



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI RONZONE

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2021

Ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettere a) e d) e art. 54 della
Legge Provinciale per il governo del territorio n. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Ottobre 2022 - Adozione definitiva

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

SOMMARIO

Relazione illustrativa	4
Gli Obiettivi dell'Amministrazione comunale	4
Avviso preliminare	4
Le istanze	6
Valutazione delle istanze	6
La Variante 2012	7
Carattere sostanziale della variante	7
Adeguamento al PUP, alla L.P. 15/2015 ed al RUEP	8
- - distanze minime fra gli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del. GP 2023/2010;	8
- - indici edificatori delle zone agricole e pascolive;	8
- - ampliamenti espressi in volume degli edifici esistenti.	8
Obbligatorietà dell'adeguamento del PRG.	8
Adeguamento zone agricole del PUP	8
Insediamento storico	9
Norme di attuazione	10
Modifica del sistema insediativo relativo alle "aree residenziali esistenti"	11
L'attuale assetto urbano di Ronzone	11
Una nuova prospettiva di sviluppo e riqualificazione urbana.	11
<i>Le previsioni dei PRG previgenti sulle aree residenziali esistenti</i>	<i>12</i>
<i>Necessità di modifica della norma</i>	<i>12</i>
Raffronto delle superfici interessate da variante	13
Verifica delle concessioni dal 2008 al 2021	13
Criteri per la definizione delle nuove zone urbanistiche	13
<i>Lotto minimo ed indice edificatorio</i>	<i>14</i>
Riepilogo dei criteri:	14
Applicazione dei singoli criteri:	15
A - Trasformazione da "area residenziale esistente" (ex art. 5.1.1) a "B1 Zona residenziale satura" (Art. 5.1)	15
Esempio di applicazione del criterio A.1:.....	15
Esempio di applicazione del criterio A.2 e A3:	16
Esempio di applicazione del criterio A.4:.....	17
B - Trasformazione da "area residenziale esistente" (ex art. 5.1.1) a "Verde privato" (art. 5.5).....	18
Esempio di applicazione del criterio B.1:.....	18
Esempio di applicazione del criterio B.2:	19
Esempio di applicazione del criterio B.3:.....	20
C - Trasformazione da "area residenziale esistente" (ex art. 5.1.1) a "zona agricola locale" (art. 7.6).....	21
Esempio di applicazione del criterio C.1:.....	21
Esempio di applicazione del criterio C.2:.....	22
Modifiche ai criteri a seguito di accoglimento osservazioni	22
Ulteriori varianti.....	23
Varianti che interessano proprietà private:	23
Varianti che interessano proprietà pubbliche o società di servizi:	23
Varianti che interessano proprietà comunali:	24
Adeguamento normativo	27

Art. 2 - Definizione e riferimenti normativi	27
Art. 3 - Disposizioni in materia di distanze	27
Art. 3bis - Equiparazione delle zone omogenee di PRG con le zone previste dal DM 1444/68.	27
Art. 5 - Zone residenziali	29
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura - [B101].....	29
Art. 5.3 - C1 Zona residenziale di espansione - [C101].....	29
Art. 5.5 - Parcheggi privati - [H103]	29
Art. 5.6 - Viabilità privata - [H106]	29
Art. 7.6 - Area per azienda zootecnica [E109]	29
Art. 8.2 - Zona pascolo - [E107]	29
Art. 9.3 - F3 Attrezzature e servizi civili amministrativi - [F101]	30
Art. 9.4 - F4 Impianti tecnologici ed infrastrutturazioni [F803]	30
Art. 9.5 - F5 Servizi cimiteriali [F801]	30
Art. 9.6 - F6 Viabilità	30
Art. 10.5 - Carta di Sintesi della pericolosità.	30
Art. 10.9 - Aree con vincolo archeologico	30
Art. 10.12 - Verde di protezione e mitigazione [G117]	30
Art. 11.6 - Cambio di destinazione d'uso con utilizzo contingente assegnato	30
Adeguamento all'art. 55 L.P. 6/2020	31
Premessa normativa	31
Gli obiettivi dell'amministrazione comunale	31
Il PRG in vigore in tema di Alloggi per il tempo libero e vacanze	32
Dimensionamento 2008	32
Assegnazione.....	32
Calcolo del nuovo contingente.....	32
Dimensione dei singoli alloggi	32
Aggiornamento del dimensionamento al 2021.....	33
Nuovo dimensionamento al 2030	34
Conferma della stima per il nuovo contingente.....	34
Usi civici	35
Procedura	35
Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza	35
Verifica di soluzioni alternative.....	35
Conclusione	35
Elenco delle varianti	36
ADOZIONE PRELIMINARE ed adempimenti successivi	41
Adozione preliminare.....	41
Pubblicazione.....	41
Osservazioni.....	42
Elenco sintetico delle osservazioni.....	42
Controosservazioni	43
Verbale di conferenza pianificazione.....	44
Controdeduzioni al Verbale	44
Coordinamento cartografico e normativo con le varianti previgenti	44
ADOZIONE DEFINITIVA	46
RENDICONTAZIONE E PARERE CONCLUSIVO	47

<i>ALLEGATI</i>	48
<i>Avviso preliminare ai sensi art. 37, comma 1, L.P. 15/2015</i>	48
<i>Allegato 2 - Elenco concessioni 2008-2021</i>	0

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GLI OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'amministrazione comunale nel corso del 2021 ha provveduto ad avviare le procedure per la redazione una Variante generale al Piano regolatore generale che contiene una serie di obiettivi molteplici volti ad effettuare una completa revisione delle diverse tematiche partendo dalla revisione della classificazione delle zone residenziali, passando per la definizione delle nuove zone per servizi pubblici per concludersi con la revisione delle norme relativa al recupero dell'insediamento storico.

Gli obiettivi sono stati condensati ed elencati all'interno dell'avviso preliminare pubblicato ai sensi del comma 1, art. 37, della L.P. 15/2015

Avviso preliminare

L'avviso preliminare è stato pubblicato all'albo in data 03/03/2021, e contemporaneamente pubblicato sul quotidiano locale "Corriere del Trentino".

L'avviso riporta i seguenti obiettivi:

COMUNE DI RONZONE AVVISO

Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15

"Legge provinciale per il governo del territorio"

Variante al Piano Regolatore Generale

L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano regolatore Generale a Variante sostanziale ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative di carattere pubblico e di carattere privato.

Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:

- a) *Aggiornamento delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale di Ronzone al DPP 8-61/Leg./2017, come aggiornato dal DPP 6-81/Leg./2018, sulla base delle recenti disposizioni del Servizio Urbanistica che richiedono l'applicazione di indici edificatori espressi in Superficie utile netta per le zone a servizio pubblici, per le zone turistiche, per le zone agricole e per tutti i casi di ampliamento degli edifici esistenti.*
- b) *Aggiornamento delle norme di attuazione e della cartografia del Piano Regolatore Generale di Ronzone con particolare riferimento al riordino e riclassificazione delle zone residenziali sature, delle zone a verde privato pertinenziale della residenza, delle zone agricole locali.*
- c) *Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;*
- d) *Aggiornamento delle zone territoriali omogenee nel rispetto della classificazione prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, ciò anche al fine di garantire l'applicabilità delle misure incentivanti previste dal governo nazionale in tema di recupero degli edifici esistenti.*
- e) *Aggiornamento della cartografia di base del PRG con la cartografia catastale ufficiale;*
- f) *Varianti puntuali conseguenti alle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 (richieste di inedificabilità presentate dagli interessati);*
- g) *Ripianificazione delle zone residenziali o zone soggette a pianificazione attuativa le cui disposizioni normative risultano inefficaci a seguito della scadenza dei termini fissati dal PRG ai sensi dell'art. 45 comma 3 della L.P. 15/2015;*
- h) *Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura con nuova disciplina delle zone boschive;*
- i) *Varianti relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico e della individuazione delle dotazioni territoriali secondo le modalità stabilite dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg.*
- j) *Varianti puntuali per l'individuazione delle zone residenziali destinate al soddisfacimento di esigenze abitative primarie;*
- k) *Varianti puntuali per interventi su edifici ed aree interne alla perimetrazione degli insediamenti storici;*

l) *Valutazione e verifica delle previsioni di PRG relative alla disciplina della residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze in sintonia con le novità normative introdotte con la L.P. 6/2020 e circolare 483609 di data 07/08/2020;*

m) *Aggiornamento del sistema produttivo delle attività primarie, secondarie e terziarie al fine di favorire flessibilità, ottimizzazione dell'uso del territorio urbanizzato e diversificazione delle offerta economica e turistico ricettiva;*

Nel periodo di esposizione del presente avviso (30 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante.

La variante verrà redatta nel rispetto degli indirizzi generali dettati dalla L.P. 15/2015, quali il recupero degli insediamenti esistenti, la riqualificazione del paesaggio, la limitazione del consumo del suolo e la valorizzazione turistica del territorio.

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto che potrà essere predisposto, adottato ed approvato suddividendo le diverse tematiche procedendo con iter di variante autonomi e differenziati nel rispetto dei limiti posti dall'art. 42, comma 2., della L.P. 15/2015.

LE ISTANZE

Durante il periodo di pubblicazione l'amministrazione ha raccolto 18 Istanze che si possono suddividere in tre gruppi:

- a) Richiesta di inedificabilità o modifica della norma relativa alle aree residenziali sature al fine di non dovere pagare l'Imposta immobiliare semplice IMIS;
- b) modifica di norme puntuali contenute nelle Norme di Attuazione relative ad altre tipologie di zone urbanistiche (Parco Agrario, zona produttiva, zona alberghiera, specifici riferimenti normativi).
- c) Inserimento di nuove zone residenziali per prima abitazione;

Valutazione delle istanze

Le istanze presentata nei termini di procedimento sono stata elencate e per ognuna è stata effettuata una valutazione e data una risposta che risulta essere per lo più interlocutoria in quanto con la Variante 2021 sono stati trattati temi di carattere generale ed urgente.

Per tutte le istanze private si rinvia alla seconda fase di variante che tratterà, oltre alla richiesta di modifica del sistema insediativo con incremento delle zone residenziali, anche la revisione delle norme di recupero dell'insediamento storico ed aggiornamento della schedatura degli edifici.

L'Amministrazione comunale intende promuovere ogni misura incentivante per facilitare e favorire il recupero dell'insediamento storico, anche con la revisione dei criteri volti alla pura conservazione, ma per fare ciò chiederà ancora una volta alla popolazione, riaprendo i termini per la presentazione delle istanze, un contributo attivo e propositivo, volto a garantire omogeneità di intervento semplificando le norme di carattere generale, incrementare la responsabilità progettuale dei tecnici, inserendo anche minime modifiche puntuali volte a risolvere questioni apparentemente minori, ma che unite ai nuovi criteri possano veramente portare ad una rivalutazione del patrimonio edilizio storico esistente in una visione di recupero della sua vocazione residenziale.

Per quanto riguarda le istanze volte alla revisione dei parametri di applicazione dell'IMIS sulle aree residenziali esistenti, la variante 2021 cerca di dare una risposta collettiva e globale a tutto il settore.

Sono stati fissati criteri oggettivi per valutare ogni singola trasformazione di destinazione urbanistica di tutti gli edifici, delle loro pertinenze e di tutte le aree libere interessate da questa norma.

Per questo motivo nell'elenco delle varianti, nella parte relativa alle istanze, viene data una risposta di carattere generale.

Solo con una successiva variante, o in risposta specifica alle osservazioni che potranno essere presentate sulla variante 2021, si potrà nuovamente entrare nel merito specifico delle singole istanze e fare nuove valutazioni che possa prendere in considerazione anche elementi di carattere soggettivo.

LA VARIANTE 2012

L'amministrazione comunale, verificata la complessità delle diverse tematiche introdotte con l'avviso preliminare, ha deciso di procedere con due progetti distinti di variante al piano regolatore,

La prima, denominata "Variante 2021", considerata urgente, prende in considerazione i seguenti tre obiettivi:

- a) Completamento dell'adeguamento alla L.P. 15/2015 e RUEP;
- b) Aggiornamento della destinazione di zona relativa alle "aree residenziali esistenti";
- c) Variante urgente per adeguamento all'art. 55 della L.P. 6/2020

Per tutti gli altri obiettivi e tematiche, fra le quali si segnalano gli insediamenti storici, le nuove zone residenziali, il sistema infrastrutturale, le zone per servizi pubblici, si rinvia ad una successiva variante che verrà affrontata solo dopo l'adozione della Variante 2021.

Carattere sostanziale della variante

La Variante 2021, **di carattere sostanziale** e segue l'iter amministrativo stabilito dall'art. 37 della L.P. 15/2015, come già anticipato dall'avviso pubblico di data 03/03/2021.

Il carattere sostanziale è determinato dalla sommatoria dei tre obiettivi contenuti nella Variante 2021.

Il primo **obiettivo**, che prevede il completamento dell'adeguamento alla L.P. 15/2015 ed al RUEP, ritenuto necessario prima di procedere con la rettifica dell'apparato normativo riferibile alle aree residenziali esistenti, può rientrare nella classificazione di variante non sostanziale, ma nel caso in cui la variante prevede anche modifiche di carattere sostanziale l'iter di adozione deve seguire le procedure della da solo anche se potenzialmente potrebbe rientrare nella definizione di variante non sostanziale, verificato che la procedura ufficiale di adeguamento si è conclusa con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 375 di data 20/03/2020, solo se tale adeguamento non fosse già stato effettuato ed approvato dalla giunta Provinciale. Riporre mano oggi a questa tematica, da una lato risulta necessario in quanto alcune parti dell'apparato normativo non risultano adeguate, dall'altro le stesse modifiche, pur in adeguamento al RUEP ed alla Legenda tipo (rettifica shape e cartigli) influiscono anche sulle determinazioni assunte per la modifica di destinazione urbanistica delle aree oggi considerate come "residenziali esistenti".

Il secondo **obiettivo** prevede l'aggiornamento della destinazione di zona relativa alle "aree residenziali esistenti" sostituendola con tre nuove differenti zone urbanistiche, determinando in modo chiaro il carattere sostanziale della presente Variante 2021.

Le tre nuove zone urbanistiche sono state individuate partendo da una analisi dei dati oggettivi, sulla base di criteri di carattere generale, applicando delle mediazioni per tutti i casi che presentano situazioni particolari non classificabili o possono porsi al limite fra due diverse casistiche.

Si precisa quindi che la variante non può rientrare nemmeno fra quelle di carattere generale che trattano "una categoria omogenea di immobili" in quanto le aree e gli edifici compresi nella definizione del PRG in vigore art. 5.1.1 comprende invece, per sua stessa definizione, immobili che presentano caratteristiche molto differenti fra di loro.

Il terzo **obiettivo** che prevede l'adeguamento all'art. 55 della L.P. 6/2020 da deliberare entro il 31/12/2021, rientra nella definizione di variante non sostanziale, come specificato dallo stesso articolo 55 della legge provinciale, ma lo stesso, essendo parte di una variante di carattere sostanziale, seguirà l'iter di adozione previsto per la parte che garantisce la maggiore partecipazione e pubblicità (Avviso preliminare, pubblicazione per 60 giorni ed ulteriori passaggi previsti dall'art. 37 della L.P. 15/2015,).

ADEGUAMENTO AL PUP, ALLA L.P. 15/2015 ED AL RUEP

La prima tipologia prevede il completamento dell'adeguamento normativo alla L.P. 15/2015, del RUEP e delle ulteriori circolari applicative della legge provinciale sul territorio verificato che la variante approvata dalla Giunta Provinciale n. 375 di data 20/03/2020 contiene ancora elementi del vecchio piano che non risultano adeguati come per esempio:

- distanze minime fra gli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del. GP 2023/2010;
- indici edificatori delle zone agricole e pascolive;
- ampliamenti espressi in volume degli edifici esistenti.

Ai sensi di quanto previsto dal RUEP e delle circolari n. 313096 di data 06/06/2017 e n. 160674 di data 11/03/2019.

Con l'obiettivo di sistematicità, semplificazione e per dare certezza delle regole applicabili in sede di valutazione da parte degli uffici competenti, coerentemente ed in forma omogenea con le norme già approvate nei PRG dei comuni limitrofi, risulta necessario ed obbligatorio procedere al completo adeguamento prima di provvedere a varianti di carattere generale sostanziali che l'amministrazione comunale dei Ronzone intende promuovere nel corso del proprio mandato amministrativo (2020-2025) come riportato nell'Avviso preliminare pubblicato ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015, illustrato nel prosieguo della presente relazione ed allegato alla stessa (Allegato 01).

Si precisa che gli indici edificatori relativi ai piani attuativi PL.1 e PL.42 disciplinati all'articolo 5.3 delle NdA non sono stati oggetto di conversione, confermando i parametri originari espressi in volume in quanto entrambi i piani sono già stati approvati dal consiglio comunale.

Al termine del periodo di validità del piano di lottizzazione per i lotti non ancora edificati per i quali comunque risultano realizzate le opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi edilizi diretti, anche senza modifica delle previsioni di PRG, mantenendo però i limiti dimensionali già contenuti nel Piano attuativo approvato dal consiglio comunale. Per questi ambiti non è previsto l'adeguamento ai nuovi parametri edificatori.

Obbligatorietà dell'adeguamento del PRG.

L'obbligatorietà di concludere l'adeguamento deriva da disposizioni normative, richiamate nella circolare del 11/03/2019, dove si precisa che "l'adeguamento è obbligatorio ... in occasione della prima variante successiva alla data" di entrata in vigore del RUEP, al fine di non precludere il procedimento relativo alle varianti sostanziali che l'Amministrazione comunale di Ronzone intende promuovere come già richiamato dai contenuti dell'Avviso preliminare pubblicato.

Con la Variante 2021 si provvede al completamento dell'adeguamento alla L.P. 15/2015 e RUEP come previsto dalla legge provinciale, essendo obbligatorio l'adeguamento completo prima di introdurre allo strumento urbanistico varianti sostanziali

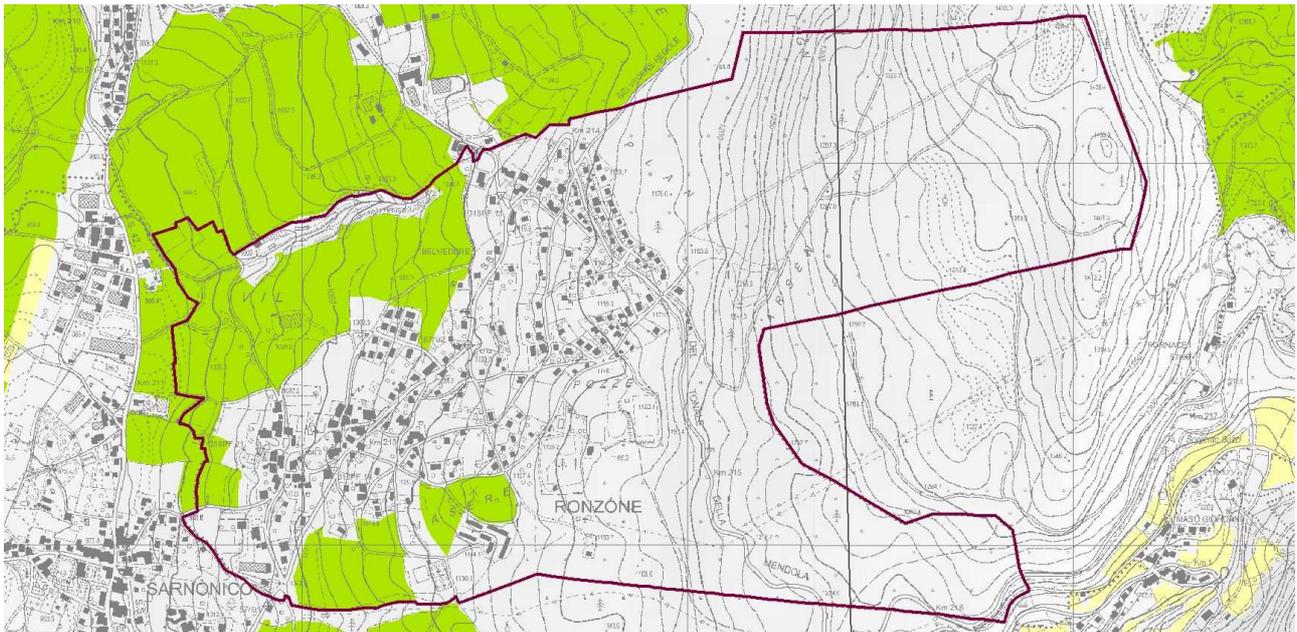
Adeguamento zone agricole del PUP

La revisione di adeguamento normativo non può tralasciare il controllo di coerenza con la cartografia del PUP, con particolare attenzione alle invarianti del PUP che devono essere tenute in considerazione dal PRG e riportate anche nella cartografia subordinata.

La verifica delle Norme di Attuazione, e della relativa corrispondenza delle diverse zone con la legenda tipo, ha evidenziato che le zone agricole locali sono erroneamente definite come "agricole del PUP" ed associate allo shape E103, mentre le zone agricole di pregio sono correttamente rappresentate con il codice E104.

Con la Variante 2021 si provvede quindi ad aggiornare la legenda PRG sostituendo la zona E103 con la zona E 110. L'articolo viene corretto solo nel titolo passando da "aree agricole" a "Zona agricola di rilevanza locale [E110]" mantenendo inalterato il contenuto della norma.

Le modifiche in adozione definitiva vengono rappresentate in cartografia con lo shape V110 "Altre modifiche cartografiche" e la sigla c1 come riportato nell'elenco varianti.



Estratto PUP Sistema area agricole

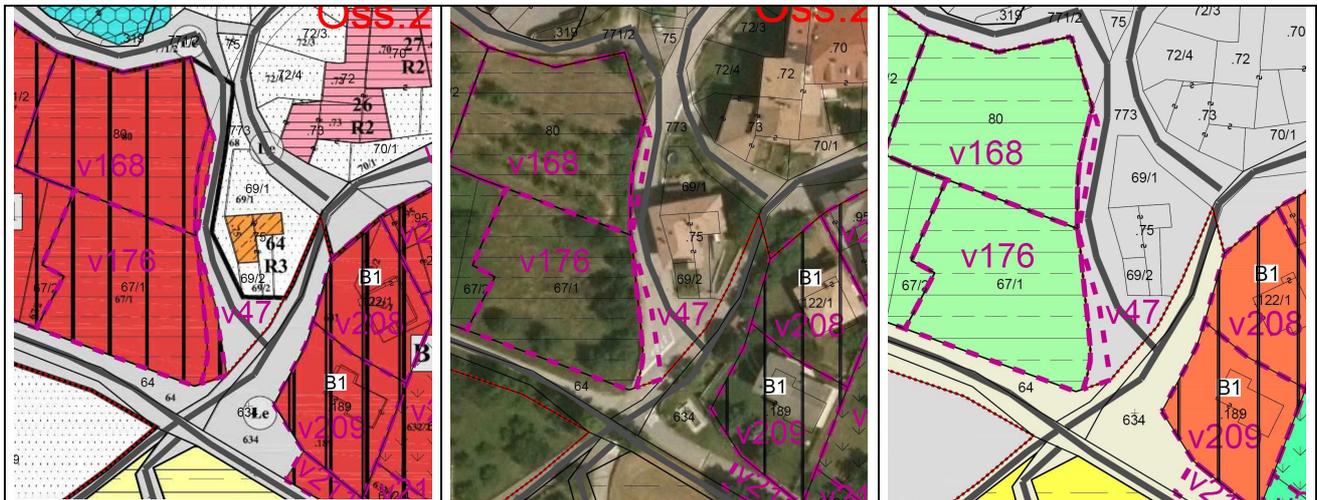
Insedimento storico

L'insediamento storico non è stato oggetto di modifiche sostanziali.

Solo due piccole modifiche hanno interessato il suo perimetro:

- v47 Breve rettifica del perimetro inserendo in Centro storico l'intera sezione stradale. (Parte della p.f. 773, comunale, di 119 mq).

La modifica è necessaria in quanto il PRG in vigore prevedeva zona residenziale su parte della strada.



- v171 Stessa situazione riscontrabile per la variante v171 relativa all'intera particella p.f. 82/2 di mq 84.

La modifica del perimetro rientra nelle prerogative del PRG per la definizione degli ambiti di interesse storico ai sensi dell'art. 24, comma 3, lettera b): "Il PRG ... individua gli insediamenti storici e stabilisce la disciplina relativa alle modalità di conservazione, di recupero e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi, nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale;"

Norme di attuazione

In conseguenza dell'adeguamento sopra descritto numerose sono state le modifiche inserite nelle norme di attuazione.

Un elenco degli articoli oggetto di modifica è riportato al successivo capitolo che comprende tutte le modifiche normative riferibili ai tre obiettivi della Variante 2021.

La variante 2021 risulta inoltre corredata dei due testi completi delle norme: testo di raffronto con il testo in vigore approvato con Del GP 375/2020 e testo finale coordinato.

In adozione definitiva si è provveduto ad inserire nelle norme ulteriori piccole rettifiche, sempre finalizzate all'adeguamento delle stesse allo standard provinciale ed alla disciplina consolidata come richiamato dallo stesso verbale di conferenza di pianificazione.

Fra queste si segnala la cancellazione del comma 5 art. 3 in quanto le regole per la realizzazione degli interrati è definita compiutamente dal combinato disposto fra l'Allegato 2 del GP 2023/2010 ed il codice civile.

MODIFICA DEL SISTEMA INSEDIATIVO RELATIVO ALLE "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI"

L'attuale assetto urbano di Ronzone

Ronzone è caratterizzato da due tipologie specifiche di paesaggio urbano:

- Il centro storico:

- Le aree residenziali estese all'interno di un'ampia zona, frutto di una pianificazione di tipo estensivo attuato a partire dal 1950, fino ai giorni nostri.

La modifica della zona residenziale esistente si rende necessaria non solo per questioni legate all'utilizzo delle previsioni urbanistiche come leva fiscale, cui l'assetto urbanistico dovrebbe esserne completamente legato in un'ottica di visione che dovrebbe travalicare gli aspetti fiscali ed i limiti previsti dalla normativa nazionale in tema di limite temporale al vincolo espropriativo.

Evidenti sono gli scollamenti tra previsione urbanistica e concreta realizzabilità degli interventi (pubblici e privati) in periodi medio brevi (5 o 10 anni stabiliti come limite dalla legislazione).

Si aggiungano poi le aperture legislative volte all'alleggerimento delle imposizioni fiscali, consentendo ai privati cittadini di chiedere all'amministrazione comunale la riduzione della capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.

Non da ultimo le aperture legislative volte alla multifunzionalità per esempio per il settore commerciale invocate in nome delle direttive europee (Bolkestein).

Da tutto ciò ne consegue una concreta difficoltà alla predisposizione di piani urbanistici di livello locale che possano proporre visioni di lungo termine. Queste prospettive rimangono prerogative unicamente del PUP, verificata la difficoltà di predisposizione dei PTC.

Al PRG non rimane che la possibilità di agire sul breve periodo (5 - 10 anni) e raramente sul lungo periodo limitato alle iniziative già previste dal PUP o da proposte che possano interessare unicamente terreni di proprietà pubblica.

La variante 2022 si pone all'interno di questa problematica: risolvere i problemi del cittadino mantenendo una prospettiva di sviluppo urbano e territoriale coerente con i piani sovraordinati e con la eventuale visione già contenute nei PRG previgenti.

In concreto alla revisione delle aree destinate alla residenza previste dalla variante 2014 è necessaria anche per risolvere una confusione generata dalla indeterminatezza delle norme di attuazione applicata indistintamente su aree già edificate, su aree ad orto e giardino pertinenziali delle aree edificabili e su aree agricole inserite all'interno di un contesto urbano diffuso, per le quali esiste una residuale aspettativa di espansione edilizia, come dimostrato dalle rare richieste avanzate dai cittadini.

La variante si pone come obiettivo un riordino generale di queste aree consapevole delle prospettive del PUP e della norma provinciale volte a limitare il consumo di suolo.

Una nuova prospettiva di sviluppo e riqualificazione urbana.

L'assetto urbano di Ronzone è caratterizzato fin dal 1950 da una espansione residenziale di tipo estensivo, un tempo condizionata fortemente dalla realizzazione di seconde case.

Oggi questo modello di sviluppo si è fermato e si nota un costante indirizzo di riutilizzo di queste abitazioni, non più solo per l'uso turistico, ma volte alla residenzialità, in parte dando risposta ad esigenze abitative delle famiglie già residenti e in parte, anche consistente in termini percentuali, volta a richiamare nuova residenzialità proveniente dal fondovalle della Val di Non, dal rientro di famiglie un tempo emigrate e anche da un interesse di trasferire la propria residenza da parte di famiglie provenienti dalla zona urbana di Bolzano, ed anche dalle zone urbane della pianura padana.

Le previsioni dei PRG previgenti sulle aree residenziali esistenti

Le norme di attuazione del PRG in vigore definiscono "aree residenziali esistenti" zone eterogenee caratterizzate da diverse funzioni: residenziale consolidata; spazi pertinenziali con viabilità, parcheggi ed altri usi connessi alla residenza, orti, giardini e aree agricole prative.

La norma che descrive queste zone (Art. 5.1.1) è stata oggetto di sostanziale modifica in occasione dell'ultima revisione generale del PRG approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1815 di data 27 ottobre 2014.

Nella versione in vigore dal 2014 l'articolo 5.1.1 "aree residenziali esistenti" contiene una definizione che difficilmente può essere associata ad una zona contenuta nella legenda tipo proposta dal Servizio urbanistica, non potendo essere classificata né come zone residenziale satura e/o di completamento, né come zona di rispetto, né zona a verde pertinenziale.

Detta norma deriva da una precedente versione del PRG in vigore dal 2008 (Variante di adeguamento alla L.P. 16/2005 approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 199 di data 1 febbraio 2008) che all'art. 5.1.1 "B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato" disponeva per una zona molto ampia del territorio del comune di Ronzone norme differenti per aree con diverse funzioni ma difficilmente distinguibili.

Con la variante di adeguamento al PUP, L.P. 15/2015 e suo RUEP del 2019 l'articolo è stato aggiornato per gli aspetti relativi alla conversione dei parametri relativi agli ampliamenti edifici esistenti, delle altezze senza modificare però la definizione "di stretta pertinenza" sulla quale si sono generate notevole problematiche sia nella caratterizzazione della zona, difficilmente distinguibile fra area satura o area di completamento, sia per l'attribuzione della inedificabilità ai lotti "tuttora inedificati".

La variante 2014 che ha introdotto modifiche sostanziali all'articolo nasceva con l'intento di cristallizzare la consistenza edilizia esistente, fissando misure più stringenti rispetto alla precedente norma che pure richiamando il concetto di "contenimento edilizio" conteneva comunque un indice edificatorio fondiario, successivamente cancellato proprio con la variante 2014.

Necessità di modifica della norma

L'evidenza che le indicazioni contenute all'articolo 5.1.1 inducono a difficili interpretazioni si è concretizzata nel momento della assegnazione del valore immobiliare ai fini del calcolo dell'imposta immobiliare semplice IMIS.

Le aree attualmente identificate con "residenziali esistenti" coprono un'estensione pari a circa 24 ettari e comprendono al loro interno zone verdi (zone orticole, zone prative, giardini, aree incolte) che pur non possedendo né capacità edificatoria autonoma, né costituendo pertinenza diretta di edifici esistenti, vengono identificate come potenzialmente edificabili e per tale motivo essere assoggettate alle imposizioni fiscali previste per le zone edificabili.

Verificato che a seguito della approvazione della Variante 2014, (Del. GP 1815 di data 27/10/2014), il regime fiscale dei suoli ricadenti in zone residenziali esistenti ha subito una sostanziale modifica, nonostante non sia mai cambiata la reale capacità edificatoria rispetto alla versione precedente, l'Amministrazione comunale intende ora compiere una revisione di tali aree al fine di attribuire alle zone residenziali sature la corretta valutazione impositiva prevista per le aree edificate, e conseguentemente ridurre il carico fiscale per le parti di territorio destinate ed utilizzate prevalentemente come verde privato o verde agricolo inedificabile inserendo un nuovo regime dei suoli che attribuisca a tali zone il corretto valore di mercato e l'esclusione delle stesse dal regime fiscale dell'IMIS.

La modifica delle destinazioni d'uso delle "aree residenziali esistenti" viene quindi effettuata sulla base dello stato reale dei beni immobili cancellando la parte normativa che parificava alle aree agricole le aree non edificate.

Su questo argomento si precisa che **la Variante 2021 intende affrontare solo l'aspetto urbanistico** e non interviene sugli aspetti fiscali che si sono generati a partire dal 2014 fino all'anno corrente.

Scopo dalla presente variante è quello di modificare la norma dell'articolo 5.1.1, differenziando in modo univoco le diverse funzioni delle aree (residenziali, pertinenziali, agricole), assegnando ad ogni differente funzione una norma univoca, applicando le definizioni standard proposte dalla "legenda tipo" di cui alle deliberazioni di Giunta Provinciale n. 2129/2008 e n. 1227/2016.

Raffronto delle superfici interessate da variante

Nel PRG in vigore la superficie complessiva delle aree residenziali esistenti corrisponde a 234 989 m². (23,5 ettari).

Con la variante tale superficie viene riassegnata nella seguente misura:

Zone residenziali sature	ca. 142.553 m ² in 109 zone distinte
Zone a verde locale E109	ca. 58.137 m ² in 47 zone distinte
Zone a verde privato	ca. 29.101 m ² in 49 zone distinte
Altre zone (verde di rispetto, viabilità)	ca. 5.198 m ² in 5 zone distinte

Verifica delle concessioni dal 2008 al 2021

Per una corretta applicazione dei criteri di attribuzione della destinazione urbanistica è stata effettuata preliminarmente una ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Ronzone al fine di verificare quali e quante sono le concessioni, o permessi di costruire, rilasciati che hanno interessato le aree residenziali esistenti.

La verifica è stata effettuata suddividendo due periodi:

- dal 2008 al 2014, anno in cui operava il PRG l'art. 5.1.1 B1 "Zone di contenimento edilizio e a verde privato": 14 interventi;
- dal 2015 al 2021, periodo nel quale si applica la nuova norma art. 5.1.1 aree residenziali esistenti: 5 interventi.

In totale sono stati rilasciati 19 atti di concessione o permesso di costruire che riguardano interventi di ristrutturazione, compreso interventi di demolizione con ricostruitone, con ampliamenti realizzati nell'ambito dei limiti della norma su edifici esistenti e non sono stati realizzati nuovi edifici.

Nessun intervento di nuova costruzione riguarda le aree residenziali esistenti.

Nell'Allegato alla presente relazione viene inserito l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato i terreni oggi ricadenti nel PRG in vigore in area residenziale esistente.

Si certifica che tutti i terreni interessati da concessioni edilizie o permessi di costruire sono stati mantenuti in zona residenziale satura e non sono stati trasformati né in verde privato né in area agricola locale.

Criteri per la definizione delle nuove zone urbanistiche

Il criterio utilizzato per la modifica della destinazione d'uso è di tipo oggettivo e si basa su tre elementi essenziali: situazione catastale, dimensione delle aree assegnabili o comunque riferibili all'edificio esistente, stato reale di utilizzo dei suoli visibile dalla Ortofoto 2015.

I tre criteri, con rispettivi sottocriteri, sono formati da

- A** - Trasformazione da "area residenziale esistente" a "zona residenziale satura";
- B** - Trasformazione da "area residenziale esistente" a "verde privato"
- C** - Trasformazione da "area residenziale esistente" a "zona agricola locale"

Ad ogni variante corrisponde il criterio applicato per determinare la nuova destinazione urbanistica.

L'associazione della singola variante al criterio utilizzato costituisce un elemento essenziale per garantire a tutti i cittadini la possibilità di confrontare le singole modifiche e per potere presentare le opportune osservazioni con le quali evidenziare eventuali errori o necessità di verifica delle valutazioni contenute negli elaborati di variante.

Per la verifica dello stato attuale di utilizzo dei fondi è stata utilizzata l'Ortofoto PAT del 2015 con ulteriore controllo con ortofoto disponibile sui siti web del 2020.

Lotto minimo ed indice edificatorio

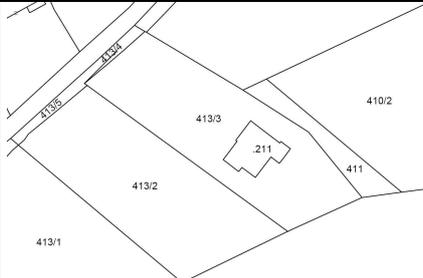
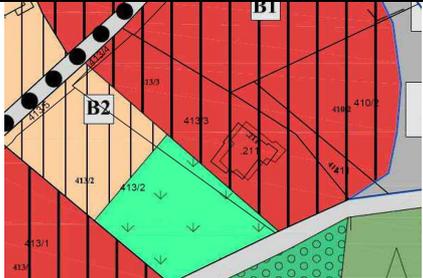
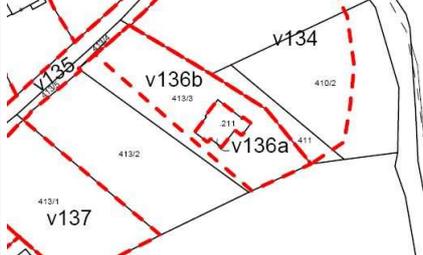
Nei casi in cui si debba effettuare una verifica di coerenza fra la dimensione dell'edificio esistente e l'area da assegnare allo stesso come presumibilmente asservita (in mancanza di un frazionamento aggiornato), sono stati assunti come valori di riferimento il lotto minimo di 500 m² ed il parametro urbanistico della utilizzazione fondiaria U_f pari a 0,561 m²/m² previsti dall'articolo 5.2 per le zone residenziali di completamento.

Riepilogo dei criteri:

A.1	La zona residenziale satura viene assegnata all'intera particella edificale costituita dal sedime dell'edificio e dall'area libera perimetrale "graffata". Le zone residenziali sature sono disciplinate dal nuovo articolo 5.1
A.2	La zona residenziale satura viene assegnata alla intera particella edificale che coincide con il solo sedime dell'edificio. In questo caso al fine di assicurare un corretto rapporto dimensionale fra edificio e superficie asservita viene individuata un'ulteriore superficie come indicato ai successivi criteri. Sono compresi anche i casi dove la pertinenza graffata risulta molto piccola e comunque non sufficiente ad assicurare un corretto rapporto dimensionale. (A.2*)
A.3	La zona residenziale satura viene assegnata alla intera particella fondiaria adiacente all'edificio esistente considerando che la stessa sia asservita all'edificio principale.
A.4	La zona residenziale satura viene assegnata ad una sola porzione della particella fondiaria adiacente all'edificio sulla base della dimensione necessaria a garantire un corretto rapporto volume esistente / superficie asservita. (lotto minimo 500 m², indice edificatorio di riferimento 0.561 m²/m²) La parte rimanente verrà destinata a verde privato o agricola locale sulla base dell'utilizzo attuale come descritto ai successivi criteri B.2 e C.2
A.5	La zona residenziale satura viene assegnata alla particella attigua a zone residenziali esistenti al fine di consentire l'utilizzo per ampliamenti o per realizzare garage interrati in coerenza con quanto previsto all'art. 5.1.
B.1	La zona a verde privato viene assegnata alla intera particella fondiaria posta in prossimità di edifici esistenti per i quali è già stata individuata la zona residenziale satura di asservimento sulla base dei precedenti criteri A. , ora utilizzata come orti o giardini pertinenziali senza vincoli di asservimento pertinenza e viene utilizzata come ulteriore pertinenza residenziale in coerenza con le norme dell'articolo 5.4.
B.2	La zona a verde privato viene assegnata ad una sola porzione di particella fondiaria non asservita all'edificio esistente in conseguenza al precedente criterio A.4 e viene utilizzata come ulteriore pertinenza residenziale in coerenza con le norme dell'articolo 5.4.
B.3	La zona a verde privato viene assegnata ad una porzione di particella fondiaria che risulta in parte utilizzata come ulteriore pertinenza residenziale ed in parte utilizzata a agricoli.
C.1	La zona agricola locale viene assegnata alla intera particella fondiaria verificato che la stessa risulta utilizzata ad esclusivo fine agricolo.
C.2	La zona agricola locale viene assegnata ad una sola porzione di particella fondiaria verificato che la stessa risulta utilizzata parte ad uso agricolo e parte a verde privato come già richiamato al precedente criterio B.3 o A.4

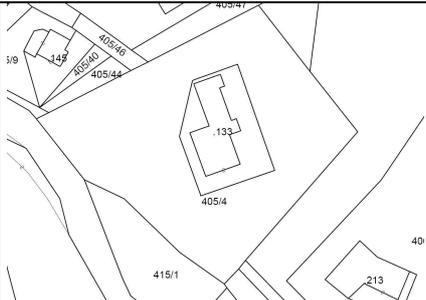
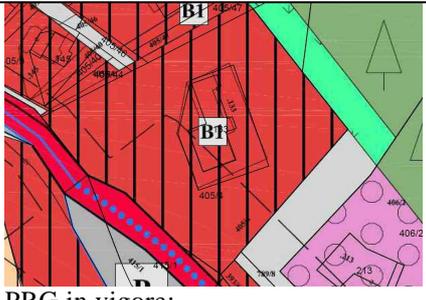
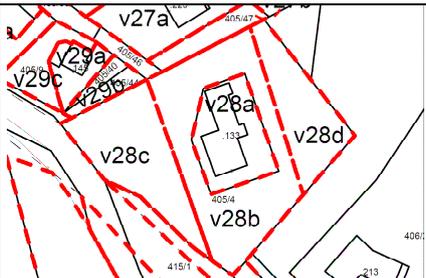
A.2	<p>La zona residenziale saturata viene assegnata alla intera particella edificale che coincide con il solo sedime dell'edificio</p> <p>In questo caso al fine di assicurare un corretto rapporto dimensionale fra edificio e superficie asservita viene individuata un'ulteriore superficie come indicato ai successivi criteri.</p> <p>Sono compresi anche i casi dove la pertinenza graffata risulta molto piccola e comunque non sufficiente ad assicurare un corretto rapporto dimensionale. (A.2*)</p>
A.3	<p>La zona residenziale saturata viene assegnata alla intera particella fondiaria adiacente all'edificio esistente considerando che la stessa sia asservita all'edificio principale.</p>

Esempio di applicazione del criterio A.2 e A3:

 <p>Mappa: p.ed. 211 - p.f. 413/3</p>	 <p>PRG in vigore: Area residenziale esistente</p>	 <p>Ortofoto: Area pertinenziale diretta in parte edificata.</p>																																									
 <p>Varianti: v136 zona residenziale saturata</p>	 <p>PRG di variante</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRG Variante</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.2</td> </tr> <tr> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.3</td> </tr> </tbody> </table>	PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.2	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.3																																
PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																									
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.2																																									
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.3																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Variante</th> <th>Istanza / Osservazione</th> <th>Proprietà</th> <th>Partita Tavoliere</th> <th>Particelle interessate</th> <th>Usi Civici</th> <th>Oggetto</th> <th>PRG in vigore</th> <th>PRG Variante aggiornamento ottobre 2010</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>v136a</td> <td></td> <td>Galvan Marcello</td> <td>262</td> <td>.211</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata con inserimento anche della particella fondiaria verificata la strutturazione della stessa</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.2</td> </tr> <tr> <td>v136b</td> <td></td> <td>Galvan Marcello</td> <td>262</td> <td>413/3</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata con inserimento anche della particella fondiaria verificata la strutturazione della stessa</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.3</td> </tr> </tbody> </table>											Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavoliere	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato	v136a		Galvan Marcello	262	.211		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata con inserimento anche della particella fondiaria verificata la strutturazione della stessa	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.2	v136b		Galvan Marcello	262	413/3		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata con inserimento anche della particella fondiaria verificata la strutturazione della stessa	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.3
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavoliere	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																	
v136a		Galvan Marcello	262	.211		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata con inserimento anche della particella fondiaria verificata la strutturazione della stessa	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.2																																	
v136b		Galvan Marcello	262	413/3		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata con inserimento anche della particella fondiaria verificata la strutturazione della stessa	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.3																																	

A.4	<p>La zona residenziale saturata viene assegnata ad una sola porzione della particella fondiaria adiacente all'edificio sulla base della dimensione necessaria a garantire un corretto rapporto volume esistente / superficie asservita. (lotto minimo 500 m², indice edificatorio di riferimento 0.561 m²/m²)</p> <p>La parte rimanente verrà destinata a verde privato o agricola locale sulla base dell'utilizzo attuale come descritto al successivo criterio B.2</p>
------------	--

Esempio di applicazione del criterio A.4:

 <p>Mappa: p.ed. .133 e p.f. 405/4</p>	 <p>PRG in vigore: Area residenziale esistente</p>	 <p>Ortofoto: piazzale esterno e zona con giardino boscato</p>																																																														
 <p>Varianti: v28a v28b Zona Residenziale saturata v28c e v28d Verde privato</p>	 <p>PRG di variante</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRG Variante</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.1</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.4</td> </tr> <tr> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> <tr> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>	PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																															
PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																																														
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1																																																														
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4																																																														
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																																														
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Variante</th> <th>Istanza / Osservazione</th> <th>Proprietà</th> <th>Partita Tavolare</th> <th>Particelle interessate</th> <th>Usi Civici</th> <th>Oggetto</th> <th>PRG in vigore</th> <th>PRG Variante aggiornamento ottobre 2010</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>v28a</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>.133</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.1</td> </tr> <tr> <td>v28b</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>405/4</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.4</td> </tr> <tr> <td>v28c</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>405/4</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> <tr> <td>v28d</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>405/4</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>										Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato	v28a		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	.133		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1	v28b		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4	v28c		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2	v28d		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																																						
v28a		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	.133		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1																																																						
v28b		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4																																																						
v28c		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																																						
v28d		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																																						

A.5	<p>La zona residenziale saturata viene assegnata alla particella attigua a zone residenziali esistenti al fine di consentire l'utilizzo per ampliamenti o per realizzare garage interrati in coerenza con quanto previsto all'art. 5.1.</p>
------------	---

B - Trasformazione da "area residenziale esistente" (ex art. 5.1.1) a "Verde privato" (art. 5.5)

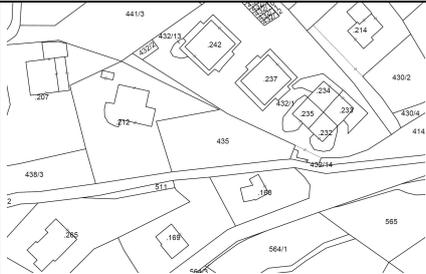
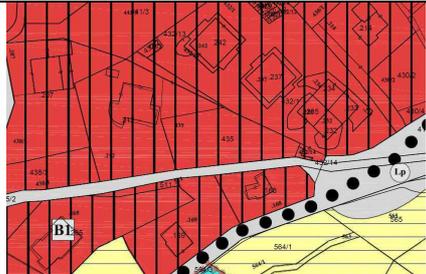
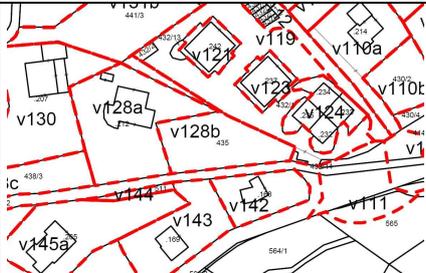
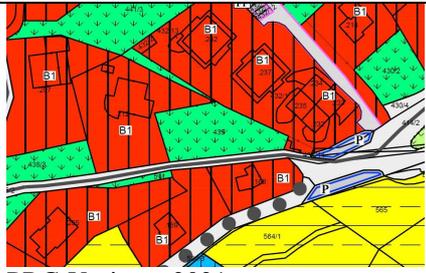
La trasformazione da area residenziale esistente a verde privato è prevista per le particelle fondiari per le quali si riscontra un utilizzo pertinenziale coerente con le indicazioni contenute all'articolo 5.4 e non sono state interessate da asservimento con utilizzo di indici edificatori.

Possono rientrare in zona a verde privato anche le costruzioni accessorie realizzate nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 12, e richiamato nello stesso articolo 5.4.

L'individuazione del verde privato è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri:

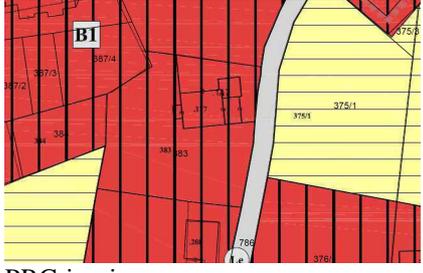
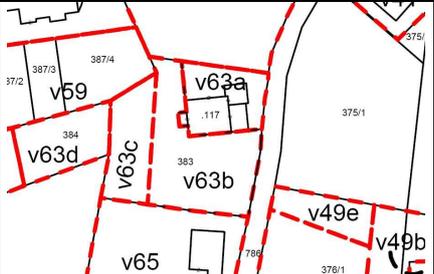
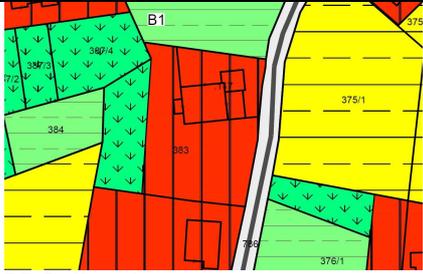
B.1	La zona a verde privato viene assegnata alla intera particella fondiaria posta in prossimità di edifici esistenti per i quali è già stata individuata la zona residenziale saturata di asservimento sulla base dei precedenti criteri A.1, ora utilizzata come orti o giardini pertinenziali senza vincoli di asservimento pertinenza e viene utilizzata come ulteriore pertinenza residenziale in coerenza con le norme dell'articolo 5.4.
------------	--

Esempio di applicazione del criterio B.1:

 <p>Mappa: p.f. 435 (e p.ed. 212)</p>	 <p>PRG in vigore Area residenziale esistente</p>	 <p>Ortofoto - Zona con giardino boscato</p>																																																						
 <p>Variante: v128b verde privato (v128a zona residenziale saturata)</p>	 <p>PRG Variante 2021</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>PRG Variante</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.1</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.1</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.1</td> </tr> </tbody> </table>	PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.1	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.1																																										
PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																																						
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1																																																						
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.1																																																						
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.1																																																						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Variante</th> <th>Istanza / Osservazione</th> <th>Proprietà</th> <th>Partita Tavolare</th> <th>Particelle interessate</th> <th>Usi Civici</th> <th>Oggetto</th> <th>PRG in vigore</th> <th>PRG Variante aggiornamento ottobre 2010</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>v28a</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>.133</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.1</td> </tr> <tr> <td>v28b</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>405/4</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.4</td> </tr> <tr> <td>v28c</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>405/4</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> <tr> <td>v28d</td> <td></td> <td>Facchinato Jacqueline e Johnnie</td> <td>422</td> <td>405/4</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>	Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato	v28a		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	.133		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1	v28b		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4	v28c		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2	v28d		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2	
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																														
v28a		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	.133		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1																																														
v28b		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4																																														
v28c		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																														
v28d		Facchinato Jacqueline e Johnnie	422	405/4		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																														

B.2	La zona a verde privato viene assegnata ad una sola porzione di particella fondiaria non asservita all'edificio esistente in conseguenza al precedente criterio A.4 e viene utilizzata come ulteriore pertinenza residenziale in coerenza con le norme dell'articolo 5.4.
------------	---

Esempio di applicazione del criterio B.2:

 <p>Mappa: p.f. 383 (e p.ed. 117)</p>	 <p>PRG in vigore Area residenziale esistente</p>	 <p>Ortofoto</p>																																																				
 <p>Varianti: v63c verde privato (v63a v63b zona residenziale saturata)</p>	 <p>PRG di variante</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>PRG Variante</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.1</td> </tr> <tr> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.4</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>	PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																								
PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																																				
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1																																																				
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4																																																				
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Variante</th> <th>Istanza / Osservazione</th> <th>Proprietà</th> <th>Partita Tavolare</th> <th>Particelle interessate</th> <th>Usi Civici</th> <th>Oggetto</th> <th>PRG in vigore</th> <th>PRG Variante aggiornamento ottobre 2010</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>v63a</td> <td></td> <td>Abram Ermanno</td> <td>547</td> <td>.117</td> <td></td> <td>Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.1</td> </tr> <tr> <td>v63b</td> <td></td> <td>Abram Ermanno</td> <td>166</td> <td>383</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenza degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata</td> <td>B101</td> <td>A.4</td> </tr> <tr> <td>v63c</td> <td></td> <td>Abram Ermanno</td> <td>166</td> <td>384</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>											Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato	v63a		Abram Ermanno	547	.117		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1	v63b		Abram Ermanno	166	383		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenza degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4	v63c		Abram Ermanno	166	384		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																												
v63a		Abram Ermanno	547	.117		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1																																												
v63b		Abram Ermanno	166	383		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenza degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4																																												
v63c		Abram Ermanno	166	384		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																												

B.3	La zona a verde privato viene assegnata ad una porzione di particella fondiaria che risulta in parte utilizzata come pertinenza sempre in coerenza con le norme dell'articolo 5.4 ed in parte utilizzata ad usi agricoli.
------------	---

Esempio di applicazione del criterio B.3:



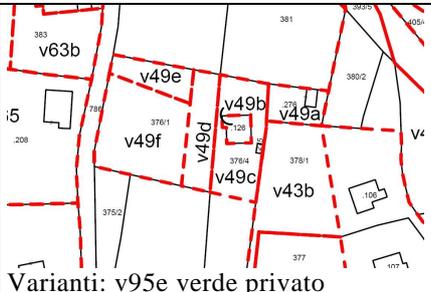
Mappa: p.f. 376/1



PRG in vigore:
Area residenziale esistente



Ortofoto: Area agricola con viabilità di accesso ad area residenziale



Varianti: v95e verde privato (v95f zona agricola locale)



PRG di variante

PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.3
Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.3
Art. 7.6 - Zona agricola locale	H101	C.2

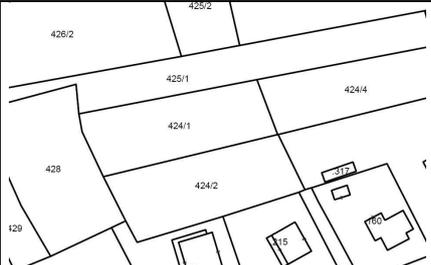
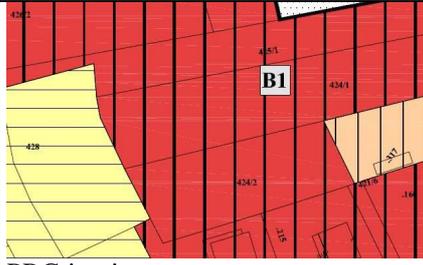
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavoliere	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato
v49a		Abram Osvaldo	345	276		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti verificato che l'edificio esistente rientra fra le costruzioni accessorie	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1
v49b		Abram Osvaldo	62	.126 e 275		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.1
v49c		Abram Osvaldo	62	.275 376/4		Modifica della disciplina urbanistica dettata dalla norma di attuazione art. 5.1 aggiornata	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.3
v49d		Abram Osvaldo	345	376/1		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata	B101	A.4
v49e		Abram Osvaldo	345	376/1		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.3
v49f		Abram Osvaldo	345	376/1		Trasformazione della zona precedente residenziale in verde privato pertinenziale degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 7.6 - Zona agricola locale	H101	C.2

C - Trasformazione da "area residenziale esistente" (ex art. 5.1.1) a "zona agricola locale" (art. 7.6)

Le aree non edificate e che presentano caratteristiche tipiche dell'attività agricola (orti, coltivi, prati falciati) e non risultano in nessun modo collegate ad edifici esistenti vengono classificate come zona agricola locale e disciplinata dal nuovo articolo 7.6.

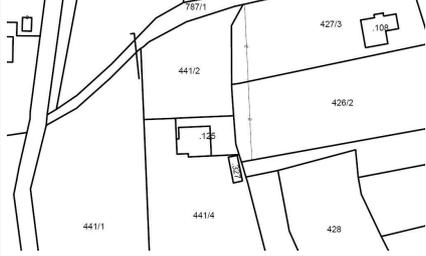
C.1	La zona agricola locale viene assegnata alla intera particella fondiaria verificato che la stessa risulta utilizzata ad esclusivo fine agricolo.
------------	--

Esempio di applicazione del criterio C.1:

 <p>Mappa: p.f. 424/1</p>	 <p>PRG in vigore: Area residenziale esistente</p>	 <p>Ortofoto: uso agricolo</p>																						
 <p>Varianti: v99 v101</p>	 <p>PRG di variante Zona agricola locale</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">PRG Variante</th> <th style="width: 10%;">Cod Shp</th> <th style="width: 20%;">Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>Art. 7.6 - Zona agricola locale</td> <td>E109</td> <td>C.1</td> </tr> </tbody> </table>	PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato	Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.1																
PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato																						
Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.1																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Variante</th> <th style="width: 10%;">Istanza / Osservazione</th> <th style="width: 15%;">Proprietà</th> <th style="width: 5%;">Partita Tavolare</th> <th style="width: 5%;">Particelle interessate</th> <th style="width: 5%;">Usi Civici</th> <th style="width: 20%;">Oggetto</th> <th style="width: 10%;">PRG in vigore</th> <th style="width: 10%;">PRG Variante aggiornamento ottobre 2010</th> <th style="width: 5%;">Cod Shp</th> <th style="width: 5%;">Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>v99</td> <td></td> <td>Andergassen Lucia</td> <td>109</td> <td>424/1</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 7.6 - Zona agricola locale</td> <td>E109</td> <td>C.1</td> </tr> </tbody> </table>			Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato	v99		Andergassen Lucia	109	424/1		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.1
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato														
v99		Andergassen Lucia	109	424/1		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.1														

C.2	La zona agricola locale viene assegnata ad una sola porzione di particella fondiaria verificato che la stessa risulta utilizzata parte ad uso agricolo e parte a verde privato come già richiamato al precedente criterio B.3
------------	---

Esempio di applicazione del criterio C.2:

 <p>Mappa: p.f. 441/2</p>	 <p>PRG in vigore: Area residenziale esistente</p>	 <p>Ortofoto: Area agricola pertinenziale diretta in parte edificata.</p>																																									
 <p>Varianti: v96b zona agricola locale (v96a verde privato)</p>	 <p>PRG di variante</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRG Variante</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art. 7.6 - Zona agricola locale</td> <td>E109</td> <td>C.2</td> </tr> <tr> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>	PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato	Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.2	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																
PRG Variante	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																									
Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.2																																									
Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Variante</th> <th>Istanza / Osservazione</th> <th>Proprietà</th> <th>Partita Tavolare</th> <th>Particelle interessate</th> <th>Usi Civici</th> <th> Oggetto</th> <th>PRG in vigore</th> <th>PRG Variante aggiornamento ottobre 2010</th> <th>Cod Shp</th> <th>Criterio di variante applicato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>v95a</td> <td></td> <td>Recla Marino e Carmen</td> <td>112</td> <td>441/2</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in agricola locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 7.6 - Zona agricola locale</td> <td>E109</td> <td>C.2</td> </tr> <tr> <td>v95b</td> <td></td> <td>Recla Marino e Carmen</td> <td>112</td> <td>441/2</td> <td></td> <td>Trasformazione della zona precedente residenziale in agricola locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti</td> <td>Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti</td> <td>Art. 5.4 - Verde privato</td> <td>H101</td> <td>B.2</td> </tr> </tbody> </table>											Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato	v95a		Recla Marino e Carmen	112	441/2		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricola locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.2	v95b		Recla Marino e Carmen	112	441/2		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricola locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2
Variante	Istanza / Osservazione	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto	PRG in vigore	PRG Variante aggiornamento ottobre 2010	Cod Shp	Criterio di variante applicato																																	
v95a		Recla Marino e Carmen	112	441/2		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricola locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 7.6 - Zona agricola locale	E109	C.2																																	
v95b		Recla Marino e Carmen	112	441/2		Trasformazione della zona precedente residenziale in agricola locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.4 - Verde privato	H101	B.2																																	

MODIFICHE AI CRITERI A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

In risposta alle osservazioni private sono state effettuate eccezioni rispetto ai criteri del precedente paragrafo.

In particolare per alcuni ambiti, già previsti come verde privato nella adozione preliminare, è stata inserita la previsione di Zona residenziale satira idonea alla realizzazione di costruzioni accessorie ed interrato, come previsto dall'art. 58.1 aggiornato.

Tali eccezioni riguardano le seguenti varianti:

Variante n.	Adozione preliminare	Osservazione	Titolare	Adozione definitiva
v156b	Art. 7.6 - Zona agricola locale	Oss.4	Pedranz Stefano	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satira
v57	Art. 7.6 - Zona agricola locale	Oss.11	Abram Anna e Giovanna	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satira
v153b	Art. 7.6 - Zona agricola locale	Oss.12	Recla Stefano	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satira
v195	Art. 7.6 - Zona agricola locale	Oss.18	Recla Elena	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satira
v59b	Art. 5.4 - Verde privato	Oss.19	Borzaga Sabrina	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satira
v59b	Art. 5.4 - Verde privato	Oss.24	Abram Ermanno	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satira

ULTERIORI VARIANTI

Nell'ambito delle modifiche introdotte alle aree interessate dalla previgente destinazione di area residenziale esistente, sono state controllate tutte le situazioni che potevano evidenziare errori o carenze di rappresentazione in riferimento alle infrastrutture esistenti come per la viabilità, i parcheggi, gli impianti tecnologici, oltre che refusi di destinazione residenziale per aree non compatibili con la destinazione prevalente dell'edificio principale.

Di seguito vengono quindi riportate le diverse varianti che non possono trovare un esatto riferimento ai criteri del precedente capitolo e che sono state risolte ognuna sulla base di valutazioni e verifiche puntuali.

Varianti che interessano proprietà private:

v1	Mantenimento della zona residenziale saturata sull'intero lotto verificato il contenuto dello specifico riferimento normativo dell'articolo art. 5.1.7
v2a	rettifica tracciato viabilità pubblica esistente
v6a v6b	Inserimento di zona di verde privato su terreni di proprietà dell'albergo.
v6c	Trasformazione da Previsione di parcheggio pubblico esistente a Parcheggio privato esistente. Si tratta del riconoscimento dello stato attuale del parcheggio pertinenziale dell'albergo sul quale l'Amministrazione comunale non ha nessuna intenzione di modificarne la destinazione. contestualmente le norme di attuazione vengono integrate con l'articolo 5.5 Parcheggi privati [H103].
v32	Si tratta di una zona a parcheggio pubblico poste lungo il tracciato della SS 42 per la Mendola
v33a	Zona a verde di rispetto. Si tratta di una rampa di proprietà privata che si pone a diretto contatto con la SS 42 della Mendola.
v89	La variante riguarda la rettifica del perimetro di zona B2 Zona residenziale di completamento a copertura dell'intera p.ed. 321 e la cancellazione di uno specifico riferimento normativo grafico (***) che non trova più riscontro nelle norme di attuazione in quanto l'edificio è già stato realizzato
v91d	La variante prevede il riconoscimento dell'uso attuale della viabilità privata realizzata nell'ambito di edificazioni da tempo concluse.
v106a	La variante prevede il riconoscimento dell'uso attuale della viabilità privata realizzata nell'ambito di lottizzazioni da tempo concluse.
v112	La variante prevede il riconoscimento dell'uso attuale della viabilità privata e dei parcheggi privati realizzati nell'ambito della lottizzazione conclusa.

Varianti che interessano proprietà pubbliche o società di servizi:

v31a v31b	Rettifica del tracciato della Strada Statale per la Mendola. La modifica ha riguardato sia la parte interna al centro abitato, in particolare riferita all'incrocio con via Roen, che il prosieguo verso Passo Mendola fino al limitare del confine comunale.
v31c v31d	Zona a verde di rispetto. Si tratta di rampe di proprietà della Provincia autonoma di Trento Demanio Strade lungo la SS 42 della Mendola (vedi Usi civici per la v31c)
v111 v122 v127 v129 v135 v147	Rettifica tracciato Via Roen e del suo incrocio con Via Pastor con l'inserimento del parcheggio Roen e altri tratti di viabilità

v171 v186 v200 v205 v211	(vedi Usi civici)
v40	Modifica di destinazione di una particella comunale riconoscendo il parcheggio esistente e la viabilità di accesso. (vedi Usi civici)
v47	Viabilità esistente a margine dell'insediamento storico
v86	Area marginale destinata a verde di rispetto (vedi Usi civici)
v167	Area comunale utilizzata per parcheggio e verde
v201	La variante riguarda una marginale area posta lungo la viabilità pubblica destinata ora a verde di rispetto

Varianti che interessano proprietà comunali:

Per le varianti che interessano proprietà del comune di Ronzone soggette a vincolo di terre per uso civico, si rinvia allo specifico capitolo della presente relazione.

Variante	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto
Elenco varianti					
v31a	Comune di Ronzone Provincia di Trento Demanio Strade		811 + altre attigue	NO	Rettifica del tracciato stradale della SS Mendola seguendo in modo più aderente la nuova configurazione rappresentata nella ortofoto
v31b	Comune di Ronzone Provincia di Trento Demanio Strade		812/2 + altre attigue	NO	Rettifica del tracciato stradale della SS Mendola seguendo in modo più aderente la nuova configurazione rappresentata nella ortofoto
v31c	Comune di Ronzone	48	393/6 414/3 412/3	SI	Rettifica tracciato viabilità con inserimento zona a verde di protezione. Le particelle 393/6 e 414/3 interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v40	Comune di Ronzone	48	393/1 405/5	SI	Modifica della destinazione urbanistica di parte della particella in parcheggio pubblico esistente; Inserimento su parte della particella della viabilità locale esistente; Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v47	Comune di Ronzone	179	773	NO	Rettifica cartografica con riduzione dell'area residenziale saturata conseguente a registrazione del frazionamento della strada comunale p.f. 773
v86	Comune di Ronzone	48	477	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di protezione trattandosi di aree marginali alla viabilità esistente. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v111	Comune di Ronzone		783/1	NO	Rettifica viabilità e parcheggi esistenti sull'incrocio di Via del Pastor - Via Roen
v122	Comune di Ronzone	48	698	SI	Modifica della destinazione urbanistica in strada locale esistente. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v127	Comune di Ronzone Beni Demaniali		414/2 785/2	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree marginali non pertinenziali degli edifici esistenti e poste lungo la viabilità esistente.
v129	Comune di Ronzone Beni Demaniali	179	438/4	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione traendosi di aree marginali non pertinenziali degli edifici esistenti e poste lungo la viabilità esistente.
v135	Comune di Ronzone	192	822 823 412/4 414/2 413/4 413/5 413/6 430/4 421/7 421/8	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti
v147	Comune di Ronzone	48	496 495	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti. La particella 496 interessata dalla variante è soggetta al vincolo di Uso Civico.
v167	Comune di Rondone	192	492/5	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti

Variante	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto
Elenco varianti					
v171	Comune di Ronzone Beni Demaniali	179	82/2	NO	Rettifica cartografica con riduzione dell'area agricola e inserimento della p.f. 82/2 all'interno della perimetrazione del centro storico in analogia alle altre zone pubbliche limitrofe (viabilità e strutture pubbliche)
v186	Comune di Ronzone	48	510	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree marginali non pertinenziali degli edifici esistenti e poste lungo la viabilità esistente. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v200	Comune di Ronzone	48	635	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v205	Comune di Ronzone	179 ---- 48	638/2 ---- 606	SI	Adeguamento della perimetrazione relativa alla viabilità locale esistente di Via Toval Via Pastor. La particella 606 interessata dalla variante è soggetta al vincolo di Uso Civico.
v211	Comune di Ronzone	48	634	SI	Rettifica destinazione di zona con inserimento della viabilità locale esistente Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.

ADEGUAMENTO NORMATIVO

L'adeguamento normativo ha interessato i seguenti articoli:

Art. 2 - Definizione e riferimenti normativi

L'articolo è stato aggiornato correggendo i riferimenti agli art. 3 della L.P. 15/2015 e art. del RUEP.

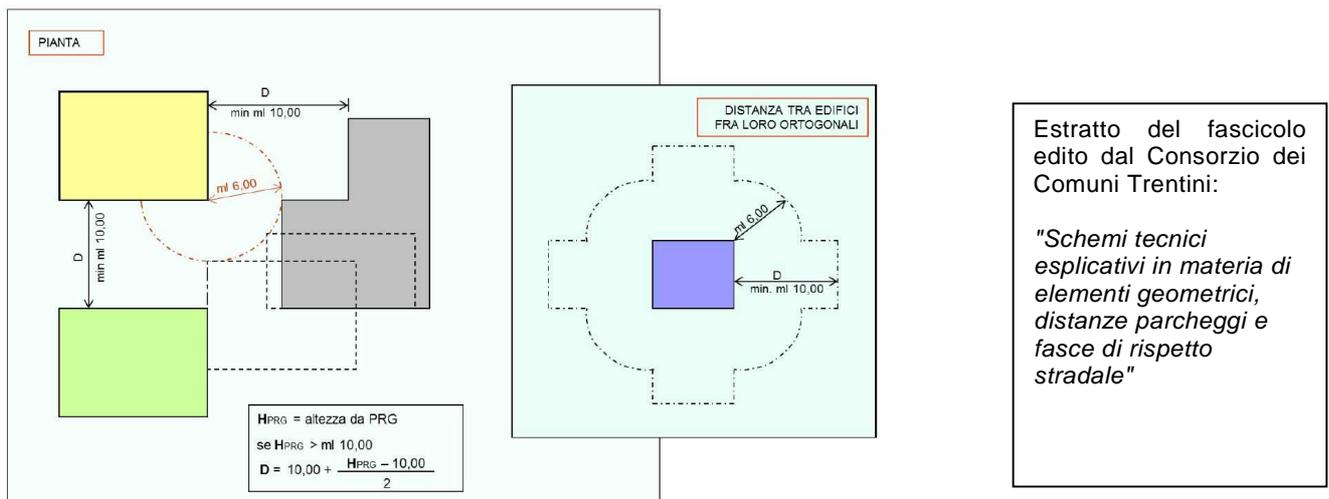
Il comma 2 è stato integrato con i richiami alle norme provinciali di settore ed i riferimenti ed abbreviazioni utilizzate nelle norme di attuazione e negli altri elaborati di PRG.

Cancellato il richiamo agli automatici recepimenti di legge in quanto sono le norme provinciali a stabilire quando una norma diviene immediatamente esecutiva, anche in pendenza dell'adeguamento del PRG, oppure quando si rende necessaria una variante per il loro recepimento, come anche precisato nelle diverse circolari esplicative del nuovo RUEP.

Art. 3 - Disposizioni in materia di distanze

Al fine di garantire pari trattamento ed uniformità di applicazione delle norme, anche con particolare riferimento alle attività svolte dall'ufficio tecnico dell'unione dei comuni Altanaunia, sono state eliminate le eccezioni più restrittive rispetto alle norme sulle distanze previste dall'Allegato 2 della Delibera GP 2023/2010.

Sono state quindi parificate le distanze per gli edifici interni alle zone produttive (6 metri) e la distanza di 10 metri si applica fra pareti frontistanti, ridotta a 6 metri per le parti di raccordo.



Cancellato anche il comma 5 che limitava la distanza degli interrati dai confini rendendo di fatto difficili interventi per la realizzazione di garage interrati all'interno delle aree pertinenziali.

Art. 3bis - Equiparazione delle zone omogenee di PRG con le zone previste dal DM 1444/68.

Il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 stabilita i limiti inderogabili di densità edilizia, altezza e distanza fra fabbricati necessari per fare fronte alla fortissima speculazione edilizia dell'epoca che stava dilagando all'interno e nelle periferie delle città italiane e per garantire un livello minimo di aree per servizi pubblici necessari in rapporto alla popolazione presente e da prevedere negli strumenti di pianificazione in rapporto alla popolazione insediabile.

L'articolo 2 del D.M. 1444/68 definisce le "zone territoriali omogenee" intese come aree destinate all'insediamento di specifiche funzioni: residenziali esistenti storiche, esistenti di completamento, di nuova edificazione, industriali, agricole, per servizi pubblici.

Ad ogni specifica zona veniva quindi assegnata una lettera dell'alfabeto da A a F che, nonostante gli anni trascorsi e la modifica totale della programmazione urbanistica che oggi si rivolge soprattutto

alle "multifunzionalità" come strumento per il recupero, riconversione e rivitalizzazione delle aree urbane, ancora oggi sono presenti sia nella normativa nazionale, sia nella programmazione urbanistica locale.

Art. 2.

(Zone territoriali omogenee).

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui -fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Estratto DM 1444/68 art. 2

Art. 3.

(Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi).

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 -penultimo comma- della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante -insediato o da insediare- la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree -in casi speciali- potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Estratto DM 1444/68 art. 3

Occorre anzitutto evidenziare sia la datazione della normativa sia i valori assoluti dimensionali dell'abitato di Ronzone rispetto alle dimensioni delle città cui il DM 1444 si riferiva.

Il Comune di Ronzone, che oggi (dati aggiornati al 2020) presenta una popolazione di 439 residenti con una densità di 82,87 abitante per km² calcolata sull'intera superficie comunale di 5,30 km² costituita dai territori dei comuni catastali di Ronzone I e Ronzone II.

Comune catastale	Superficie	Residenti	Densità
C.C. Ronzone I	2,541 km ²	438	172,37 ab/km ²
C.C. Ronzone II	2,758 km ²	0	0 ab/km ²
Totale	5,299 km²	438	82,66 ab/km²

Sulla base degli indici medi di densità abitativa ed in conseguenza della conversione effettuata degli indici edificatori con la trasformazione da IFF (Indice di fabbricabilità fondiaria) a Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) si conviene che tutte le zone residenziali esistenti e di completamento disciplinate agli articoli 5.1 e 5.2 delle NdA vengono equiparate alle zone B dell'art. 3 del DM 1444/67.

Art. 5 - Zone residenziali

Sempre con riferimento alle distanze nell'articolo è stato cancellato il riferimento alla possibilità di riduzione delle distanze del 20% in quanto questa misura è già contenuta nelle norme provinciali di riferimento.

Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura - [B101]

L'articolo viene sostanzialmente riscritto riducendo la norma all'essenziale necessario per garantire il riuso degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza si provvede a mantenere la definizione della stessa, riducendone la dimensione, che però viene ora utilizzata solo per le ulteriori specifiche contenute nelle norme di attuazione e non più per definire e/o le aree residenziali da quelle agricole come precedentemente previsto dalla norma.

Art. 5.3 - C1 Zona residenziale di espansione - [C101]

L'articolo non viene adeguato in quanto tratta di aree già oggetto di lottizzazione con piani attuativi approvati e tuttora in corso di validità.

Art. 5.5 - Parcheggi privati - [H103]

L'articolo viene inserito ex novo per definire la norma relativa alle aree già destinate a parcheggio privato.

Art. 5.6 - Viabilità privata - [H106]

L'articolo viene inserito ex novo per definire la norma relativa alle aree già destinate a viabilità privata.

Art. 7.6 - Area per azienda zootecnica [E109]

Sempre per adeguare la disciplina del PRG alla legenda tipo conformata si provvede ad enucleare la norma riferibile alla area destinata ad ospitare un'attività zootecnica, che si sovrappone alla zona agricola di pregio.

La modifica è solo di carattere formale e non sostanziale confermando i parametri edilizi urbanistici già previsti precedentemente al comma 2 dell'art. 7.4

Art. 8.2 - Zona pascolo - [E107]

Si provvede, in adeguamento al RUEP, ed alla circolare provinciale 11/03/2019, ad effettuare la conversione dell'indice edificatoria applicando anche in questo caso il fattore di conversione $k=0,33/m$

$$Uf = IFF * k$$

Art. 9.3 - F3 Attrezzature e servizi civili amministrativi - [F101]

Si provvede, in adeguamento al RUEP, ed alla circolare provinciale 11/03/2019, ad effettuare la conversione dell'indice edificatoria applicando anche in questo caso il fattore di conversione $k=0,33/m$

$$U_f = IFF * k$$

Art. 9.4 – F4 Impianti tecnologici ed infrastrutturazioni [F803]

L'articolo viene inserito avendo rilevato alcune strutture tecnologiche di proprietà delle aziende di servizio che non risultavano coerenti con la precedente "area residenziale esistente".

Art. 9.5 – F5 Servizi cimiteriali [F801]

L'articolo viene inserito al fine di distinguere le zone con destinazione pubblica per il cimitero (F801) e l'area di rispetto che invece viene mantenuta all'articolo 10.3. (G101)

Art. 9.6 – F6 Viabilità

L'articolo viene inserito ex novo.

Art. 10.5 – Carta di Sintesi della pericolosità.

Aggiornamento a seguito dell'entrata in vigore della CSP che ha sostituito il PGUAP.

Art. 10.9 - Aree con vincolo archeologico

Aggiornamento con le ultime definizioni dettate dall'ufficio beni archeologici

Art. 10.12 – Verde di protezione e mitigazione [G117]

Le zone a verde di rispetto vengono inserite a seguito della revisione delle "aree residenziali esistenti" e per lo più rientrano nelle ex zone che potevano essere considerate con destinazione agricola in stretta applicazione dell'ex comma 4, art. 5.1.1 ora cancellato.

Art. 11.6 - Cambio di destinazione d'uso con utilizzo contingente assegnato

Per questo nuovo articolo si rinvia alla lettura del successivo capitolo "Adeguamento all'art. 55 L.P. 6/2020"

ADEGUAMENTO ALL'ART. 55 L.P. 6/2020

La presente variante contiene far i punti essenziali anche l'adeguamento al dispositivo del comma 2, art. 55 della L.P. 6/2020 che prevede l'assegnazione di un nuovo contingente per la riqualificazione del patrimonio edilizio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Premessa normativa

La Legge Provinciale 6 agosto 2020, n.6, di "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020-2022" (*pubblicata su b.u. 6/08/2020 n. 32, straord. n. 1 e Avviso di rettifica in b.u. 7/8/2020, straord. n. 2*), introduce modifiche alla Legge Urbanistica Provinciale 1/2008 e alla Legge provinciale per il territorio 15/202015, volte a consentire, nell'ambito di misure straordinarie per fronteggiare la crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria da COVID-19, il recupero del patrimonio immobiliare esistente in deroga dai limiti già fissati dal previgente art. 54 della Legge urbanistica 1/2008.

Nella circolare esplicativa di data 7/08/2020 viene precisato che scopo della norma è quello di incentivare e favorire interventi di recupero, con cambi d'uso, del patrimonio immobiliare esistente, caratterizzati da una riqualificazione sotto il profilo architettonico, energetico e paesaggistico, che possano assicurare sostanziali ricadute sul territorio sotto il profilo economico.

Come misura incentivante viene individuata l'assegnazione al comune interessato, di un nuovo contingente volumetrico da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze, anche detti "alloggi turistici", da aggiungere a quanto già assegnato in occasione dell'adeguamento del Piano Regolatore alla "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" descritta all'art. 57 della L.P. 1/2008

Riferimenti:

L.P. 1/2008: <https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/Pages/legge.aspx?uid=17431>

L.P. 6/2020: <https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/Pages/legge.aspx?uid=35243>

Sito Urbanistica: <http://www.urbanistica.provincia.tn.it/news/pagina366.html>

Circolare 07/08/2020: http://www.urbanistica-dati.provincia.tn.it/cms_storage/urbanistica/circolare_assessore_483609_07ago2020.pdf

Circolare 29/09/2021: http://www.urbanistica-dati.provincia.tn.it/cms_storage/urbanistica/circolare_assessore_708160_29set2021.pdf

Gli obiettivi dell'amministrazione comunale

L'amministrazione comunale di Ronzone, cogliendo l'opportunità offerta dalla legge provinciale 6 agosto 2020, n. 6, ha avviato le procedure di variante al Piano Regolatore Generale, da potere adottare preliminarmente entro il 31 dicembre del 2021, come previsto dal comma 2, art. 55 della L.P. 6/2020.

L'obiettivo è quello di potere utilizzare il nuovo contingente suppletivo finalizzandolo al recupero edilizio come definito dall'art. 77 della L.P. 15/2015, escludendo gli interventi di sola manutenzione ordinaria o straordinaria e che non interessano edifici ricadenti in aree destinate al fabbisogno abitativo primario.

Gli interventi che potranno risultare assegnatari del contingente, previa specifica deliberazione di consiglio comunale, per utilizzare il contingente dovranno rispettare i criteri di riqualificazione energetica per raggiungere una classe superiore a quella obbligatoria e la stessa riqualificazione comporti anche il miglioramento del profilo architettonico e paesaggistico da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica, per le aree soggette a tutela ambientale del PUP o a parere obbligatorio e vincolante sulla qualità architettonica espresso dalla competente commissione per la pianificazione territoriale ed il paesaggio (CPC).

Il PRG in vigore in tema di Alloggi per il tempo libero e vacanze

Il PRG di Ronzone risulta adeguato alla L.P. 16/2005 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" con Variante approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 199 di data 01/02/2008.

La tabella 1 (Elenco ai sensi ex art. 18sexies L.P. 22/91) assegnava al Comune di Ronzone la percentuale massima di alloggi per il tempo libero e vacanze nella misura del 10% del dimensionamento calcolato secondo i criteri approvati dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1281/2006.

Gli interventi che possono utilizzare tale contingente suppletivo sono quelli finalizzati al recupero

Dimensionamento 2008

La relazione illustrativa della variante PRG 2008 (del GP 199/2008) prevede un dimensionamento massimo per residenza ordinaria pari a 20.700 m³.

Per ottenere questo valore sono stati utilizzati i seguenti diversi parametri:ù

Numero abitanti stimato al 2016	407	ab.
Incremento abitanti	30	ab.
Numero famiglie 2008	184	fam.
Numero nuove famiglie	23	fam.
Numero totale famiglie	207	fam.
Numero alloggi per non residenti	0	all.
Numero alloggi derivanti da modifiche del patrimonio esistente	0	all.
Totale fabbisogno alloggi per residenza ordinaria	23	all.
Volume unitario dell'alloggio per la residenza ordinaria	900	m ³
Volume unitario dell'alloggio per tempo libero e vacanze	450	m ³
Volume totale per residenza ordinaria = 900 x 23 =	20.700	m ³
Volume totale per per tempo libero e vacanze = 450 x 2 =	900	m ³

Assegnazione

L'intero contingente risulta assegnato al PA.4. Non si applicano pertanto le riduzioni previste all'art. 130 della L.P. 15/2015.

Calcolo del nuovo contingente

Sulla base del dimensionamento massimo stabilito nell'ordine di 20.700, il nuovo contingente utilizzabile per i cambi d'uso ai sensi della L.P. 6/2020 art. 55, è stimato in un totale massimo di 2.070 m³ applicando la percentuale massima del 10%.

L'assegnazione di tale contingente, per favorire il recupero edilizio di edifici abbandonati che necessitano di riqualificazione architettonica ed energetica, viene assegnato, in ordine temporale alla presentazione delle richieste, solo per edifici con funzioni diverse da quella residenziale abbandonati o non utilizzati da almeno 10 anni dalla data di prima adozione della variante 2021.

Il Volume disponibile per i cambi d'uso in alloggi per il tempo libero e vacane dovrà essere utilizzato esclusivamente, per favorire il recupero edilizio di edifici abbandonati o non utilizzati da oltre 10 anni e che necessitano di interventi di riqualificazione architettonica ed energetica. Il contingente verrà localizzato, sulla base di criteri di equità e proporzionalità, con deliberazione del consiglio comunale fino all'esaurimento della misura indicata di 2.070 m³.

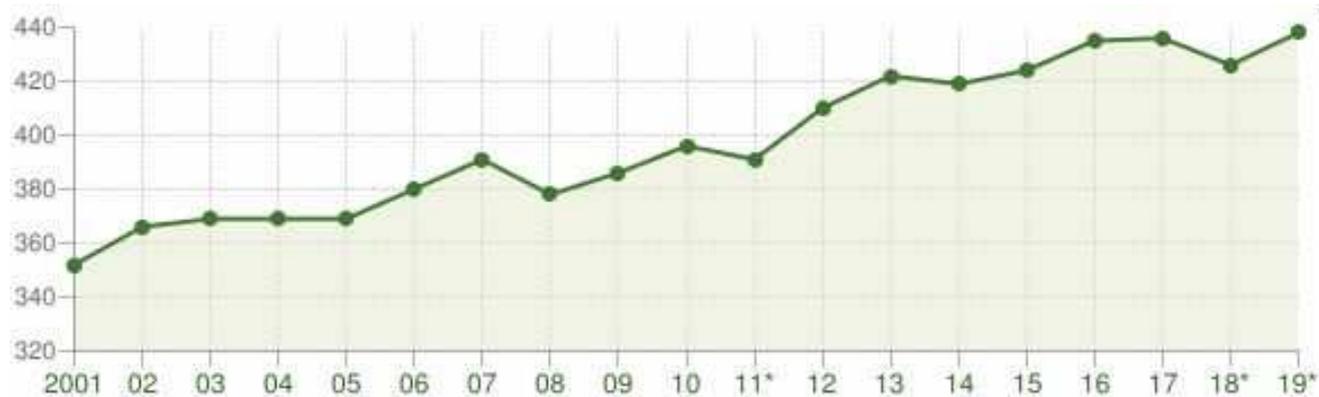
Dimensione dei singoli alloggi

Il dimensionamento prevede una dimensione media dell'alloggio di 900 mc corrispondenti alla effettiva dimensione media degli alloggi esistenti e recentemente concessionati (corrispondenti a ca. 270 mq di Sun) considerando che ad ogni singolo alloggio (media di 600 mc) si devono aggiungere spazi di

pertinenza utilizzati per garage o depositi funzionali alle attività agricole non imprenditoriali svolte dai residenti. Il parametro appare in linea con i coefficienti di adeguamento proposti dalla stessa provincia in occasione della approvazione criteri della Legge pari ad un coefficiente di adeguamento di 1,5 alla dimensione esclusivamente destinata all'alloggio.

Aggiornamento del dimensionamento al 2021

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Ronzone** dal 2001 al 2020. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI RONZONE (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	352	-	-	-	-
2002	366	+14	+3,98%	-	-
2003	369	+3	+0,82%	176	2,10
2004	369	0	0,00%	175	2,11
2005	369	0	0,00%	182	2,03
2006	380	+11	+2,98%	185	2,05
2007	391	+11	+2,89%	187	2,09
2008	378	-13	-3,32%	180	2,10
2009	386	+8	+2,12%	182	2,12
2010	396	+10	+2,59%	189	2,10
2011	391	-5	-1,26%	193	2,03
2012	410	+19	+4,86%	199	2,06
2013	422	+12	+2,93%	204	2,07
2014	419	-3	-0,71%	201	2,08
2015	424	+5	+1,19%	197	2,15
2016	435	+11	+2,59%	199	2,19
2017	436	+1	+0,23%	199	2,19
2018*	426	-10	-2,29%	(v)	(v)

2019*	438	+12	+2,82%	(v)	(v)
2020*	439	+1	+0,23%	(v)	(v)

Da una prima analisi del dato demografico e dell'andamento si può vedere che il dimensionamento previsto nel 2008 risulta molto inferiore rispetto alle dinamiche demografiche registrate negli ultimi decenni, ponendo particolare attenzione all'andamento degli ultimi 10 anni che conferma un trend di crescita nettamente superiore alla media dei comuni di tutto il Trentino +10,8% in dieci anni.

Nuovo dimensionamento al 2030

Sulla base dei numeri incontrovertibili, e applicando gli stesi criteri previsti dalla del GP 1281/2006 vengono ora proposti i seguenti dati

Numero abitanti al 2020	439	ab.
Incremento in percentuale del penultimo decennio	12,5	%
Incremento in percentuale dell'ultimo decennio	10,8	%
Incremento in percentuale stimato per il prossimo decennio	9,5	%
Numero abitanti stimato al 2030	481	ab.
Incremento abitanti	42	ab.
Numero componenti per famiglia	2,20	fam.
Numero nuove famiglie al 2030	20	fam.
Numero alloggi per non residenti (*)	2	all.
Numero alloggi derivanti da modifiche del patrimonio esistente (**)	5	all.
Totale fabbisogno alloggi per residenza ordinaria	27	all.
Volume unitario dell'alloggio per la residenza ordinaria	900	m ³
Volume totale per residenza ordinaria = 900 x24 =	24.300	m ³

(*) numero alloggi da destinare a lavoratori domiciliati per servizi terziari turistici e trasformazione prodotti agricoli agricoli provenienti da fuori regione calcolati sulla base del trend degli occupati degli ultimi anni.

16 lavoratori che possono trovare alloggio in un numero non inferiore a 4 unità abitative di dimensioni ridotte del 50% rispetto agli alloggi per i residenti.

(**) numero alloggi stimato derivante da cambi d'uso di edifici in centro storico e destinati al mercato immobiliare turistico con conseguente riduzione degli alloggi per residenti.

Conferma della stima per il nuovo contingente.

Il dato aggiornato sul dimensionamento risulta maggiore del dato calcolato nel 2008, pur tenendo in considerazione il maggior numero di residenti previsti.

Per questo motivo l'Amministrazione comunale chiede l'assegnazione del valore massimo disponibile ai sensi dell'art. 55 della L.P. 6/2020 pari al 10% del dimensionamento già previsto con la variante 2008, pari a 2.070 m³.

USI CIVICI

Dalla verifica di tutte le aree che sono state oggetto di variante con particolare riferimento alla revisione delle aree residenziali esistenti ora trasformate parte in area residenziale saturata e parte in verde privato o area agricola sono state evidenziate molte situazioni che interessano terreni di proprietà del comune. In particolare le varianti che interessano i suoli di proprietà comunale sono 18 (come numerate nell'Elenco Varianti) e di **queste 9 riguardano vincoli a terra di Uso Civico**.

Per questo motivo si rende necessario provvedere all'integrazione degli elaborati con quanto previsto dalla L.P. 6/2005, precisando che sui terreni di competenza amministrativa del Comune di Ronzone non risulta istituito l'ente ASUC.

Procedura

La variante del PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013, ai sensi dell'articolo 18 della L.P. 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 delle Autonomie Locali.

Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza

Le modifiche non comportano particolari modifiche all'attuale godimento dei diritti di uso civico. Tutte le scelte sono state oggetto di attenta ponderazione e verifica delle soluzioni alternative come previsto dalla normativa provinciale che permettono un ottimale assetto e destinazione evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico. Per le aree ove si prevedono trasformazioni urbanistiche incompatibili con il mantenimento del vincolo di uso civico l'Amministrazione procedente provvederà alla individuazione di aree di proprietà comunale sulle quali inserire il vincolo di uso civico in compensazione.

Nello specifico non si rilevano situazioni di contrasto verificato che tutte le aree possono rimanere di proprietà del Comune al quale spetta la gestione del bene e gli usi attuali, ancorchè non direttamente collegati con le pratiche silvo pastorali, riguarda beni per lo più utilizzati come viabilità locale dove l'interesse collettivo è comunque garantito.

Verifica di soluzioni alternative

Le soluzioni alternative non sono verificabili per tutte quelle situazioni dove la variante fotografa lo stato attuale dei luoghi.

Conclusione

L'amministrazione comunale esprime parere positivo alla variante nell'ambito delle proprie competenze stabilite dalla L.P. 5/2006 tenendo in considerazione che sul territorio non esiste una ASUC costituita.

Elenco delle varianti

Elenco delle varianti che interessano beni di proprietà comunale con evidenza di quelle interessate da vincolo di uso civico:

Variante	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto
Elenco varianti					
v31a	Comune di Ronzone Provincia di Trento Demanio Strade		811 + altre attigue	NO	Rettifica del tracciato stradale della SS Mendola seguendo in modo più aderente la nuova configurazione rappresentata nella ortofoto
v31b	Comune di Ronzone Provincia di Trento Demanio Strade		812/2 + altre attigue	NO	Rettifica del tracciato stradale della SS Mendola seguendo in modo più aderente la nuova configurazione rappresentata nella ortofoto
v31c	Comune di Ronzone	48	393/6 414/3 412/3	SI	Rettifica tracciato viabilità con inserimento zona a verde di protezione. Le particelle 393/6 e 414/3 interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v40	Comune di Ronzone	48	393/1 405/5	SI	Modifica della destinazione urbanistica di parte della particella in parcheggio pubblico esistente; Inserimento su parte della particella della viabilità locale esistente; Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v47	Comune di Ronzone	179	773	NO	Rettifica cartografica con riduzione dell'area residenziale saturata conseguente a registrazione del frazionamento della strada comunale p.f. 773
v86	Comune di Ronzone	48	477	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di protezione trattandosi di aree marginali alla viabilità esistente. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v111	Comune di Ronzone		783/1	NO	Rettifica viabilità e parcheggi esistenti sull'incrocio di Via del Pastor - Via Roen
v122	Comune di Ronzone	48	698	SI	Modifica della destinazione urbanistica in strada locale esistente. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v127	Comune di Ronzone Beni Demaniali		414/2 785/2	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree marginali non pertinenziali degli edifici esistenti e poste lungo la viabilità esistente.
v129	Comune di Ronzone Beni Demaniali	179	438/4	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione traendosi di aree marginali non pertinenziali degli edifici esistenti e poste lungo la viabilità esistente.
v135	Comune di Ronzone	192	822 823 412/4 414/2 413/4 413/5 413/6 430/4 421/7 421/8	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti
v147	Comune di Ronzone	48	496 495	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti. La particella 496 interessata dalla variante è soggetta al vincolo di Uso Civico.
v167	Comune di Rondone	192	492/5	NO	Trasformazione della zona precedente residenziale in agricolo locale trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti

Variante	PRG in vigore	PRG Variante	Cod Shp
v31a	Viabilità Principale esistente e di potenziamento Altre destinazione perimetrial: Aree a Bosco e Aree agricole	Art. 9.5 – F5 Viabilità Viabilità principale esistente	F409 F501
v31b	Viabilità Principale esistente Aree a Bosco	Art. 9.5 – F5 Viabilità Viabilità principale esistente	F409 F501
v31c	Viabilità Principale esistente Aree a Bosco	Art. 10.12 – Verde di protezione	G117
v40	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti Art. 5.1.1 c. 6	Art. 9.2 - F2 Parcheggi Art 9.6 F5 Viabilità Viabilità locale esistente e potenziamento Art. 10.12 – Verde di protezione	F305 F601 F602 G117
v47	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 9.6 - F6 Viabilità esistente in centro storico	A101
v86	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 10.12 – Verde di protezione	G117
v111	Viabilità locale di potenziamento Area agricola	Viabilità locale esistente Parcheggi	F601 F305
v122	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 9.6 – F6 Viabilità esistente	F601
v127	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 10.12 – Verde di protezione	G117
v129	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 10.12 – Verde di protezione	G117
v135	Viabilità locale di potenziamento Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti 5.1.2 - B2 Aree residenziali di completamento	Viabilità locale esistente	F415 F601
v147	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Viabilità locale esistente	F601
v167	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 9.1 F1 Verde attrezzato art. 9.2 F2 Parcheggi	F303 F305

Variante	Proprietà	Partita Tavolare	Particelle interessate	Usi Civici	Oggetto
Elenco varianti					
v171	Comune di Ronzone Beni Demaniali	179	82/2	NO	Rettifica cartografica con riduzione dell'area agricola e inserimento della p.f. 82/2 all'interno della perimetrazione del centro storico in analogia alle altre zone pubbliche limitrofe (viabilità e strutture pubbliche)
v186	Comune di Ronzone	48	510	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree marginali non pertinenziali degli edifici esistenti e poste lungo la viabilità esistente. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v200	Comune di Ronzone	48	635	SI	Trasformazione della zona precedente residenziale in verde di rispetto e protezione trattandosi di aree prative non pertinenziali degli edifici esistenti. Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.
v205	Comune di Ronzone	179 ---- 48	638/2 ---- 606	SI	Adeguamento della perimetrazione relativa alla viabilità locale esistente di Via Toval Via Pastor. La particella 606 interessata dalla variante è soggetta al vincolo di Uso Civico.
v211	Comune di Ronzone	48	634	SI	Rettifica destinazione di zona con inserimento della viabilità locale esistente Le particelle interessate dalla variante sono soggette al vincolo di Uso Civico.

Variante	PRG in vigore	PRG Variante	Cod Shp
v171	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 9.6 - F6 Viabilità esistente in centro storico	A101
v186	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 10.12 – Verde di protezione	G117
v200	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Viabilità locale esistente	F601
v205	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Viabilità locale esistente Art. 10.12 – Verde di protezione	F601 G117
v211	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Viabilità locale esistente	F601



Estratto Mappa con varianti v31a e v40



Estratto Mappa con varianti v86, v186 e v147



Estratto Mappa con varianti v122, v200, v205, v211

ADOZIONE PRELIMINARE ED ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**ADOZIONE PRELIMINARE**

L'adozione preliminare della variante 2021 è stata deliberata con decreto del commissario ad acta n. 1/2021 di data 29/012/2021.

COMUNE DI RONZONE
Provincia di Trento

originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 01
del Commissario ad acta

OGGETTO: I adozione variante al Piano Regolatore Generale 2021 del Comune di Ronzone.

L'anno DUEMILAVENTUNO, addì VENTINOVE del mese di DICEMBRE, alle ore 14:30, con le modalità della videoconferenza, l'arch. Cristiana Marzoli in qualità di Commissario ad Acta, nominato con deliberazione della Giunta Provinciale di Trento n. 1556 dd. 17.09.2021;

Assiste il Segretario comunale dott.ssa Giovanna Liotila.

PUBBLICAZIONE

Gli elaborati di variante sono stati pubblicati il giorno 12/01/2022 con avviso pubblico:

COMUNE DI RONZONE

AVVISO

Oggetto: **I Adozione variante 2021 del PRG del comune di Ronzone.**

IL COMMISSARIO AD ACTA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 della LP n. 15/2015 e ss. mm. ed ii.

RENDE NOTO

Che con deliberazione del commissario ad acta n. 01 dd. 29.12.2021 avente ad oggetto "I **adozione variante al Piano Regolatore Generale 2021 del Comune di Ronzone**" è stata adottata in prima adozione la variante 2021 al PRG del comune di Ronzone.

La stessa è depositata presso gli uffici comunali ed è in libera visione presso i medesimi per 60 (sessanta) giorni consecutivi a decorrere dal 12.01.2022. Chiunque può prenderne visione presso l'ufficio tecnico durante l'orario di apertura (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30) e presentare entro il periodo di deposito osservazioni sul piano nel pubblico interesse.

Prot. n. 73

Ronzone, li 12.01.2022



IL COMMISSARIO AD ACTA
arch. Cristiana Marzoli
(documento firmato digitalmente)

OSSERVAZIONI

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate 37 osservazioni, delle quale alcune costituiscono reiterazione o ripetizione delle stesse.

Nell'allegato fascicolo "**Risposta alle osservazioni pervenute**" sono riportati gli estremi della osservazione, una breve sintesi dell'oggetto, la valutazione e la risposta che si distingue in tre fattispecie diverse: Accolta, Parzialmente accolta, Non accolta.

La valutazione è stata effettuata tenendo in considerazione le richieste di modifica ed aggiornamento della variante, espresse dai competenti uffici provinciali e riportate nel Verbale di conferenza di pianificazione n. 9/2022, di data 13/04/2022, trasmesso al comune di Ronzone in data 07/06/2022.

Gli elaborati di variante sono stati integrati con le modifiche conseguenti.

L'allegato "**Elenco varianti**" evidenzia le modifiche introdotto in accoglimento delle stesse osservazioni.

ELENCO SINTETICO DELLE OSSERVAZIONI

Per la valutazione e risposta si rinvia al fascicolo "**Risposta alle osservazioni pervenute**"

Nr.	Data	Nr.Prot.	Richiedente	Sintesi della valutazione
1	18/01/22 18/01/22 27/01/22 31/01/22 01/03/22 18/03/22	156 159 267 293 522 582	Piliago Mauro	Non accolta
2	19/01/22	181	Abram Giancarlo	Non accolta
3	31/01/22	291	Zambonin Barbara - Mastria Alessio	Non accolta
4	31/01/22	296	Pedranz Stefano	Accolta parzialmente
5	03/02/22	320	Endrizzi Stefano	Accolta parzialmente
6	07/02/22	344	Hannelore Harrasser	Non accolta
7	09/02/22	365	Betta Paolo Clauser Catia	Accolta parzialmente
8	10/02/22 21/02/22	377 448	Covi Corrado	Accolta
9	11/02/22	386	Recla Maria Cristina	Accolta
10	14/02/22	395	Franch Luca	Accolta
11	28/02/22	499	Abram Anna Abram Giovanna	Accolta
12	01/03/22	515	Recla Stefano	Accolta
13	01/03/22	516	Borzaga Dimitri Pasian Patrizia	Accolta parzialmente
14	07/03/22	577	Bruni Paolo e Gius Daniela	Accolta
15	08/03/22	584	Betta Paolo Clauser Catia	Accolta parzialmente
16	10/03/22	607	Weirather Luisa Biason Ivan	Non accolta
17	10/03/22	608	Weirather Luisa Biason Ivan	Accolta parzialmente
18	10/03/22	611	Recla Elena	Accolta

Nr.	Data	Nr.Prot.	Richiedente	Sintesi della valutazione
19	10/03/22	617	Borzaga Sabrina	Accolta
20	11/03/22 14/03/22	628 653	Covi Corrado e Giuliano	Accolta
21	11/03/22	631	Dorcaratto Andrea	Accolta parzialmente
22	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Accolta
22.1	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Accolta
22.2	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Non accolta
22.3	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Non accolta
22.4	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Non accolta
22.5	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Accolta
22.6	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Non accolta
22.7	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Non accolta
22.8	11/03/22	633	Endrizzi Stefano	Non accolta
23	11/03/22	640	Abram Giancarlo	Accolta parzialmente
24	11/03/22	641	Abram Ermanno	Accolta parzialmente
25	11/03/22	646	Abram Maurizio Della Torre Veronica	Non accolta
26	14/03/22	650	Valentinotti Franco	Accolta
27	14/03/22	652	Abram Ermanno	Accolta
28	14/03/22	654	Bertol Renzo	Non accolta
29	14/03/22	657	Recla Daniela	Accolta
30	14/03/22	658	Abram Giancarlo	Non accolta

Controsservazioni

A seguito della pubblicazione delle osservazioni, avvenuta nel periodo dal 30/03/2022 al 19/04/2022, sono state presentate due ulteriori controsservazioni di seguito elencate:

1	19/04/22	979	Abram Giancarlo	Controsservazione con reiterazione delle richieste già elencate nella Osservazione n. 23
2	20/04/22	964	Weirather Luisa	Controsservazione con reiterazione delle richieste già elencate nella Osservazione n. 17

VERBALE DI CONFERENZA PIANIFICAZIONE

In data 13/04/2022 è stata effettuata la conferenza di pianificazione prevista dall'art. 37, commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Il Verbale di conferenza di pianificazione n. 9/2022, di data 13/04/2022, è trasmesso al comune di Ronzone in data 07/06/2022.

Ai sensi dell'art. 39 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, il termine ultimo per la adozione definitiva da parte dell'Amministrazione comunale è fissato in 120 giorni dalla ricezione e pertanto entro il 4/10/2022.

H552-0001488-07/06/2022 A - Allegato Utente 1 (A01)



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 9/2022 DEL 13 aprile 2022

OGGETTO: Comune di RONZONE – Variante 2021 al Piano Regolatore Generale – Rif.to delib. Comm. n. 01 dd. 29 dicembre 2021 – prima adozione (**pratica 2918**).

CONTRODEDUZIONI AL VERBALE

Gli elaborati di variante proposti per l'adozione definitiva sono stati integrati e modificati in accoglimento delle prescrizioni contenute nel verbale.

All'interno del fascicolo allegato "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni" sono riportate per esteso tutte le richieste degli uffici provinciali e le conseguenti modifiche, integrazioni, giustificazioni e delucidazioni, rese necessarie per il prosieguo dell'iter di Variante 2021 al PRG del Comune di Ronzone.

COORDINAMENTO CATROGRAFICO E NORMATIVO CON LE VARIANTI PREVIGENTI

Come riportato nella relazione di controdeduzione, la variante 2021 ha voluto riproporre integralmente il testo approvato nel 2020 relativamente alle zone soggetta a PL1 (di iniziativa comunale) e alle zone interessate dalla norma specifica del Parco Agrario (Art. 7.1 delle NdA).

Si considerano prevalenti le norme di attuazione della variante 2020 che ha sostituito la precedente versione del 2017.

Con la presente variante 2021 si è quindi provveduto ad aggiornare la cartografia evidenziando il perimetro delle varianti relativo alle due zone:

- Parco agrario, (Varianti v217 e v218)
- PL1 (Variante v216)

proponendo nel testo delle norme di attuazione la versione approvata nel 2020, che nei fatti sostituisce quella contenuta nella precedente variante del 2017.

ADOZIONE DEFINITIVA

L'adozione definitiva programmata nei termini perentori fissati dalla legge provinciale viene deliberata dal Commissario ad acta nominato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1556 di data 17/09/20211 nella persona dell'arch. Cristiana Marzoli, già organo deliberante della adozione preliminare.

Gli elaborati di variante proposti per l'adozione definitiva sono stati integrati e modificati in accoglimento delle prescrizioni contenute nel verbale come di seguito composti:

Gli elaborati di variante sono costituiti da:

- 01 Relazione illustrativa e Rendicontazione urbanistica;
- 02 Norme di Attuazione Testo di raffronto
- 03 Norme di Attuazione Testo finale coordinato
- 04 Elenco Varianti
- 05 Risposta alle osservazioni pervenute
- 06 Controdeduzione al verbale di conferenza pianificazione
- Tav. B.1 Sistema insediativo - Scala 1:2.000 (*Ronzone I*)
- Tav. B.2 Sistema insediativo - Scala 1:5.000 (*Intero territorio comunale*)
- Tav. V.1 Raffronto con PRG di variante - Scala 1:2.000;
- Tav. V.2 Raffronto con PRG in vigore - Scala 1:2.000;
- Tav. V.3 Numero varianti con mappa catastale - Scala 1:2.000;
- Tav. V.4 Numero varianti con ortofoto 2015 - Scala 1:2.000

- Shape aggiornati di adozione definitiva con report di validazione

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 dalla Variante 2021 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 variante non interessa ambiti territoriali soggetti a vincoli del sistema "**Rete natura 2000**".

Per l'adozione si è provveduto ad effettuare la verifica sulla base della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità entrata in vigore il 2 ottobre 2020 e nessuna variante ricade in aree a penalità P3, P4 o APP.

La verifica di compatibilità è stata effettuata anche nei riguardi della Carta delle risorse idriche. solo la variante v188b interessa marginalmente l'area di protezione della sorgente e la modifica risulta comunque migliorativa, in termini di interferenza e di uso del suolo previsto con la variante trasformando parte della zona già destinata ad area residenziale esistente a verde privato.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **nessuna variante 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 della Val di Non**.

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 la Variante 2021 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.

Si da atto che elaborati di variante proposti per l'adozione definitiva, corretti ed integrati in risposta al verbale di conferenza pianificazione e in accoglimento delle osservazioni, non prevedono modifiche sostanziali alla struttura del piano ed agli effetti significativi sull'ambiente e pertanto si confermano le considerazioni già effettuate in sede di adozione preliminare.

In sintesi, verificato che la variante, 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;
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;

nell'ambito del processo di autovalutazione previsto dalla legge si esprime parere favorevole alla Variante 2021.

ALLEGATI**AVVISO PRELIMINARE AI SENSI ART. 37, COMMA 1, L.P. 15/2015****COMUNE DI RONZONE****AVVISO****Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15
"Legge provinciale per il governo del territorio"
Variante al Piano Regolatore Generale**

L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano regolatore Generale a Variante sostanziale ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative di carattere pubblico e di carattere privato.

Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:

- d) Aggiornamento delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale di Ronzone al DPP 8-61/Leg./2017, come aggiornato dal DPP 6-81/Leg./2018, sulla base delle recenti disposizioni del Servizio Urbanistica che richiedono l'applicazione di indici edificatori espressi in Superficie utile netta per le zone a servizio pubblici, per le zone turistiche, per le zone agricole e per tutti i casi di ampliamento degli edifici esistenti.
- e) Aggiornamento delle norme di attuazione e della cartografia del Piano Regolatore Generale di Ronzone con particolare riferimento al riordino e riclassificazione delle zone residenziali sature, delle zone a verde privato pertinenziale della residenza, delle zone agricole locali.
- f) Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;
- g) Aggiornamento delle zone territoriali omogenee nel rispetto della classificazione prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, ciò anche al fine di garantire l'applicabilità delle misure incentivanti previste dal governo nazionale in tema di recupero degli edifici esistenti.
- h) Aggiornamento della cartografia di base del PRG con la cartografia catastale ufficiale;
- i) Varianti puntuali conseguenti alle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 (richieste di inedificabilità presentate dagli interessati);
- j) Ripianificazione delle zone residenziali o zone soggette a pianificazione attuativa le cui disposizioni normative risultano inefficaci a seguito della scadenza dei termini fissati dal PRG ai sensi dell'art. 45 comma 3 della L.P. 15/2015;
- k) Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura con nuova disciplina delle zone boschive;
- l) Varianti relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico e della individuazione delle dotazioni territoriali secondo le modalità stabilite dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg.
- m) Varianti puntuali per l'individuazione delle zone residenziali destinate al soddisfacimento di esigenze abitative primarie;
- n) Varianti puntuali per interventi su edifici ed aree interne alla perimetrazione degli insediamenti storici;
- o) Valutazione e verifica delle previsioni di PRG relative alla disciplina della residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze in sintonia con le novità normative introdotte con la L.P. 6/2020 e circolare 483609 di data 07/08/2020;
- p) Aggiornamento del sistema produttivo delle attività primarie, secondarie e terziarie al fine di favorire flessibilità, ottimizzazione dell'uso del territorio urbanizzato e diversificazione delle offerta economica e turistico ricettiva;

Nel periodo di esposizione del presente avviso (30 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante. La variante verrà redatta nel rispetto degli indirizzi generali dettati dalla L.P. 15/2015, quali il recupero degli insediamenti esistenti, la riqualificazione del paesaggio, la limitazione del consumo del suolo e la valorizzazione turistica del territorio.

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto che potrà essere predisposto, adottato ed approvato suddividendo le diverse tematiche procedendo con iter di variante autonomi e differenziati nel rispetto dei limiti posti dall'art. 42, comma 2., della L.P. 15/2015.

ALLEGATO 2 - ELENCO CONCESSIONI 2008-2021

Concessionario Primo nome	Concessione					descrizione	Zona PRG 2008	Zona PRG 2014	Zona PRG 2021	p.f.	p.ed.	Variante 2021 n.
	n.	prot.	data	p.f.	p.ed.							
Russo Gianni	495	1640	30/04/2009		.134	Ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.134	v30b
Bacher Enrico	501	2118	25/09/2009		.178	Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione del sottotetto	Art. 5.1.4 - B4 Verde privato con pertinenza di salvaguardia	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.178	v120a
Lorenzi Immobiliare Snc	504	2814	23/10/2009	387 388 389 390	.114/1 114/2 114/3	Demolizione e ricostruzione dell' edificio residenziale per la creazione di nuovi alloggi	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato Art.5.1.2 - B2 zone con nuclei di edilizia tradizionale	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.114/3	v58
Bonaldi Luigia Rosa	507	1098	14/05/2010	512/2	.265	Realizzazione di una tettoia	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.265	v145a
Lorenzi Immobiliare Snc	1133	510	18/03/2011	387 388 389 390	.114/1 114/2 114/3	Demolizione e ricostruzione dell' edificio residenziale per la creazione di nuovi alloggi (Variante n.1)	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato Art.5.1.2 - B2 zone con nuclei di edilizia tradizionale	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.114/3	v58
Lorenzi Immobiliare Snc	1503	514	15/07/2011	387 388 389 390	.114/1 114/2 114/3	Demolizione e ricostruzione dell' edificio residenziale per la creazione di nuovi alloggi (Variante n.2)	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato Art.5.1.2 - B2 zone con nuclei di edilizia tradizionale	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.114/3	v58
Alberto Visintin	1686	515	19/08/2011		.311	Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.311	v2a
Profaizer Fabrizio	851	516	26/08/2011		.255	Ristrutturazione edilizia con ampliamento della cantina	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale satura		.255	v8

Concessionario Primo nome	Concessione					descrizione	Zona PRG 2008	Zona PRG 2014	Zona PRG 2021	p.f.	p.ed.	Variante 2021 n.
	n.	prot.	data	p.f.	p.ed.							
Piras Romano	1642	517	14/10/2011		.251/1	Realizzazione terrazza e legnaia	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.251/1	v14
Dorcaratto Andrea Luciano	373	521	03/04/2012		.173	Ampliamento dell'unità immobiliare	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.173	v181a
Profaizer Fabrizio	851	522	24/04/2012		.255	Ristrutturazione edilizia con ampliamento della cantina (Variante n.1)	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.255	v8
Profaizer Fabrizio	527	1986	23/10/2012		.255	Ristrutturazione edilizia con ampliamento della cantina (Variante n.2)	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.255	v8
Dorcaratto Andrea Luciano	530	3807	19/03/2013		.173	Ampliamento dell'unità immobiliare (Variante n.1)	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.173	v181a
Dalpiaz Enrico	540	582	23/04/2014		.88	Ampliamento dell'unità immobiliare	Art. 5.1.2 - B2 Zone con nuclei di edilizia tradizionale	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.88	v54
Giuliani Alessandro	2	1147	12/07/2019		.162	Ristrutturazione edilizia con realizzazione di un secondo piano	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.162	v107
Luchi Marco Busetti Lucia	1	1955	12/02/2020		.142	Demolizione e ricostruzione dell' edificio residenziale	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.142	v66
Morosini Alessandro	3	644	30/06/2020		.122/1	Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione del sottotetto	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.122/1	v208
Luchi Marco	4	1246	26/08/2020		.142	Demolizione e ricostruzione di edificio residenziale (variante)	Art. 5.1.1 - B1 Zone di contenimento edilizio e a verde privato	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.142	v66
Mambriani Francesco	7	1672	13/11/2020	405/55	.193	Ampliamento dell'edificio principale con realizzazione garage, piattaforma elevatrice e veranda.	Art. 5.1.2 - B2 Zone con nuclei di edilizia tradizionale	Art. 5.1.1 - B1 Aree residenziali esistenti	Art. 5.1 - B1 Zona residenziale saturata		.193	v24