it
PEC: comune@pec.comune.pievedibono-prezzo.tn.it
Codice Fiscale e Partita IVA 02401730227

AVVISO preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante di adeguamento normativo e cartografico dei piani regolatori generali degli ex comuni di PIEVE DI BONO e di PREZZO ai fini della loro unificazione nel nuovo piano regolatore generale del comune di PIEVE DI BONO-PREZZO, ai sensi dell'art. 37, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Si avvisa la cittadinanza che l'Amministrazione comunale ha avviato le procedure per la redazione di una variante ai piani regolatori generali degli ex comuni di **Pieve di Bono e Prezzo** ai fini della loro unificazione **nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Pieve di Bono-Prezzo.**

La variante si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

- **adeguamento normativo e cartografico:**
 - accostamento delle mappe più recenti dei comuni catastali del Comune di Pieve di Bono-Prezzo;
 - unione cartografica degli elaborati del PRG dell'intero territorio del comune di Pieve di Bono-Prezzo aggiornati in conformità alle nuove disposizioni in materia di "Uniformità e omogeneità della pianificazione del territorio" prevista dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 2129/2008 con nuova base catastale georeferenziata UTM;
 - unificazione e semplificazione delle norme di attuazione e dei criteri di tutela paesaggistica con aggiornamento al nuovo regolamento urbanistico provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.
 - adeguamento alla cartografia del Piano Territoriale della Comunità per quanto riguarda le aree agricole ed il parco fluviale;
- **verifica durata ed effetti delle previsioni dei PRG e dei piani attuativi ai sensi dell'articolo 54 L.P. 15/2015;**
- **verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;**
- **modifica o inserimento di aree destinate a pubblici servizi;**
- **proposte non vincolanti di modifica ai vigenti PRG;**
- **limitate variazioni del sistema insediativo e produttivo con la finalità di favorire l'attuazione di iniziative già contenute nei PRG in vigore;**
- **valutazione delle richieste di inedificabilità delle aree ai sensi articolo 45, comma, 4, L.P. 15/2015.**

Chiunque sia interessato può presentare proposte non vincolanti, ai fini meramente collaborativi, in grado di dare apporti coerenti con gli obiettivi della variante **a decorrere dal 17.05.2018 ed entro il 16.06.2018 (compreso)**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 comma 1 della L.P. 15/2015, a mano direttamente al Servizio Tecnico comunale, via mail all'indirizzo info@comune.pievedibono-prezzo.tn.it o a mezzo PEC all'indirizzo comune@pec.comune.pievedibono-prezzo.tn.it, corredate da idonea documentazione chiarificatrice (estratti mappa, fotografie, planimetrie, ...).

Si informa che le richieste già presentate al comune di Prezzo in occasione dell'avvio di procedimento relativo alla variante PRG del 2015 sono da considerarsi ancora oggi valide e per le stesse non si rende necessaria la ripresentazione.

Il Servizio Tecnico comunale rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o informazioni.

IL SINDACO
Attilio Maestri

Documento firmato digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e disponibile presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3bis e 71 D.Lgs. 82/2005).

La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Allegato 2 - Lotti edificabili del PRG in vigore

NR.	Zona	mq	indice	Volume	Sun	
A	C3	1.231	1,5	1.847	554	Prezzo
B	C3	1.456	1,5	2.184	655	Prezzo
C	C2	6.998	2,0	13.996	4.199	PL2
D	C1	2.777	1,2	3.332	1.000	PL1
E	C2	729	2,0	1.458	437	Via Ben
F	C1	3.395	1,2	4.074	1.222	Por
G	B2	431	2,5	1.078	323	Agrone
H	C2	830	2,0	1.660	498	Via P.Armani
I	C2	1.546	2,0	3.092	928	Via P.Armani
TOTALE				32.720	9.816	

Dalla ricognizione effettuata vengono evidenziate solo le zone concretamente edificabili escludendo ritagli di zone di completamento che costituiscono pertinenza residuale di edifici esistenti e le zone residenziali poste in elevata pericolosità idrogeologica, in particolare per il territorio di Prezzo, che di fatto non possono essere oggetto di nuova edificazione.