



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG approvato febbraio 2005
AGGIORNAMENTO NORMATIVO L.P. 1/2008

Adeguamento ex L.P. 16/2005

Errori materiali - Variazioni cartografiche non sostanziali

2° ADOZIONE 2011

(vedi Valutazione Tecnica di cui al Verbale n° 7 d.d. 11.04.2010 e Valutazione Tecnica di cui al Verbale n° 7/2011 d.d. 07.07.2001 prot 1624 VPC)

A - RELAZIONE TECNICA

ZONIZZAZIONE SINTESI NORME DI ATTUAZIONE

maggio 2011



STUDIO TECNICO

dott. arch. Italo Bertolini

38020 MONCLASSICO (TN)
e-mail: italo.bertolini@tin.it

Via di Fassa, 37 tel 0463 900140
Cod. Fisc. BRT TLI 51B17 D302F

fax 0463 446457 cell. 338 8874462
P.IVA 00009448887

SOMMARIO

PREMESSA	3
IL CONTESTO URBANO.....	5
SITUAZIONE SOCIO-ECONOMICA.....	7
CRITERI INFORMATORI DELLA VARIANTE.....	10
RIEPILOGO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE	10
MODIFICHE ALLA NORMATIVA	16
CONCLUSIONI.....	22

PREMESSA

Per il Comprensorio delle Valli di Sole Peio e Rabbi è stato in vigore fin dal 1978 un Piano Urbanistico Comprensoriale esteso a tutto il territorio e questo è stato integrato da un Piano Generale degli Insediamenti Storici in vigore dal 1993.

In seguito a quanto disposto dalla L.P. 22/91 la suddetta pianificazione ha assunto validità di “Piano Regolatore Generale” per i Comuni compresi nella pianificazione stessa. Con D.G.P. n° 122 di data 04.02.2005 esecutiva dal 23.02.2005 è stata approvata una variante relativa alle finestre cartografiche comprendenti solo il territorio urbanizzato e nel contempo una verifica normativa sulla base della precedente norma di attuazione.

Secondo quanto previsto dall'art. 42 della L.P. 22/91, e artt. 33 e 148 della L.P. 1/2008, il Comune di Mezzana, predispone la presente variante che prevede prevalentemente interventi relativi a situazioni di carattere pubblico e alcune rettifiche per errori cartografici.

Anche in questo caso, trattandosi di aggiustamenti cartografici e normativi, che, di fatto, rispettano sostanzialmente l'impostazione della pianificazione in vigore, non si ritiene opportuno intervenire sul vigente Piano Generale degli Insediamenti Storici, che rimane a se stante in applicazione parallela alle norme generali fin qui osservate e alle nuove cui fa riferimento il presente strumento di variante.

Sinteticamente le modifiche che s'intendono proporre con la presente variante riguardano:

- Previsioni di carattere prettamente pubblico;
- Introduzione di una nuova area per residenza alberghiera in sostituzione della prevista zona produttiva individuata ad est del centro abitato;
- Modestissime variazioni alla perimetrazione di aree residenziali dovute ad errori materiali e a diverse soluzioni per problematiche legate alla viabilità pubblica;
- Aggiornamenti alle vigenti normative nel frattempo sopravvenute, (Codice dell'Urbanistica) integrazione della normativa con le disposizioni relative al regime edificatorio previsto dalla ex L.P. 16/2005 ora contenute agli artt. . 53-54-55-56-57 della L.P. 1/2008 e succ. mod..

La cartografia esistente relativa alle planimetrie in scala 1: 2880, è integralmente riprodotta da supporto informatico riportante la mappa catastale.

La cartografia così riprodotta non ha valore ai fini della determinazione di confini catastali.

La cartografia viene integrata con una tavola riportante per il territorio urbano di Mezzana e le sue adiacenze, le zone agricole di pregio secondo la variante PUP 2007.

Le zone oggetto di variante, per le quali deve comunque essere fatto riferimento alla carta di sintesi geologica del PUP e alla cartografia PGUAP aggiornate, in fase di progettazione dei singoli manufatti dovrà essere presentata. puntuale verifica.

Per le aree esterne al centro abitato, non essendoci variazioni, valgono le cartografie del vigente P.R.G.

Nello specifico, la presente variante al P.R.G. del comune di Mezzana si pone i seguenti obiettivi:

- raggiungere alcuni importanti obiettivi urbanistici, strategici per il futuro del proprio territorio e della propria economia;
- ottemperare alla sentenza del T.R.G.A. di Trento N° 83/2006 di data 21.03.2006 ed accogliere la richiesta contenuta nel ricorso straordinario presso il Capo dello Stato di data 15.06.2005, fascicolo n. 18347;
- adeguare la propria pianificazione urbanistica sia dal punto di vista normativo che cartografico alle nuove norme ed ai nuovi piani sovraordinati (PUP, PGUAP, Carta di sintesi geologica) sia dal punto di vista normativo, sia cartografico;
- apportare minimali correzioni dovute ad errori tecnici o al rispetto di quanto disposto dalla sentenza sopracitata ed al contenuto del ricorso al Capo dello Stato, non concernendo, le variazioni apportate al piano, ampliamento delle zone edificabili;
- adeguamento alle disposizioni della ex L.P. 11 novembre 2005, n. 16, (“Legge Gilmozzi”), contenute negli artt. 53, 54, 56 e 57 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 e ss. mm., rinunciando totalmente alla possibilità di edificare su nuovo territorio costruzioni da destinarsi a casa per vacanze.

Il coefficiente di case per vacanze stabilito per il comune di Mezzana dovrà essere utilizzato nei cambi di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale, esclusivamente all’interno dei centri storici; al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico, importante sia dal punto di vista quantitativo, sia qualitativo;

- introdurre il coefficiente di permeabilità del suolo, quale importante parametro per la tutela del territorio e la prevenzione di eventi meteorologici avversi;
- orientare l’uso del territorio del Comune di Mezzana in ragione della vocazione turistica che ne è caratteristica ineludibile, delegando al piano sovraordinato della Comunità la pianificazione delle aree produttive che potranno così trovare collocazione più idonea e sinergica, in zone della Valle di Sole più adeguate ad collocare infrastrutture produttive prevedibilmente in maniera concentrata e quindi maggiormente funzionale;
- individuare idonee destinazioni urbanistiche per le prossime opere di interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture, viabilità, cantiere comunale, oltre ad un’area a parco ed una per il teleriscaldamento nella località di Marilleva 1400;
- consentire l’edificazione diretta ai residenti delle frazioni di Ortisè e Menas in aree già a destinazione residenziale per edilizia convenzionata;
- razionalizzare la dislocazione dei parcheggi in aree circoscritte, nelle immediate vicinanze degli immobili di cui sono pertinenza;
- accogliere eventuali richieste di recesso di aree edificabili a destinazione originale priva di edificabilità.

IL CONTESTO URBANO

Il Comune di Mezzana è strutturato in vari nuclei urbani costituiti da:

Mezzana, sede del capoluogo amministrativo,

Marilleva 900, partenza impianto di arroccamento in fondovalle

Marilleva 1400, arrivo impianto di arroccamento in quota;

oltre agli agglomerati storici di:

Roncio;

Moresana;

Daiale;

Ortisé;

Menas.

La particolare configurazione del tessuto urbano comunale è costituito dunque da realtà distinte, con notevole disparità di valenza demografica, economica ed istituzionale e fisicamente dissociate da elementi morfologici del territorio.

La vocazione economica del Comune è principalmente di tipo turistico/ricettivo, legata ad insediamenti presenti già da tempo sul territorio e da numerose attività di tipo produttivo - artigianale recentemente realizzate.

I nuclei di Marilleva 900 e di Marilleva 1400, stazioni rispettivamente di partenza e arrivo dell'impianto sciistico di arroccamento per il versante nord del comprensorio sciistico di Folgarida Marilleva, Madonna di Campiglio, sono le realtà urbanistiche che indubbiamente caratterizzano e subordinano l'identità del territorio comunale.

In questi insediamenti sono concentrate la maggior parte delle strutture ricettive della zona e, di conseguenza, è massiccia la presenza di attività commerciali e di servizio.

Si tratta di aree sostanzialmente sature, in quanto le volumetrie realizzate costituiscono pressoché il limite degli indici di fabbricabilità a suo tempo previsti per la zona.

Gli interventi sono in questo caso da indirizzare verso la riorganizzazione degli spazi e delle destinazioni, l'aumento delle dotazioni di servizi e di strutture in funzione di una migliore qualità urbana, limitando l'eventuale incremento di capacità ricettiva alla quota consentita dalla razionalizzazione degli spazi esistenti. Nella norma di attuazione sono contenute le direttive per la realizzazione dei suddetti interventi

Il nucleo urbano di Mezzana è invece caratterizzato dal centro storico inerpicato sul versante sinistro della valle, delimitato verso il fiume Noce dalla corona di nuovi edifici realizzati ai margini della statale 42.

Il Comune di Mezzana è costituito anche alcuni nuclei storici, dei quali Moresana, Daiale e Roncio, situati nelle immediate vicinanze, Ortisé e Menas ubicati invece in alto, sul ripido pendio della

montagna sovrastante il capoluogo.

Queste piccole realtà sono la testimonianza della storia della Val di Sole, una storia di vita povera, legata all'avara agricoltura d'alta montagna, all'emigrazione e, oggi, anche al ritorno di coloro che, la propria terra, l'hanno, loro malgrado, dovuta abbandonare.

Il Comune di Mezzana è quindi caratterizzato sostanzialmente da un forte squilibrio fra le zone a vocazione prettamente ricettivo/turistica e le zone più prettamente destinate alla residenza permanente e alle attività di servizio ad esse connesse.

Nell'ambito della stessa realtà costituita dai citati volumi a destinazione ricettiva esiste un ulteriore squilibrio fra la ricettività alberghiera e la ricettività in appartamento o seconda casa, con un rapporto di circa 1/5, mentre le presenze giornaliere si attestano sul rapporto 1/2, sempre a favore della residenza in alloggio privato (risultano quindi in percentuale molto consistente le seconde case in proprietà - dati forniti dalla APT - Val di Sole).

Di qui la determinazione dell'Amministrazione Comunale di proporre l'inversione di tendenza di tale situazione, attraverso due interventi sostanzialmente significativi:

1. Trasformazione della zona produttiva attualmente prevista ad est del centro abitato di Mezzana in area per residenza alberghiera (circa 15.000 mq);
2. **Rinuncia** al contingente pari **al 20%** di volumetrie da destinare a case per vacanza assegnate dalla normativa vigente (D.G.P. 3015 d.d. 30.12.20059 **su nuove aree residenziali**).

SITUAZIONE SOCIO-ECONOMICA

POPOLAZIONE RESIDENTE:

ANNO	1981	1991	2001	2008
N°	848	843	883	881

PRESENZE TURISTICHE:

ADDETTI AL TURISMO:

(personale alberghiero – extra – attività connesse)

ANNO	2001	2008
TOTALE	800	1000

		Posti letto (cifra indicativa)
Alberghi:	14	2029
Alloggi 2° casa	2450	9800

Esercizi commerciali: 52

Esercizi pubblici: 37 (di cui 14 alberghi 11 bar e 12 ristoranti/pizzeria)

Servizi più scuole sci: 8

Agenzie immobiliari: 7

Imprese artigiane: 30

Imprese agricole effettivamente operative: 5

Altre attività: 1 caseificio comprensoriale, 2 sportelli bancari, 2 farmacie.

Altri servizi: poste, stazione Carabinieri, Scuole materna ed elementare.

Come desumibile dai dati presentati (vedi anche tabella alle pagine successive) la popolazione residente di mezzana è sostanzialmente stabilizzata sulla cifra di circa 880 residenti.

L'andamento del flusso turistico è più discontinuo ma rimane nelle percentuali medie annuali relative alle presenze comparabili con analoghe realtà economico –turistiche regionali.

(Al momento della stesura non erano disponibili i dati del 2008 e 2009, che ufficiosamente si attestano su un incremento medio superiore al 10%)

Da sottolineare sono le presenze degli addetti al settore turistico cresciute del 25% rispetto ai dati dell'anno 2001.

Il dato, letto in positivo, presuppone un'offerta di servizi più qualificata a parità di presenze e implica la necessità di predisporre alloggi per sistemazioni stanziali per circa 200 persone, parte delle quali con famiglia al seguito.

Dati forniti in autunno 2009 da:

Comune di mezzana
APT val di sole

MOVIMENTO TURISTICO NEL COMUNE DI MEZZANA						
	ALBERGHI					
	Stranieri		Italiani		Totali	
Anno	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2002	9.845	63.525	37.352	265.086	47.197	328.611
2003	8.486	59.230	36.523	246.191	45.009	305.421
2004	9.642	61.891	35.599	252.275	45.241	314.166
2005	9.185	57.024	36.806	248.400	45.991	305.424
2006	8.203	50.713	34.682	216.968	42.885	267.681
2007	9.365	56.350	36.430	235.742	45.795	292.092
	ESERCIZI COMPLEMENTARI					
	Stranieri		Italiani		Totali	
Anno	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2002	3.249	25.518	13.925	104.852	17.174	130.370
2003	2.442	17.530	13.501	98.152	15.943	115.682
2004	2.195	15.344	15.816	113.371	18.011	128.715
2005	3.995	27.064	16.492	119.949	20.487	147.013
2006	4.936	34.940	16.359	115.239	21.295	150.179
2007	5.436	39.759	14.972	127.762	20.408	167.521
	ALLOGGI PRIVATI					
	Italiani		Totali			
Anno	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze		
2002	28.037	213.423	28.037	213.423		
2003	29.917	224.950	29.917	224.950		
2004	29.715	219.159	29.715	219.159		
2005	30.343	226.857	30.343	226.857		
2006	28.092	217.257	28.092	217.257		
2007	27.184	211.519	27.184	211.519		
	SECONDE CASE					
	Italiani		Totali			
Anno	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze		
2002	42.683	379.827	42.683	379.827		
2003	41.945	380.315	41.945	380.315		
2004	39.381	351.810	39.381	351.810		
2005	42.206	363.341	42.206	363.341		
2006	39.542	352.664	39.542	352.664		
2007	39.294	349.826	39.294	349.826		

**MOVIMENTO TURISTICO NEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI E COMPLEMENTARI NELLA LOCALITA'
MARILLEVA 1400**

Anno	Stranieri		Italiani		Totali	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2002	4.804	37.041	34.473	260.393	39.277	297.434
2003	3.469	29.249	32.636	232.557	36.105	261.806
2004	3.804	25.983	33.991	254.914	37.795	280.897
2005	3.659	22.214	32.470	229.215	36.129	251.429
2006	4.286	31.451	35.121	239.137	39.407	270.588
2007	5.394	40.921	35.591	274.942	40.985	315.863

CRITERI INFORMATIVI DELLA VARIANTE

Oltre ai dettagli relativi ad aggiornamenti cartografici dovuti a incongruenze di tipo catastale e agli adeguamenti dell'attuale previsione in P.R.G. con quanto contenuto nel P.U.P., la variante riguarda quanto segue:

- 1. la variante non prevede l'inserimento di nuove aree a destinazione residenziale ma, vengono inserite esclusivamente varianti di interesse pubblico;**
2. Si provvede peraltro a modestissime perimetrazioni di alcune aree residenziali al fine di regolarizzarne gli accessi dalla viabilità pubblica;
3. Inserimento di una nuova zona a destinazione alberghiera in sostituzione di zona produttiva a parità di superficie.

RIEPILOGO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Valutazione Tecnica di cui al Verbale n° 7 d.d. 11.04.2010 e al Verbale n° 7/2011 d.d. 07.07.2001 prot 1624 VPC)

1 - ZONA MEZZANA

Variazione cartografica di aggiornamento:

A Adeguamento cartografico - Zona I.S. (Impianti Speciali art. 38)

Inserimento particella come da mappa catastale.

Trattasi di regolarizzazione delle particelle interessate dalla presenza di opere di presa e controllo per l'acquedotto comunale.

Opere esistenti alla data di redazione della variante.

B Adeguamento cartografico - STRADA AGRICOLO - FORESTALE

Inserimento tracciato stradale esistente e prosecuzione su tracciolino esistente.

La variante renderà urbanisticamente conforme la regolarizzazione del tracciolino esistente con caratteristiche di strada forestale fino all'innesto sulla strada di 2° categoria ad ovest del centro abitato.

C Adeguamento cartografico Zona ex Stazione F.T.M.

Da "Zona per attrezzature di servizio ferroviaria" a "Verde Pubblico".

La variante riprende la previsione PUP e propone in riva sinistra del torrente Noce il completamento dell'area a verde pubblico già esistente e parzialmente già attrezzata.

D Da zona agricola 2° a STRADA

Potenziamento strada comunale in zona cimitero.

Previsione di allargamento della viabilità interna in zona sostanzialmente urbanizzata e soggetta a traffico consistente per la presenza della struttura di culto e del collegamento della adiacente zona residenziale di nuovo impianto quasi completamente saturata.

E Adeguamento cartografico - STRADA FORESTALE

Inserimento tracciato stradale esistente in zona bosco

La variante renderà urbanisticamente conforme la regolarizzazione del tracciolino esistente con caratteristiche di strada forestale, peraltro già eseguita.

~~F Inserimento Zona per Impianti Speciali - Teleriscaldamento. STRALCIATO~~

~~Da Zona "Bosco" a "Zona per Impianti Speciali"~~

~~L'Amministrazione, su richiesta della PAT, ha rinunciato alla previsione contenuta in 1° adozione, anche per sopravvenute diverse condizioni tecnologiche per la realizzazione dell'impianto a suo tempo preventivato.~~

G Parziale riconversione da I.S. a BOSCO

Riconversione della zona adibita a deposito inerti in zona a "Bosco" in seguito a ripristino ambientale già realizzato.

H Adeguamento cartografico Zona Stazione F.T.M.

Da "Bosco" e "Agricola primaria" a Zona per attrezzature di servizio ferrovia come da previsione PUP .

La variante riprende la previsione PUP per la quale sono in corso le verifiche di screening presso gli uffici competenti.

Si recepisce la previsione progettuale contenuta nella valutazione VIA di cui alla D.G.P. 1201 d.d 22.05.2009 per quanto relativo al tracciato e alla viabilità di servizio della nuova stazione.

K Piano di Recupero.

Inserimento perimetro di P.R. "A" per riqualificazione zona edificata nel nucleo abitato (art. 54 delle N.d.A.).

Il Piano di Recupero detta le condizioni per il riutilizzo dell'area soggetta, in coerenza con la collocazione nel contesto urbano e in sintonia con le previsioni commerciali ad esso correlate che l'Amministrazione intende promuovere.

J Piano di Recupero

Inserimento perimetro di P.R. 3 per allargamento strada comunale.

Il Piano si propone di risolvere il nodo viario presente nel sito, al fine di rendere accessibile una porzione del centro abitato attualmente difficilmente raggiungibile da mezzi di manutenzione e di soccorso.

Modifiche alla zonizzazione cartografica:

1. Da "Zona Residenziale di nuovo impianto" a "Zona residenziale di completamento".

La zona risulta satura.

La zona è stata da tempo saturata dall'edificazione prevista e quindi decade la classificazione in essere.

2. **“Zona Residenziale di nuovo impianto” estensione per nuovo accesso.**
Data la situazione creatasi con la precedente previsione, si ritiene opportuno estendere la zona di lottizzazione verso sud con una bretella (mq 280) di collegamento per ovviare ai problemi di accessibilità dell’area.
La variante è stata concordata con le proprietà interessate e l’esecuzione delle infrastrutture primarie sarà comunque a carico dei lottizzanti
3. **Da “Zona per attrezzature alberghiere di nuovo impianto” A “Zona per attrezzature alberghiere di completamento”.**
La zona risulta satura.
Trattasi di regolarizzazione della zona ormai giunta a saturazione con la precedente previsione di piano.
4. **Da “Zona parcheggio pubblico” a “Zona a verde privato”.**
La zona è oggetto di trattativa di perequazione.
La variante prevede la riduzione della zona a "Parcheggio Pubblico" a favore della creazione di una piccola zona a "Verde privato" peraltro già realizzata e utilizzata a parcheggio fin dagli anni '90.
5. **“Zona Residenziale di nuovo impianto” estensione per nuovo accesso.**
Si inserisce una piccola bretella (mq 75) per garantire l’accesso alla zona non ancora urbanizzata.
6. **Da “Zona parcheggio pubblico” a “Zona a verde privato”.**
La zona sarà soggetta a lottizzazione e adeguatamente convenzionata.
7. **Da “Zona produttiva di interesse comprensoriale” a “Zona per attrezzature alberghiere di nuovo impianto”.**
RIDIMENSIONATA COME DA VALUTAZIONE PAT
L’area viene inserita in sostituzione della attuale zona produttiva in quanto, alla luce delle recenti richieste di insediamento di nuove attività, si ritiene opportuno che queste vengano individuate specificamente nel settore alberghiero.
L’area viene ridimensionata da mq 14.277 destinazione ZONA PRODUTTIVA a mq 10.800 destinazione RICETTIVITÀ ALBERGHIERA, con notevole allargamento della fascia di rispetto stradale e la creazione di una zona a VERDE PRIVATO a ridosso del nucleo abitato periferico sito ad est del centro.
Viene inoltre soppresso il collegamento con la viabilità principale a favore dell’ingresso dalla strada comunale ad ovest della zona.

8. “Zona Residenziale di nuovo impianto” – Nuovo accesso

Viene riconfigurata la viabilità di accesso alla zona eliminando l'immissione sulla sottostante strada statale e utilizzando la viabilità di penetrazione già realizzata in adiacenza.

Con l'occasione si rettifica il perimetro della zona regolarizzando un errore cartografico **con incremento di mq 63 di superficie edificabile.**

(La strada prevista in precedenza ricadeva su un edificio esistente ma non presente in mappa al momento della stesura della variante).

A fronte di una situazione approvata costituita da mq 2656 in “Zona Residenziale di nuovo impianto” e mq 3851 “Viabilità di previsione” si propone in variante una superficie pari a 5675 in “Zona Residenziale di nuovo impianto” comprensiva della relativa viabilità di accesso e di servizio interno.

9. Da “Zona produttiva” a “Zona agricola di interesse primario”.

L'Amministrazione, valutati gli aspetti paesaggistici non subordinabili a insediamenti di tipo produttivo, ancorché regimati e limitati dall'attuale previsione, in accordo con la proprietà recede dall'individuazione di zona produttiva e ripristina la destinazione agricola a garanzia di una più efficace tutela del territorio.

10. Da “Zona agricola di interesse primario” a “Zona per attrezzature sportive”

Regolarizzazione cartografica di zona attualmente già attrezzata con strutture di tipo sportivo-ricreativo.

Dette strutture sono state legittimate con gli strumenti legislativi in vigore e costituiscono notevole richiamo per l'offerta turistica legata alla valorizzazione e alla rivitalizzazione del corso del torrente Noce.

In questo senso la zona non viene più esclusivamente identificata come luogo per l'esercizio sportivo di canoa e rafting ma soprattutto come elemento naturale di altissimo pregio per la collocazione di strutture non invasive a servizio del parco urbano.

2 - ZONA RONCIO**11. “Zona Residenziale di completamento” – “Zona agricola” RONCIO**

Ripristino della “Zona agricola secondaria” su parte dell'area attualmente destinata a “Zona Residenziale di completamento”

Su richiesta della proprietà privata si ripristina la precedente situazione al fine di ridurre il carico fiscale gravante sull'area, carico ritenuto incongruo per la destinazione proposta.

12. “Aree libere del Centro Antico” da strada (bianco) ad andito privato (grigio)

Si rettifica la precedente previsione per difficoltà di realizzazione della previsione.

4 - ZONA ORTISE' - MENAS

13. Da “Zona per l’edilizia agevolata” a “Zona Residenziale di nuovo impianto”.

Data l’entrata in vigore della L.P. 16/2005 e la direttiva comunale adottata in merito, per la quale si rinuncia alla volumetria contingentata a favore delle “Case per vacanze”, si ritiene opportuno proporre la variante onde semplificare gli interventi edilizi diretti da parte dei richiedenti di prima casa.

14. Da “Zona per l’edilizia agevolata” a “Zona Residenziale di completamento”.

Vedi sopra

3 - ZONA MARILLEVA 900**15. Da PARCHEGGIO PUBBLICO a “VERDE PRIVATO”**

Si rettifica la situazione attuale per difficoltà nella realizzazione vista l’altimetria del sito.

Nella zona verranno proposte soluzioni alternative ad iniziativa pubblico-privata.

16. PAFG è della zona Marilleva 900 viene sostituito con P.R. Be scisso in due sub zone B1 e B2

La rettifica viene proposta al fine di snellire l’iter di redazione del Piano, viste le diverse aspettative e le diverse possibilità di intervento delle proprietà interessate.

17. ZONA BOSCO - adeguamento PUP Zona Agricola

La rettifica, introdotta in seguito a segnalazione da parte di privati proprietari riguarda la conversione della zona in oggetto da “BOSCO” ad “Agricola Primaria”, modifica concordata con la locale stazione forestale, viste le caratteristiche specifiche della zona.

N.B. si riscontra incongruenza cartografica con le tavole del PUP relativamente alla perimetrazione delle “Zone Agricole di Pregio” rispetto alla effettiva zona boscata.

N. ZONA BOSCO - Arretramento zona a bosco e ampliamento zona a parcheggio

Su indicazione dell’Amministrazione viene introdotta in seconda adozione la proposta di ampliamento dell’attuale zona a parcheggio pubblico.

L’ampliamento, concordato con la locale stazione forestale, avverrà nella zona immediatamente a monte della strada provinciale per una profondità di circa 6 metri rispetto all’attuale limite della zona boscata.

L’area in questione è tuttora occupata per buona parte da una struttura sportiva a cielo aperto non più utilizzata (campo da tennis in battuto di cemento) e destinata attualmente a parcheggio.

4 - ZONA MARILLEVA 1400

I. Da “Bosco” a Verde pubblico.

Ampliamento dell'attuale zona a “Verde pubblico” allo scopo di realizzare un'area attrezzata più estesa e utilizzabile con adeguate strutture anche durante la stagione invernale.

Le strutture saranno finalizzate alla creazione di un “parco giochi invernale” fruibile principalmente da una fascia di utenti di età scolare e prescolare. Le attrezzature saranno quindi equiparabili a quelle di un normale parco estivo, caratterizzate a da facile amovibilità e basso impatto ambientale. (la zona è sottoposta a vincolo art. 11 PUP)

L. Da “Verde pubblico” ad “Attrezzature di servizio”.

Area destinata principalmente alla creazione di nuovi parcheggi a servizio della adiacente area a verde pubblico.

M. Da “Bosco” a “Zona per impianti speciali” (Tele-riscaldamento)

DESTINAZIONE SPECIFICA DA PRECISARE IN SEDE DI PROGETTO.

Conversione di zona boscata in zona per impianti speciali da adibire a manufatti e volumi di servizio per collocazione fonti di energia alternative e/o rinnovabili per la località di Marilleva 1400.

SIMBOLOGIA GENERALE:

Si introduce la simbologia relativa alle aree pertinentziali per definire gli ambiti entro i quali è possibile la realizzazione di garage interrati e costruzioni accessorie di “pertinenza” (vedi art. 33 bis) e alcuni adeguamenti sulla simbologia della viabilità pubblica.

MODIFICHE ALLA NORMATIVA

La presente variante mantiene sostanzialmente l'impianto normativo del vigente P.R.G. e propone di apportare aggiornamenti a riferimenti legislativi e solo alcune correzioni ad articoli o parte di essi, sulla scorta di osservazioni e problematiche di volta in volta emerse nella fase istruttoria delle pratiche edilizie e nel normale esercizio della gestione della normativa di piano da parte dell'ufficio tecnico. *I riferimenti legislativi, vista la normativa vigente recentemente entrata in vigore riguardano gran parte degli articoli, e, oltre all'adeguamento alla LP 1/2008 e relativo regolamento di attuazione, che ha introdotto sostanziali variazioni soprattutto in materia di definizione di indici e dimensioni, le varianti proposte dall'Amministrazione da applicarsi sul territorio del comune di Mezzana possono essere sinteticamente evidenziate in:*

Integrazione alla regolamentazione sugli indici dimensionali caratteristici (art. 4);

Possibilità di realizzare modesti interventi per pubblica utilità (art. 13);

Introduzione aree a verde privato e aree pertinenziali (art. 33 bis);

Precisazione su utilizzo area sciabile S10 (art 47);

Recepimento di normative provinciali e nazionali entrate in vigore recentemente);

Recepimento artt. 53-54-55-56-57 della L.P. 1/2008 e succ. mod.

Si riportano di seguito alcune precisazioni sulle modifiche apportate al testo in vigore, anche in relazione a quanto espresso dagli uffici competenti della P.A.T. in sede istruttoria. (vedi Valutazione Tecnica di cui al Verbale n° 7 d.d. 11.04.2010 e Valutazione Tecnica di cui al Verbale n° 7/2011 d.d. 07.07.2001 prot 1624 VPC)

ART. 21 ZONE RESIDENZIALI - DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE

- Onde evitare l'uso non appropriato delle aree si aggiunge il comma 7 come di seguito:
- 7 Le aree a destinazione residenziale e produttiva già presenti in cartografia precedentemente all'entrata in vigore della Variante al PRG di Mezzana in data 23.02.2005, che non risulteranno edificate nei 10 (dieci) anni successivi all'entrata in vigore della presente variante, riprenderanno la destinazione originale.

ART. 33 bis

- Si introduce la nuova definizione di "zona a verde privato e perimetro di pertinenza" e la grafica relativa in cartografia.
La "zona a verde privato", presente come definizione urbanistica al momento dell'impianto originale del P.U.C. fu soppressa con la variante allo stesso nel 1991. Date le molteplici istanze nel frattempo succedutesi riguardanti l'utilizzo ad uso parcheggio, collocazione piccoli manufatti accessori e ampliamenti di edificio di aree adiacenti alle zone urbanizzate, ma di fatto non disponibili in quanto normalmente identificate come "agricole", si ritiene opportuno reintrodurre tali aree, naturalmente nel rispetto della naturalità dei luoghi interessati e quindi con precisi limiti di utilizzo.

- Si precisa altresì la possibilità di utilizzo di aree a diversa destinazione per gli scopi sopra elencati entro i limiti definiti in cartografia.

ART. 43

- Per le zone a bosco viene richiamato il comma 8) dell'art. 42 relativo alle "Zone a pascolo" come di seguito riportato:
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C.. (07.12.1975) e che non siano compresi nel P.G.I.S., è consentita l'aggiunta di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 15% del volume esistente a tale data, dalla quale dovranno essere detratti gli ampliamenti autorizzati successivamente, a utilizzarsi una sola volta in aderenza al fabbricato preesistente.
- E' ammessa la realizzazione di volumi completamente interrati da destinare a garage e altri locali di servizio, previa certificazione d'idoneità geotecnica e geologica.
- Gli edifici esistenti sono comunque soggetti a quanto disposto dall'art. 61 della L.P. 1/2008 e succ.mod.

ART. 47

- Area sciabile S10 – si precisano alcuni interventi per le porzioni di territorio comprese nel comune di Mezzana.

ART. 51

- Si aggiorna il riferimento legislativo.
- Si rende possibile la realizzazione di interrati in fascia di rispetto fino a ml 2,50.

ART. 54

- Ridenominazione dei precedenti P.A.F.G. e P.I. come "Piano di Recupero" con le stesse modalità di attuazione.
- "A" Mezzana – (zona ufficio postale)
- "B-1" MARILLEVA 900 Piano di Recupero comparto 1 (arrivo ferrovia FTM)
- "B-2" MARILLEVA 900 Piano di Recupero comparto 2 (Complesso residenziale "Lago Rotondo")

PARTE IV disciplina della perequazione e della residenza ordinaria per vacanze

Si recepisce quanto stabilito agli artt. 53-54-55-56-57 della L.P. 1/2008 e succ. mod. per ciò che riguarda la perequazione, la compensazione urbanistica e gli alloggi per vacanze

Per quanto riguarda la disciplina della residenza ordinaria per vacanze, si predispone la seguente integrazione normativa al contenuto dell'art. 57 della L.P.1/2008 e succ. mod.:

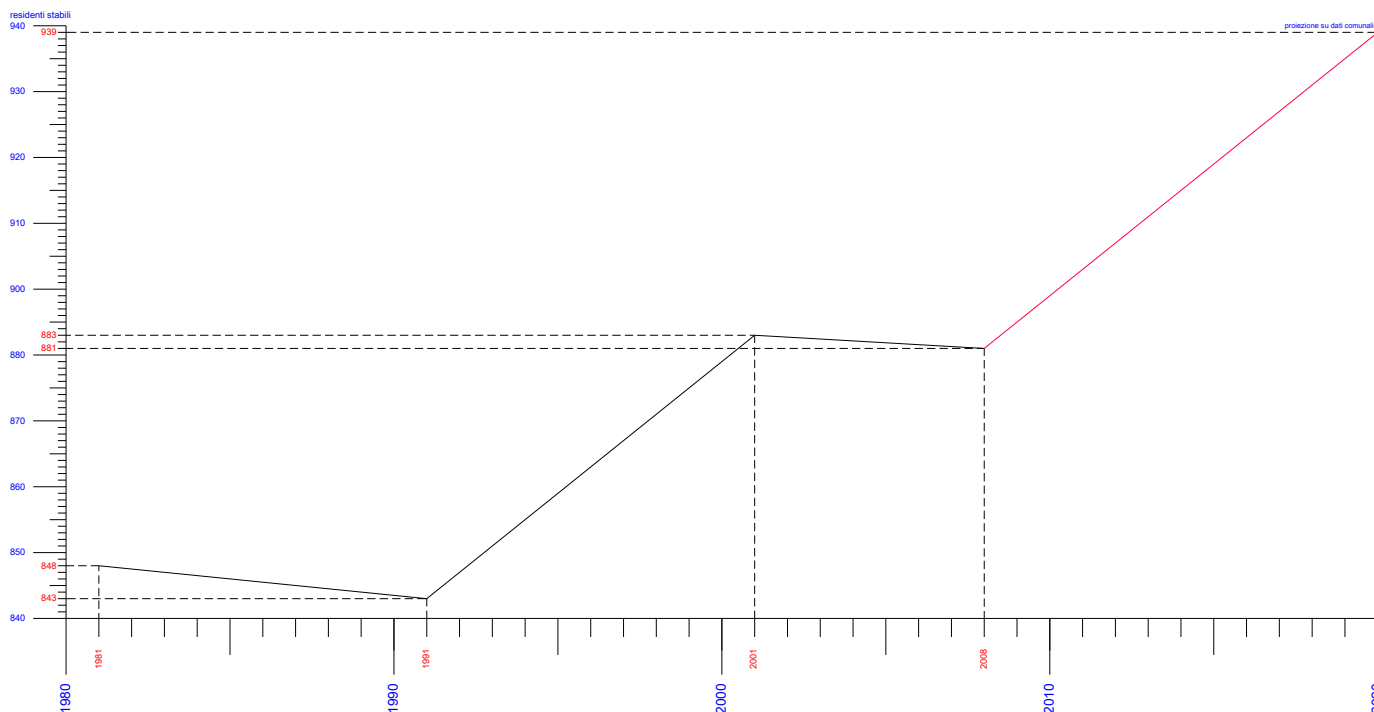
PREMESSA ALLA PROPOSTA DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA PROVINCIALE IN VIGORE

Il Comune di Mezzana, come da allegato alla D.G.P. 3015 dd. 30.12.2005, dispone di un contingente pari al 20% della volumetria disponibile da destinare a case per vacanze.

Tale disponibilità deve essere verificata alla luce dell'effettivo fabbisogno di alloggi relativamente alle proiezioni di aumento demografico almeno per il prossimo decennio.

Proiezione dell'andamento demografico sulla base dei censimenti effettuati negli anni 1981-2001-2008.

(vedi premessa esplicativa a pagina 6)



Il grafico riguarda esclusivamente l'andamento demografico della popolazione stanziale residente

Dai dati relativi all'andamento demografico forniti dall'Amministrazione, (vedi grafico a pagina precedente e dati sulla situazione socio-economica a pagina 5) che tiene conto sostanzialmente dei flussi migratori per la popolazione stanziale dovuti alle dinamiche economiche della località, nell'arco degli anni 1980-2020, si può ipotizzare una crescita demografica di circa 70 unità per la popolazione stanziale residente (circa 30/35 individui per ventennio) e di circa 400 individui per la popolazione stanziale non residente (addetti al turismo calcolati su una media di circa 100 individui per decennio).

Per il prossimo decennio è quindi plausibile un incremento stimabile in circa 22 individui per la popolazione stanziale residente e 100 individui per la popolazione stanziale non residente.

Da tali considerazioni, si può ipotizzare un fabbisogno di alloggi la cui volumetria, stabilito che ogni alloggio comporti un dimensionamento tipo (vedi allegato alla D.G.P. 1281 d.d. 23.06.2006) pari a mc. 120, (incrementabile da 1,5 a 2,5 per vani accessori), per ogni componente il nucleo familiare, porta ad un totale di mc. 14.640 al netto dei servizi, necessario e sufficiente a soddisfare le ipotesi di incremento demografico sopra esposte.

$122 \times 120 = \text{mc. } 14.640$ aumento per vani accessori $\times 2 = \text{mc } 30.000$ arrotondato

*(100% percentuale di volumetria per servizi riscontrabile mediamente sui modelli edilizi ricorrenti nella località)

Assumendo come parametro condivisibile la quota media di 2 componenti per nucleo familiare tipo attualmente riscontrabile in aree a media densità abitativa e con realtà economica caratterizzata da attività di servizio nel settore turistico, si può ipotizzare un fabbisogno di circa 60 alloggi per il prossimo decennio.

Prendendo poi come riferimento il dimensionamento degli alloggi secondo le normative vigenti relative alla prima casa (unifamiliare o bifamiliare) e alla tipologia degli alloggi da realizzarsi nelle aree produttive (400 mc. al netto dei locali accessori e di servizio), possiamo desumere che la consistenza media di un alloggio da realizzarsi con le sopradette ipotesi di tessuto urbano, sia di circa mc. 600 comprensiva dei vani accessori e di servizio.

Da tali premesse si evince come il fabbisogno di spazi residenziali auspicabile per il territorio di Mezzana nel prossimo decennio possa aggirarsi sulla cifra di **30.000 mc.** ovvero di **50** alloggi da 600 mc. lordi (comprensivo di vani accessorie e al lordo delle strutture e murature)

Tale volumetria, destina un contingente massimo pari al 20 % e quindi di mc. **6.000** da adibire a Case per Vacanze secondo quanto disposto dalla normativa contenuta nella L.P. 1/2008

L'Amministrazione in questa variante propone di rinunciare a detto contingente da utilizzare in aree di nuovo impianto o di completamento non ancora sature, a favore del recupero di volumetrie esistenti non residenziali ubicate nel perimetro dei nuclei storici del Comune.

Con la presente variante si introduce quindi la normativa sulla disciplina della perequazione e in particolare della residenza ordinaria per vacanze secondo quanto di seguito riportato.

“Viste le caratteristiche del patrimonio immobiliare presente sull’intero territorio comunale, l’Amministrazione ritiene opportuno rinunciare ad utilizzare il contingente volumetrico assegnato con nuovi insediamenti da realizzare in zone residenziali di completamento o di nuovo impianto non ancora utilizzate o lottizzate.”

In tali zone potranno essere edificati esclusivamente nuovi volumi con alloggi a carattere **ordinario**.

Al momento della stesura della presente relazione la volumetria disponibile non ancora realizzata su aree residenziali presenti nel Comune è pari a circa 78.130 mc. (vedi prospetto allegato) ¹

Da un’analisi condotta parallelamente a quella effettuata per le aree libere, risulta altresì sul territorio comunale una volumetria costituita da edifici non residenziali situati all’interno del perimetro del centro antico individuato per le singole frazioni (vedi P.G.I.S.) pari a mc 28940 (dato già depurato delle volumetrie rientranti nei casi di eccezione previsti in D.G.P. 2336 del 26.10.2007).

Secondo quanto disposto dalla vigente norma, fatte salve le eccezioni contemplate, tali edifici possono essere trasformati in alloggi per vacanze per una percentuale massima del 50% e quindi per una volumetria stimabile in circa mc 14500

Nel contempo, vista la precarietà delle condizioni di molte delle volumetrie storiche, ma anche delle meno datate, vista la necessità di rendere più appetibili e soprattutto più razionali gli interventi di risanamento rispetto a quelli che propongono nuove costruzioni e quindi maggiore utilizzo del territorio libero, l’Amministrazione Comunale intende ridefinire la possibilità di utilizzo per alloggi per vacanze (CAV) relativa ai volumi esistenti non residenziali fissata per legge con un massimo del 50%.

“Tali volumi potranno essere totalmente utilizzati per alloggi per vacanze se costruiti entro e non oltre il (07.12.1975 – Adozione PUC - C7), purché collocati all’interno del perimetro del Centro Antico come definito dal vigente P.G.I.S. ovvero inclusi nell’elenco degli edifici sparsi (eventualmente non contemplabili nelle eccezioni), facente parte del sunnominato P.G.I.S.”

Nel dettaglio, da un’analisi delle volumetrie realizzate nelle zone residenziali di completamento e di nuovo impianto, è emerso che la potenzialità edificatoria residua per il comune di Mezzana risulta essere pari a circa mc 77130² così suddivisi:

Mezzana	mc	69180	
Ortisé	mc	4480	
Menas	mc	2460	
Roncio	mc	2010	
TOTALE	mc	77130	NUOVA EDIFICABILITA’ RESIDUA in zone residenziali

¹ Valori arrotondati

² Valore arrotondato

La volumetria complessiva costituita da edifici a destinazione non residenziale con esclusione delle eccezioni per edificati di modeste dimensioni (fissato indicativamente e specificamente per il territorio di Mezzana, desunto da un'analisi sul dimensionamento medio dei manufatti interessati e sulla effettiva determinazione delle rispettive superfici abitabili risultanti in mc 500) e/o "localizzati in ambiti territoriali non consoni alla residenza", (allegato alla D.G.P. 2336 dd. 26.10.2007) risulta altresì essere pari a **28940** così suddivisi:

Mezzana	mc	12950
Ortisé	mc	10460
Menas	mc	1030
Roncio	mc	4500
Moresana	Agglomerato privo di caratteristiche urbane	
Daiale	Agglomerato privo di caratteristiche urbane	

Il totale della volumetria contingentata al 50 % risulterebbe pari a circa mc. 145003

In sostanza, nel rispetto dei principi ispiratori della norma che sostanzialmente è rivolta al risparmio di territorio libero a favore del corretto riutilizzo del patrimonio edilizio esistente:

- *onde definire la percentuale di contingente utile per alloggi per il tempo libero e vacanze da ricavarsi esclusivamente negli edifici non residenziali del Centro Antico,*
- *al fine di individuare modalità incentivanti per il recupero efficace, organico e razionale dei manufatti storici, di fatto economicamente molto più onerosi da trattare se messi a confronto con la realizzazione di nuovi manufatti,*
- *tenuto conto anche delle caratteristiche costruttive dei manufatti in questione (spessore delle murature, assetto statico delle strutture ecc...), dell'opportunità di preservarne le caratteristiche storico-architettoniche, anche subordinando a queste ultime il rispetto pedissequo di parametri aritmetici, e alla necessità di ottemperare con modalità non invasive alle normative vigenti sul contenimento energetico degli edifici,*
- *vista le dimensioni relativamente ridotte delle volumetrie complessive in gioco,*

*Con la norma riportata in variante si propone di poter recuperare integralmente a regime libero da vincoli la quota di **mc 14500/24 alloggi**, (anziché i soli **6000/10 alloggi** derivanti dall'analisi sul fabbisogno volumetrico) quota corrispondente al 50 % delle volumetrie non residenziali presenti nei perimetri dei Centri Antichi di Mezzana e delle relative frazioni, e contemporaneamente di rinunciare alla realizzazione di nuovi volumi da destinare a alloggi per il tempo libero e vacanze nelle aree residenziali ancora disponibili.*

Per quanto relativo alle rimanenti disposizioni di legge, queste vengono integralmente recepite dalla presente variante.

N.B.

Nel caso che nell'ambito di una prossima variante venga ritenuto necessario rivedere i parametri di fabbisogno delle volumetrie residenziali, sarà necessario detrarre dalla nuova quota calcolata le volumetrie realizzate con la procedura valutativa fin qui adottata.

³ Valori arrotondati – consultare il dettaglio nel documento n 2 – Computo Volumetrie.

CONCLUSIONI

La presente relazione è allegata alle varianti cartografiche e normative del vigente P.R.G. di Mezzana e ne costituisce parte integrante.

Le varianti, alla loro adozione e successiva approvazione, avranno valore di strumento legislativo e troveranno validità esclusivamente nell'ambito territoriale di competenza del Comune di Mezzana, così come evidenziato nella cartografia allegata.

Il presente documento contiene la descrizione delle varianti e lo spirito informativo che ne è stato la premessa.

La cartografia in scala 1:2880 e la norma di attuazione contenenti le varianti proposte, al momento della loro adozione da parte del Consiglio Comunale costituiranno regime di salvaguardia e, all'atto dell'approvazione da parte della Giunta della Provincia Autonoma di Trento, con le cartografie in scala 1:10.000 faranno parte della documentazione relativa al:

Piano Regolatore Generale per il Comune di Mezzana.

Malé maggio 2011



(dott. arch. Italo Bertolini)