

COMUNE DI LEDRO

(Provincia di Trento)



PIANO REGOLATORE GENERALE **Territorio ex Comune di** **MOLINA DI LEDRO**



RELAZIONE ILLUSTRATIVA **DI VARIANTE**

Febbraio 2017 – Adozione definitiva

Giugno 2017 – Elaborati modificati per approvazione in Giunta provinciale

Sommario

Premessa	1
<i>Rettifiche introdotte su prescrizione del Servizio Urbanistica per la approvazione della Giunta Provinciale</i>	3
<i>Elenco elaborati per la approvazione della Giunta Provinciale</i>	3
Riepilogo cronologico	4
<i>Prima adozione</i>	4
<i>Seconda adozione</i>	4
<i>Rettifica della seconda adozione</i>	4
<i>Variante in adeguamento alla L.P. 16/2005</i>	5
<i>Proposta per la definitiva adozione</i>	5
Controdeduzioni parere Servizio Urbanistica	6
<i>Elaborati di variante</i>	6
<i>Piani attuativi</i>	7
<i>Informatizzazione e controllo GPU</i>	7
<i>Reinterpretazione dei tematismi PUP sulla carta tecnica provinciale</i>	7
<i>Invarianti PUP</i>	7
<i>Aree di rispetto</i>	7
<i>Insediamiento storico</i>	7
<i>Risorse idriche e difesa del suolo</i>	7
<i>Aree a bosco</i>	8
<i>Beni ambientali, archeologici, architettonici e storico artistici</i>	8
Conferma e/o modifica delle varianti oggetto di valutazione critica nell'ambito del quadro insediativo o da parte degli altri Servizi provinciali	9
Adeguamento alla L.P. 16/2005	12
Correzioni ed integrazioni apportate alle Norme tecniche di attuazione unificate	12
Modifiche alle schede riferite agli edifici in centro storico, storico isolato e Cà da Mont	14
Controdeduzioni alle osservazioni dei privati	15
Dimensionamento residenziale	17
<i>Dati statistici PAT per il decennio 2000-2010</i>	17
<i>Dati demografici rilevati nel periodo 2001-2009</i>	18
<i>Variazione percentuale della popolazione</i>	19
<i>Flusso migratorio della popolazione</i>	19
COMUNE DI LEDRO 2001-2015	20
<i>Previsione delle necessità di nuovi alloggi</i>	21
<i>Calcolo dello standard abitativo</i>	21
<i>Calcolo del dimensionamento massimo</i>	22
<i>Capacità insediativa del PRG in vigore</i>	22
<i>Capacità insediativa della variante 2009/2017</i>	22
Vincolo Prima Casa	22
Tendenza 2010-2015	23
Conclusione	23
Verifica degli standard urbanistici	23
<i>PRG in vigore</i>	23
<i>Abitanti residenti e abitanti presenti</i>	23
Adeguamento tavole tutela ambientale	25
Situazione vincoli di Piano	25

Premessa

L'amministrazione dell'ex Comune di Molina di Ledro aveva avviato nel 2004 il progetto di revisione complessiva del Piano regolatore comunale. La prima fase si era conclusa con l'adozione della nuova catalogazione delle case di montagna, avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale del 23 settembre 2004, la seconda con l'adeguamento del PRG con le norme della variante al PUP approvata definitivamente dalla Giunta provinciale il 17 marzo 2006. La terza e più complessa riguardava una revisione puntuale di azionamento e normativa per adeguare lo

strumento di programmazione territoriale alle mutate esigenze intervenute dopo la sua entrata in vigore.

Rettifiche introdotte su prescrizione del Servizio Urbanistica per la approvazione della Giunta Provinciale

Successivamente alla adozione definitiva il Servizio Urbanistica ha provveduto a trasmettere una nuova valutazione tecnica con la quale sono state date indicazioni e prescrizioni relative ad elementi che necessariamente dovevano essere corretti in adeguamento alla normativa provinciale in materia urbanistica sopravvenuta (vedasi per esempio la necessità di vincolare ogni nuova previsione di espansione residenziale alla residenza per prima casa) o in coerenza con i piani sovraordinati (vedasi per esempio lo stralcio della variante A10).

Dette integrazioni e rettifiche sono da considerare quindi "prescrizioni di natura tecnica" alle quali risulta necessario adeguarsi prima della approvazione della Giunta Provinciale.

I testi delle relazioni e delle norme tecniche sono adeguati consentendo una lettura di raffronto fra le diverse edizioni.

Principali rettifiche introdotte:

- Stralcio delle varianti A10 e D06c;
- Inserimento del vincolo prima casa per le aree residenziali inserite con la variante 2017; (nuovo articolo 16bis delle NTA-U)
- Modifica dei contenuti dei Piani di riqualificazione urbana di Besta (RU5, RU6, RU7) al fine di rendere coerenti le indicazioni dei singoli piani con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'area, anche in risposta alle osservazioni private presentate nelle fasi di pubblicazione degli atti di variante.
- Modifica delle previsioni dei piani attuativi
- Ulteriori rettifiche, precisazioni, prescrizioni ed adeguamenti normativi evidenziati nella relazione integrativa in risposta al parere del Servizio Urbanistica di data 25 maggio 2017;

Elenco elaborati per la approvazione della Giunta Provinciale

- 1) Relazione illustrativa di variante
- 2) Norme di Attuazione Unificate (testo finale coordinato)
- 3) Norme di Attuazione Unificate (testo con raffronto)
- 4) Relazione in risposta alle osservazioni private e varianti corrispondenti
- 5) Insediamenti Storici: estratto schede oggetto di variante
- 6) Elenco Varianti con Verifica rischio idrogeologico PGUAP
- 7) Studi geologici (copertina)
- 8) Relazione integrativa in risposta al parere sulla adozione definitiva

Elaborati grafici:

Tav. IS.1 - Insediamento storico - Scala 1:1.000
Tav. A.1 - Sistema Ambientale - Scala 1:10.000 e 5.000
Tav. B.1 - Sistema Insediativo "Molina e Legos" - Scala 1:2.000
Tav. B.2 - Sistema Insediativo "Pre e Biacesa" - Scala 1:2.000
Tav. B.3 - Sistema Insediativo "Pur e Ponale" - Scala 1:2.000
Tav. B.4 - Sistema Insediativo - Scala 1:5.000
Tav. M.1 - Estratto mappa con numerazione varianti - Scala 1:2.000
Tav. V.1-2-3 - Sistema Insediativo con numerazione varianti - Scala 1:2.000¹

¹ Elaborato unico in sostituzione dei precedenti tre elaborati V.1 V.2 V.3 sempre in scala 1:2.000

Riepilogo cronologico

Prima adozione

La variante, con i relativi elaborati redatti dal tecnico incaricato, veniva approvata in 1° adozione con delibera del Commissario ad Acta n.1 del 17 luglio 2009 e, successivamente, trasmessa al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia nell'agosto 2009 per le valutazioni del caso.

Nel frattempo con Legge Regionale 13 marzo 2009 n. 1, veniva istituito il nuovo Comune di Ledro mediante la fusione dei comuni che avevano costituito l'Unione della Valle di Ledro, ed al Comune unico passava la gestione dei provvedimenti ancora aperti dai singoli ex Comuni rientrando, tra questi ultimi, i provvedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici.

L'iter amministrativo della variante, interrotto a causa delle innumerevoli integrazioni necessarie, riprendeva con la valutazione tecnica del "Nucleo operativo a supporto della valutazione delle varianti ai PRG", espressa con verbale n. 9 del 28 maggio 2012.

Seconda adozione

Con deliberazione n. 30 del 5 giugno 2013 il Consiglio comunale di Ledro provvedeva alla seconda adozione della variante che veniva successivamente trasmessa al Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio per la formulazione della necessaria valutazione tecnica.

Il continuo succedersi (per motivi personali o di forza maggiore) dei professionisti incaricati della redazione degli elaborati di variante, le diverse valutazioni operate dalle Amministrazioni succedutesi, gli avvicendamenti negli uffici competenti e la complessità del procedimento di trasposizione dal supporto cartaceo a quello digitale della cartografia sono stati probabilmente alla base dei problemi riscontrati sia nella declinazione normativa delle singole varianti che nella rappresentazione grafica delle stesse, contenuti ancora negli elaborati di seconda adozione.

Di concordo con il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio si è pertanto ritenuto opportuno rettificare gli elaborati della seconda adozione del piano con la procedura di rettifica di errori materiali, ai sensi dell'articolo 34 della L.P. n. 1/2008, al fine di assicurare l'adozione formale della versione corretta e assicurarne – attraverso il provvedimento consiliare – la corrispondenza alle scelte dell'Amministrazione già deliberate dal Consiglio comunale in data 5 giugno 2013.

Rettifica della seconda adozione

Gli elaborati di tale seconda adozione "rettificata" sono stati approvati con deliberazione n. 33 del 29 ottobre 2014 dal Consiglio comunale di Ledro.

Sulla variante in esame il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ha infine espresso la valutazione tecnica con verbale del 28 aprile 2016.

Nel frattempo è intervenuta l'adozione delle "Norme tecniche attuative unificate del Comune di Ledro", approvate con delibera di G.P. n. 1549 del 14 settembre 2015, con cui si è provveduto a unificare le norme tecniche dei singoli P.R.G. vigenti degli ex comuni di Valle al fine di semplificarne la lettura e l'applicazione e costituire un primo passo verso una pianificazione unitaria di Valle. Da tali Norme tecniche sono rimasti esclusi, ovviamente, i contenuti della variante dell'ex Comune di Molina che adesso vanno ad integrare le suddette norme per costituirne parte integrante e sostanziale così come prescritto all'interno dell'ultima valutazione tecnica espressa dal Servizio provinciale. Al tempo stesso sono state apportate alcune correzioni alle norme a seguito degli errori riscontrati nella versione a suo tempo approvata.

Variante in adeguamento alla L.P. 16/2005

Da un'ulteriore ricognizione degli atti amministrativi inerenti la pianificazione dell'ex comune di Molina di Ledro è stata riscontrata anche la mancata conclusione del procedimento di approvazione della variante di adeguamento alla L.P.16/2005, cosiddetta "legge Gilmozzi".

Tale variante (adottata in prima adozione con deliberazione n. 10 del 28 maggio 2007 del Consiglio comunale di Molina di Ledro), era pervenuta all'adozione definitiva con delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 17 luglio 2009. Su tale variante il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia aveva espresso la valutazione tecnica finale con verbale del 15 settembre 2009, con la quale si esprimeva parere favorevole all'approvazione della variante in Giunta provinciale a condizione che fosse fissato il numero di alloggi che componevano il contingente per il tempo libero e vacanza e che fosse integrata la normativa con la localizzazione degli stessi.

A causa, probabilmente, del passaggio al nuovo Comune e di mancati passaggi di consegne nell'ambito degli avvicendamenti avvenuti negli uffici competenti, le integrazioni richieste non sono mai state inviate e la variante non è mai pervenuta all'approvazione finale in Giunta provinciale.

Nell'adozione finale, pertanto (così come richiesto peraltro anche all'interno della valutazione tecnica del 28 aprile 2016), sono state introdotte le necessarie modifiche sul dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanza tenendo conto anche delle modifiche normative introdotte con la L.P. 15/2015 che prevede il dimezzamento del contingente residuo non utilizzato. Tale revisione è stata effettuata anche sui contingenti residui degli altri ex Comuni.

Nel corso del travagliato iter amministrativo della variante è mutato in maniera sostanziale anche il quadro normativo in materia di urbanistica e, nello specifico, le modalità di approvazione dei Piani regolatori e relative varianti. Il procedimento di approvazione della variante di Molina, avviato con la L.P.1/2008 vigente all'epoca, è stato sinora fatto salvo, nonostante tutte le difficoltà riscontrate, grazie alle disposizioni transitorie delle normative succedutesi (l'ultima è costituita dal comma 12 dell'art. 121 della L.P. 15/2015).

Proposta per la definitiva adozione

La variante al P.R.G. dell'ex Comune di Molina, riepilogando quanto sopra riportato, ha seguito il seguente iter: 1° adozione, successivo deposito per osservazioni, parere del Servizio sulla 1° adozione, 2° adozione, ulteriore deposito per osservazioni, rettifica della 2° adozione, valutazione del Servizio sulla 2° adozione. La variante viene ora adottata definitivamente dal Consiglio comunale di Ledro e verrà inoltrata alla Giunta provinciale per la definitiva approvazione.

La variante nella sua stesura finale contiene:

- La presente relazione tecnica contenente il riepilogo delle modifiche apportate con la variante inclusiva del parziale riscontro e delle controdeduzioni alle osservazioni contenute nella valutazione tecnica trasmessa dal Servizio urbanistica il 28 aprile 2016;
- le controdeduzioni alle osservazioni formulate dai privati successivamente alla 2° adozione;
- gli studi geologici ed idraulici integrativi richiesti dai Servizi provinciali competenti;
- il fascicolo contenente le modifiche alle schede riferite agli edifici in centro storico, storico isolato e Cà da Mont;
- il coordinamento con le Norme tecniche d'attuazione unificate del Comune di Ledro con l'inserimento, in queste ultime, dei disposti specifici riguardanti il territorio di Molina di Ledro ed il relativo elaborato di confronto;
- l'elenco delle varianti con verifica del rischio idrogeologico PGUAP;
- la cartografia di Piano con la correzione di ulteriori errori materiali riscontrati negli elaborati di 2° adozione e l'adeguamento della cartografia di variante alla gestione dei tematismi urbanistici secondo le specifiche tecniche approvate con la deliberazione della Giunta Provinciale n.2129 del 22 agosto 2008 in merito ai criteri di uniformità e omogeneità richiesti negli strumenti urbanistici.

Controdeduzioni parere Servizio Urbanistica

In data 28 aprile 2016 il Servizio Urbanistica ha rilasciato il proprio parere tecnico successivamente alla seconda adozione della Variante al PRG del territorio dell'Ex Comune di Molina di Ledro.

Di seguito vengono riportati i passi più importanti del parere del Servizio Urbanistica, o dei Servizi che hanno contribuito alla formulazione dello stesso, indicando per ogni specifico argomento le valutazioni, controdeduzione evidenziando le eventuali integrazioni o rettifiche apportate agli elaborati di variante che saranno oggetto della definitiva adozione.

Elaborati di variante

Gli elaborati per la definitiva adozione sono stati completamente rivisti al fine di eliminare gli errori ed incongruenze riscontrati in occasione della seconda adozione.

Il nuovo testo delle norme di attuazione è stato redatto prendendo come base di lavoro le "Norme Tecniche di Attuazione Unificate" già oggetto di approvazione da parte della Giunta Provinciale con delibera n. 1549 di data 15/09/2015.

I dettagli riguardanti modifiche ed integrazioni apportate a tale elaborato sono descritte dettagliatamente nel successivo paragrafo *"Correzioni ed integrazioni apportate alle Norme tecniche di attuazione unificate"*.

Al fine di facilitare l'individuazione delle singole varianti, la loro sintetica descrizione, il raffronto con lo stato del PRG in vigore, ed il bilancio in termini di incremento volumetrico complessivo, si è provveduto a predisporre l'allegato "Elenco Varianti con Verifica rischio Idrogeologico PGUAP" contenente la numerazione delle varianti aggiornata e la preliminare valutazione del rischio idrogeologico indotto, sulla base delle carte della pericolosità PGUAP in vigore al momento della definitiva adozione, con il richiamo alle relazioni geologiche, idrogeologiche e di fattibilità già sottoposte alla approvazione da parte della conferenza servizi PGUAP.

Piani attuativi

Con la definitiva adozione sono state apportate sostanziali modifiche ai piani attuativi.

Particolare riferimento ai piani previsti in località Besta per i quali, al fine di addivenire ad una concreta realizzazione degli interventi, si è provveduto a suddividere il Piano Guida descritto in seconda adozione con tre piani attuativi (nr. 5, 6 e 7) riportati all'articolo 64.1 delle NTA-U.

Si segnala che in seconda adozione risulta già cancellato il Piano di Recupero n. 3 di PUR, in quanto già decaduto trascorsi i termini decennali. Le aree all'interno dell'ex piano di recupero erano per altro state modificate e normate sia in prima che in seconda adozione. In particolare nella seconda adozione è stato inserito uno speciale cartiglio (BS1A, confermato anche in adozione finale), che di fatto normava l'area in questione con la previsione di una riqualificazione architettonica premiata dalla possibilità di sopraelevazione nei limiti previsti dalla norma (art. 64 NTA seconda adozione e art. 17 comma 6 NTA unificate in adozione finale). Le aree precedentemente soggette al PR3 sono state, pertanto, di fatto ripianificate nelle precedenti adozioni oggetto per altro di deposito e pubblicazione.

Informatizzazione e controllo GPU

Gli elaborati di variante sono stati completamente rivisti e corretti seguendo il catasto eoreferenziato UTM 2016 e la legenda tipo provinciale ai sensi della Del GP 2129/2008.

I nuovi shape forniti con la definitiva adozione sono stati anche verificati e corretti in adeguamento al report GPU. Si precisa che alcuni limitati errori sono ora dovuti essenzialmente a diverse codifiche dei tematismi che in questa fase non possono essere sostituiti, al fine di non generare ulteriori "varianti".

L'amministrazione comunale si è comunque già attivata affidando un incarico di unione dell'intera cartografia di Piano dell'intero comune che potrà essere conclusa non appena approvata la variante dell'Ex Comune di Molina, ed in quella occasione si provvederà a rettificare ogni ulteriore eventuale incoerenza.

Reinterpretazione dei tematismi PUP sulla carta tecnica provinciale

Il PRG di Molina non apporta modifiche ai tematismi del PUP.

Solo nei casi espressamente previsti dalla norme del PUP stesso si è provveduto a seguire limiti fisici e catastali nella definizione delle zone agricole e per la tutela paesaggistica (già approvata con la Variante di adeguamento al PUP 2000 con delibera di giunta provinciale n. 495 di data 17/03/2006).

La reinterpretazione di tali limiti sulla carta tecnica non si rende necessaria in quanto le modifiche cartografiche sono minimali e tali da non richiedere una modifica delle carte del PUP.

Invarianti PUP

Nella definitiva adozione si è provveduto a rettificare: Area protezione laghi (Garda e Ledro) , SIC, ZPS, ZSC, Aree soggette a vincolo diretto ed indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Aree a vincolo archeologico, Aree soggette alle direttive UNESCO.

Aree di rispetto

Nella definitiva adozione si è provveduto a rettificare: Aree di rispetto dei depuratori, Fascia di rispetto stradale.

Insedimento storico

L'insediamento storico è stato completamente ridisegnato: si è provveduto a distinguere gli insediamenti storici compatti (A101) gli edifici storici isolati (A102) applicando una differente numerazione al fine di potere ricondurre velocemente alla scheda di progetto.

Nelle tavole del Sistema insediativo si è provveduto inoltre ad individuare anche gli edifici catalogati all'interno del PEM (A301).

Risorse idriche e difesa del suolo.

Le varianti che hanno comportato un aggravamento del rischio o che sono state ritenute critiche per gli aspetti geologici e idrogeologici da parte della conferenza PGAUP, sono evidenziate sia all'interno dell'Elenco varianti, sia all'interno della cartografia, ove con apposito cartiglio si

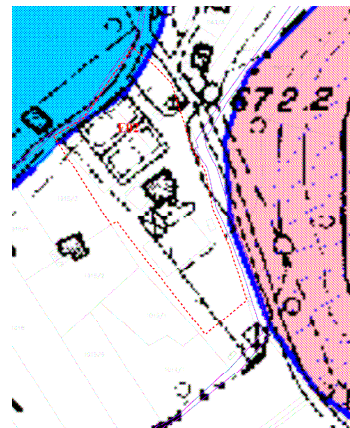
richiamano le norme (Art. 53, comma 5, NTA-U) e le prescrizioni contenute nei verbali delle conferenze PGUAP.

In particolare per le varianti A04, D09, è stato espresso parere favorevole con prescrizioni da parte della conferenza PGUAP del 24/03/2016 riportate nella cartografia e nelle NTA-U art. 53 commi 1 e 2.

Per le varianti B05, D04, D08, E05 si prende atto del parere favorevole con le prescrizioni relative al rispetto della normativa PGAUP per le zone che comportano rischio idrogeologico R3.

Per le Varianti A01.i, A01.l, A01.m, A05, B01, C07, C19, CD, si è provveduto ad inserire con apposito cartiglio la prescrizione che *“Considerate le condizioni di pericolosità del sito qualsiasi intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere subordinato agli esiti di una specifica analisi sulla pericolosità da crolli rocciosi”* (Art. 53 commi 5.5 e 5.6 NTA-U).

Per quanto riguarda la variante E02 la zona interessata dalla variante risulta esterna sia alla zona di elevata pericolosità sia dalla zona di esondazione, che solo per un errata sovrapposizione del catasto con la carta topografia fa apparire la zona interessata dalla parte basse del paleoalveo che interessa invece unicamente il comune catastale di Lego Il e non di Molina.



Per la variante E10 si precisa che la destinazione agricola appare coerente con i gradi di pericolosità e di vincolo imposto dal PGUAP. Al fine di salvaguardare le zone di rispetto fluviale dagli inquinamenti si è provveduto ad integrare l'articolo 34 con il comma 2 *“I terreni agricoli posti in prossimità delle fasce di rispetto fluviale dovranno essere oggetto di particolari tutele a difesa dagli inquinamenti. In particolare i terreni agricoli non potranno essere oggetto di concimazione e spandimento di letame nelle fasce di rispetto, come già definite nei precedenti commi”*

Aree a bosco

Per le aree a bosco il servizio Foreste non rileva situazioni ostative al quadro di variante.

Beni ambientali, archeologici, architettonici e storico artistici

Sulla base dei pareri specifici della Soprintendenza per i beni culturali ed a seguito della trasmissione al comune di Ledro della documentazione integrativa relativamente all'elenco aggiornato dei beni tutelati si è provveduto ad una revisione completa delle tematiche inserendo i nuovi tematismi con i codici corrispondenti (Shape Z301 Vincolo diretto D.Lgs. 42/2004; Z302 Vincolo indiretto D.Lgs. 42/2004; Z303 Tutela Archeologica).

Per quanto riguarda i beni ambientali ed elementi geomorfologici (codici shape Z321 e Z322) la cartografia riporta la Forra cascata Ponale e Caverna di Biacesa.

Per quanto riguarda le "Morene di sbarramento di Ledro" Sigla GL 43 del Catasto Geositi del Servizio Geologico segnalato dal servizio geologico, si evidenzia che in cartografia di PRG (sistema ambientale) sono stati inseriti due siti già individuati nella cartografia di seconda adozione.

Ove fosse riscontrabile ancora qualche differenza rispetto ai dati in possesso del servizio geologico si provvederà alla integrazione cartografia in occasione dell'aggiornamento complessivo del PRG di Ledro.

Conferma e/o modifica delle varianti oggetto di valutazione critica nell'ambito del quadro insediativo o da parte degli altri Servizi provinciali

Di seguito vengono riportate le controdeduzioni riferite alle varianti già oggetto di verifica da parte del Servizio Urbanistica che non sono già state trattate nella Relazione di risposta alle osservazioni private.

Variante A01 a seguito delle innumerevoli criticità riscontrate nell'ambito sia della conferenza di servizi PGUAP che nell'esame del quadro insediativo, sono state stralciate le varianti A01a, A01b, A01c, A01d, A01e, A01f, A01g, A01h. Sono state aggiornate le schede degli edifici storici isolati del Ponale alto (introducendo le relative pertinenze) mentre per l'ex Albergo al Ponale è stata ampliata al 100% la possibilità di conversione in RTA.

Variante A03 per quanto attiene l'ampliamento dell'area itticola si è tenuto conto del reale perimetro delle vasche già esistenti.

Variante A04: l'area si pone in adiacenza ad un'altra già urbanizzata ed ha come obiettivo quello di consentire la realizzazione di una prima casa, aspirazione questa rimasta ancora insoddisfatta a causa dei tempi lunghi a cui è stato soggetto l'iter amministrativo della variante e che l'Amministrazione non ritiene di poter deludere. A supporto di questa e di altre varianti sono stati svolti i richiesti studi sui crolli rocciosi (con parere favorevole da parte del Servizio competente) e le necessarie verifiche sul dimensionamento residenziale.

Variante A05 la scheda relativa all'edificio sulla p.ed. 63/1 C.C. Biacesa è stata stralciata in quanto non corretta. Ai fini di rispondere alle originarie richieste di miglioramento dell'attività socio-assistenziale dell'ente gestore è stata inserita una norma specifica all'interno delle Norme tecniche d'attuazione unificate all'art. 20 bis.

Variante A10 la variante viene stralciata a seguito del parere negativo espresso dal Servizio Geologico con nota prot. S049-2017-199030/18,2,1 di data 6 aprile 2017.

Variante A12 lo stralcio dal patrimonio edilizio montano della p.ed. 66/1 C.C. Biacesa non comporta alcuna nuova destinazione d'uso dell'immobile che, già precedentemente alla schedatura, era stato ristrutturato ed adibito a residenza ordinaria perdendo di fatto le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale così come definite all'art. 2 degli "indirizzi e dei criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montani" approvati con delibera di Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2002".

Variante A13 come richiesto all'interno del parere si è provveduto a stralciare la variante.

Variante B02 si conferma la previsione a parcheggio e si stralcia la scheda relativa all'edificio p.ed. 156 C.C. Prè, rinviando ad un'eventuale progetto di opera pubblica l'ampliamento dello stesso.

Variante B03 l'Amministrazione ritiene di confermare la previsione a parcheggio regolarizzando e normando, così, un utilizzo già consolidato dell'area che è direttamente collegata anche al parcheggio sottostante.

Variante B04 Il parcheggio pubblico interessa il piazzale un tempo destinato alla scuola locale ora trasferita. La viabilità locale di progetto risulta già realizzata si propone quindi di reinserire il tratto della viabilità esistente ridefinendo i perimetri del parcheggio pubblico sulla base della situazione reale consolidata.

Variante B05 l'Amministrazione ritiene di dover confermare la variante in considerazione del fatto che l'abitato di Prè è del tutto sprovvisto di un'adeguata offerta turistica in considerazione dell'elevato traffico, soprattutto ciclopedonale, e delle possibilità di sviluppo. A tal proposito, non essendo in atto alcuna proposta all'interno del centro storico, si ritiene di favorire l'unica richiesta concreta su un'area comunque prossima al centro abitato e già dotata di opere di urbanizzazione. Sulla previsione è stato espresso anche il parere favorevole sullo studio idrogeologico allegato alla variante da parte del Servizio Bacini montani.

Variante C04-C06 Le aree oggetto di variante risultano, di fatto, appendici delle aree già edificate e già urbanizzate e rispondono unicamente a richieste per la realizzazione di prima casa. Nel caso della variante C06 si è provveduto a ridurre ulteriormente l'area che, in considerazione dell'orografia del sito. A supporto di questa e di altre varianti sono state svolte le necessarie verifiche sul dimensionamento residenziale.

Variante C01 Le previsioni già oggetto di modifica in seconda adozione a seguito di accoglimento di osservazione, vengono ora tradotte in un "progetto convenzionato n. 3" ai sensi della legge urbanistica.

Varianti C04-C06 Le due varianti costituiscono il compeltamento di un quadro insediativo già definito. Nel caso della variante C06 si tratta di un ampliamento limitato all'area di pertinenza dell'edificio esistente riducendo in adozione definitiva la parte destinata ad orto. La variante C04 individua una nuova area residenziale di ca. 1000 mq ove si prevede la realizzazione di un solo nuovo edificio.

La zona è già urbanizzata e l'edificio costituisce la naturale chiusura del piccolo ambito urbano già consolidato e non comporta particolare modifica all'assetto paesaggistico.

Variante C08 Si confermano i contenuti relativi all'ampliamento della p.ed. 367 inserendo le norme compensative all'interno del Progetto convenzionato n. 2 che prevede la cessione gratuita di aree di interesse pubblico presso il museo palafitte e a confine con la frazione di Barcesino.

Variante C12 la variante è sostanzialmente orientata a soddisfare le richieste di sviluppo, aumentando l'area destinata ad insediamenti produttivi, e le esigenze dettate dalla pubblica utilità. In tal senso sarà possibile, a fronte dell'approvazione del piano attuativo PAG2, la cessione di una consistente area a parcheggio e la possibilità, ad est dei lotti, di realizzare una viabilità di accesso a terreni di proprietà comunale di cui si sta programmando l'utilizzo. In cartografia è stato corretto (rispetto alla seconda adozione) il margine dell'area soggetta a piano attuativo per adeguarla alla situazione e catastale aggiornata ed in conformità a quanto disposto con la prima adozione.

Variante C17 come richiesto all'interno del parere si è provveduto a stralciare la variante.

Variante C19 a fronte di un'analisi del contesto e viste le osservazioni del Servizio Turismo, si è ritenuto di confermare l'ampliamento del 20% sull'edificio esistente limitando la a n° 10 la realizzazione delle piazzole di sosta. Si è aggiunta la precisazione che qualora fosse necessario un potenziamento di qualsiasi opera infrastrutturale e di urbanizzazione la stessa sarà a completo carico dei privati.

Variante C22 In seconda adozione il piano di lottizzazione PL1 nelle NTA prevedeva un limite di 1.500 mc alla volumetria realizzabile, mentre in relazione la scheda del medesimo piano parlava di un'area di 1.672 mq per un indice di 2 mc/mq per un totale di 3.344 mc. In adozione finale, viste le incongruenze riscontrate negli elaborati di seconda adozione, si è ritenuto più razionale introdurre una fascia di rispetto e utilizzare i medesimi indici delle aree circostanti (B4, art. 18, 1,0 mc/mq) La variante 22 viene pertanto confermata in sede di adozione definitiva. Si provvede ad inserire la previsione di progetto convenzionato in vece del piano attuativo. Per quanto riguarda la verifica degli standard occorre precisare che i parcheggi in frazione di Molina sono quasi tutti a servizio dell'area lago funzionali alla fruizione turistica del lago. Si ritiene quindi indispensabile provvedere anche al potenziamento delle infrastrutture dei parcheggi localizzate a servizio delle aree già urbanizzate come nel caso specifico previsto con la variante C12.

Variante C23 La modifica della scheda relativa all'edificio storico isolato 17i risulta funzionale all'attuazione del Piano RU5 come descritto nella parte di relazione in risposta alle osservazioni private. Si provvede quindi a mantenere la previsione di risanamento con incremento volumetrico finalizzato alla destinazione ricettiva indicata nella relativa norma.

Variante D01 l'Amministrazione si trova nelle condizioni di dover ottemperare necessariamente a quanto previsto dalla sentenza n. 308 del 2004 del T.R.G.A. di Trento ripristinando sull'area in questione la previsione del PUC 1991, art. 19, comma 2, "Aree per attrezzature ricreative e balneari". A tal proposito all'interno delle Norme tecniche d'attuazione unificate è stato inserito l'art. 30, comma 8.1, riproponendo i contenuti dell'ex PUC 1991. Gli interventi sull'area, che è interessata dal vincolo di protezione dei laghi, dovranno in ogni caso

rispettare i contenuti dell'articolo 56 "Area di protezione dei laghi" delle NTAU, ed essere valutati in coerenza con quanto previsto all'articolo 22 del PUP a cura delle competenti commissioni (CPC).

Variante D06 L'Amministrazione ritiene necessario mantenere alcune delle previsioni a parcheggio (D06a, D06b), nell'ottica di un progetto complessivo di riqualificazione del lungolago che prevede l'allontanamento delle autovetture. [All'interno delle norme tecniche sono state introdotte alcune prescrizioni tali da garantire la presenza di significative superfici a verde e drenanti, oltre ad adeguate e bene inserite mitigazioni verdi.](#)

L'ulteriore area a parcheggio D06c viene stralciata a seguito di espressa richiesta da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio.

Variante D07 L'area è già insediata con due opere pubbliche relative a strutture sportivo-ricreativo realizzate mediante due deroghe urbanistiche per opere pubbliche. Ogni valutazione riferita alle problematiche sollevate nel parere sulla seconda adozione si ritiene di poter affermare sia stata risolta già in fase di progettazione e realizzazione degli interventi citati. La variante, pertanto, non fa che formalizzare una situazione già del tutto consolidata.

Varianti in località Besta (D08, D09, C21, C23, C24) A fronte di tutte le criticità riscontrate nell'ambito della soluzione prospettata in seconda adozione, è stata stralciata la variante C21 mentre il relativo piano attuativo precedentemente previsto è stato modificato per tenere conto sia delle osservazioni del Servizio Urbanistica che dei privati e suddiviso nei piani attuativi 5, 6 e 7 di Molina, con la finalità, tra l'altro, di rendere gli stessi autonomamente realizzabili. Come richiesto, nella variante D08, è stata inserita una fascia a verde lungo la viabilità [\(incrementata negli elaborati finali di approvazione come richiesto dal parere tecnico\)](#). In riscontro alla richiesta di tutelare l'edificio di cui alla p.ed. 210 C.C. Molina (Variante C23) si è ritenuto di venire incontro alle richieste dei privati prevedendo, però, l'ampliamento nella misura del 40%, da realizzare con una nuova struttura distinguibile dal punto di vista formale e distributivo rispetto all'edificio storico.

Variante E02 Per quanto riguarda le problematiche richiamate ad eventuali incidenze con la vicinanza del Sito Monti Tremalzo e Tombea gli interventi previsti non possono creare nessuna incidenza vista la distanza ed in considerazione che le opere risultano per lo più già realizzate trattandosi di un'area già urbanizzata.

Variante E04 Al fine di mantenere la previsione di riqualificazione degli edifici esistenti è stato inserito una norma specifica (cartiglio *E02 art. 17.8) all'interno delle Norme tecniche d'attuazione unificate.

Si è inoltre provveduto a rivedere la localizzazione delle zone contraddistinte dal cartiglio BS1A (sempre richiamato all'art. 17 delle NTA-U) nell'ambito dell'edilizia satura di Pur, confermando i limiti all'espansione già previsti dal PRG in vigore e contemporaneo stralcio del previgente PR3 che ha perso la sua efficacia pianificatoria.

Variante E06 La variante viene confermata in definitiva adozione nella dimensione già prevista in prima adozione e valutata positivamente nel verbale del servizio urbanistica di data 28 maggio 2012, con indice volumetrico pari a 1,0 mc/mq.

Variante E07 come richiesto all'interno del parere si è provveduto a stralciare la variante.

Variante E08 l'area alberghiera è di fatto esterna alla fascia di protezione lago, il contorno che include la fascia lago serve solo a individuare i contorni delle aree di proprietà che comprende anche la parte di area prevista in cessione gratuita.

Variante E10 La variante viene confermata confermata in adozione definitiva con lo stralcio della zona a parco pubblico e l'inserimento di area agricola di interesse locale che risulta compatibile con la zona di rispetto fluviale e lacuale. Le norme sono state in ogni caso aggiornate con il nuovo comma 2, articolo 34.

Adeguamento alla L.P. 16/2005

La variante al Piano regolatore di Molina di adeguamento alla L.P.16/2005, adottata definitivamente con delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 17 luglio 2009, prevedeva un dimensionamento residenziale basato sull'incremento della popolazione nel decennio 2005-2015 rapportato al numero medio di componenti familiari, giungendo a determinare un fabbisogno stimato di 28 nuovi alloggi di cui il 30% (8,4) destinati a residenza turistica e vacanza.

Ipotizzando un volume di 717 mc per gli alloggi destinati a residenza ordinaria e di 358,5 mc per alloggi per tempo libero e vacanze, gli elaborati di piano giungevano a determinare un volume teorico complessivo di:

- $717 \text{ mc} \times 28 = \mathbf{20.076 \text{ mc}}$ per residenza ordinaria
- $358,5 \text{ mc} \times 8,4 = \mathbf{3.011,4 \text{ mc}}$ per alloggi destinati a residenza turistica e vacanza.

La variante prevedeva, infine, che il contingente per residenza turistica e vacanza fosse così suddiviso:

- 1.000 mc riservati per le zone alberghiere ove sia previsto un cambio di destinazione d'uso a residenziale turistico e per vacanze, fatta eccezione per i casi di edifici oggetto di deroghe urbanistiche per ampliamenti volumetrici (già concessi o da concedere). In questi casi è vietata la variazione di destinazione d'uso sia per le volumetrie in ampliamento sia per le volumetrie preesistenti allo stesso.
- 2.011,40 mc (parte residua) destinati, ove consentito dalle norme di zona, ad interventi interessanti il restante territorio nel limite massimo del 30% del totale di volumetria riconosciuta per ogni singola concessione edilizia, sino ad esaurimento del contingente residuo disponibile.

La valutazione tecnica finale del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia espressa con verbale del 15 settembre 2009 chiedeva le seguenti integrazioni:

- 1) di fissare anche in termine di numero di alloggi il contingente per tempo libero e vacanze;
- 2) di integrare la normativa specificando con chiarezza la localizzazione degli alloggi per tempo libero e vacanze.

Per quanto attiene il primo punto lo stesso può ritenersi superato dall'introduzione del comma 3 bis dell'art. 57 della L.P. 1/2008 con il quale viene precisato che il dimensionamento deve fare esclusivo riferimento ai volumi edilizi e non agli alloggi.

Per quel che riguarda il secondo punto si è provveduto ad introdurre nell'art. 15 bis delle Norme tecniche d'attuazione i paragrafi con cui vengono dettagliatamente specificate le modalità di applicazione del contingente e la relativa localizzazione.

Correzioni ed integrazioni apportate alle Norme tecniche di attuazione unificate

Le "Norme tecniche attuative unificate del Comune di Ledro" sono state approvate con delibera di G.P. n. 1549 del 14 settembre 2015. Nella valutazione tecnica sulla 2° adozione della Variante, espressa dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia con verbale del 28 aprile 2016, si chiedeva espressamente di garantire il coordinamento delle disposizioni specifiche, previste sul territorio di Molina, con le Norme tecniche unificate al fine di poter utilizzare queste ultime come testo valido per il Comune di Ledro.

Nell'adozione definitiva, pertanto, il testo delle Norme Tecniche unificate è stato integrato con le specifiche previsioni oggetto di variante ed il testo di raffronto è stato elaborato rispetto alle medesime Norme Tecniche unificate così come approvate nel 2015 ripristinando, così, anche tutte le previsioni di Piano che non erano state oggetto di variante e che, al contrario, apparivano improvvidamente modificate nella stesura della seconda adozione.

Nell'ambito del rinvio dinamico alle modifiche normative, previsto al comma 4 dell'art. 3, si è comunque ritenuto opportuno aggiornare le medesime norme al quadro normativo vigente, costituito dalla Legge 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm., alla data del gennaio 2017.

Nell'utilizzo quotidiano delle Norme unificate, inoltre, sono state riscontrate alcune mancanze derivate, fondamentalmente, dal fatto che alcune previsioni specifiche contenute nelle norme tecniche di alcuni dei PRG degli ex Comuni sono sfuggite nella trasposizione finale delle Norme unificate, così come programmato.

L'inserimento di norme mancanti o la correzione di quelle erroneamente riportate non può configurarsi come elemento innovativo ma come mera correzione di errori materiali inserita nell'adozione finale della variante nel rispetto del comma 3 dell'art. 44 della L.P. 15/2015, il tutto per un fattore di semplice economia di atti.

Nello specifico sono stati riscontrati gli errori e/o mancanze di seguito riportati unitamente alla ridefinizione degli stessi all'interno delle N.T.A. unificate:

Norma mancante o da stralciare	Trasposizione nelle N.T.A. unificate
Mancata trasposizione della categoria di zona denominata "Zone di arredo e protezione degli abitati" contenuta all'interno dell'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. degli ex Comuni di Concei, Molina di Ledro, Pieve di Ledro e Tiarno di Sotto che così recita: <i>"Sono aree di ridotta dimensione, localizzate in prossimità degli abitati, che devono essere mantenute a verde di arredo – aiuole – per valorizzare gli abitati stessi; è vietato qualsiasi tipo di costruzione con edificazione; sono ammesse panchine con arredi per la sosta."</i>	La norma è stata riportata all'interno del nuovo art. 20 bis
Mancata trasposizione della categoria di zona denominata "Verde di rispetto" contenuta all'interno dell'art. 11 delle N.T.A. dei vigenti P.R.G. degli ex Comuni di Concei, Molina di Ledro, Pieve di Ledro e Tiarno di Sotto, che così recita: <i>"Sono aree agricole a prato, orto e giardino nelle quali il P.R.G. pone un vincolo di inedificabilità. Sono ammesse le attività colturali, di manutenzione di giardini, di ."manutenzione ordinaria, straordinaria, di recupero/ristrutturazione/risanamento di volumi esistenti. I volumi esistenti – anche ristrutturati – possono essere adibiti a funzioni abitative, nel rispetto della normativa sui parcheggi, fatte salve le norme igienico sanitarie e nel rispetto della superficie minima degli alloggi. È possibile destinare l'area a verde di rispetto a parcheggio privato, purchè non venga asfaltata o cementata la superficie."</i>	La norma è stata riportata all'interno del nuovo art. 20 ter
Le N.T.A. unificate all'art. 24 "Zone a campeggio" non riportano gli indici di fabbricabilità fondiari contenuti nelle N.T.A. degli ex Comuni di Molina di Ledro, Pieve di Ledro e Tiarno di Sopra.	L'art. 24 delle N.T.A. unificate viene integrato al comma 4 riportando i seguenti indici estrapolati dai rispettivi P.R.G.: per gli ex Comuni di Molina, Pieve di Ledro e Tiarno di Sotto densità edilizia pari a mc/mq 0,50; per l'ex Comune di Tiarno di Sopra densità edilizia pari a mc/mq 0,08
Si richiedeva univoca corrispondenza fra le zone previste dal presente Piano Regolatore generale e lo zoning definito dal Decreto Ministeriale n. 1444 di data 2 aprile 1968	È stato inserito l'art. 4 bis, Tabella di equiparazione delle destinazioni insediative del PRG rispetto alla classificazione del D.M. 1444/68

Gli articoli 7, 8 e 9 trattano le distanze tra edifici, dai confini e di muri e opere di sostegno, citando normativa di fatto superata	Vengono stralciati gli articoli in questione.
Non erano normate le aree ed i manufatti ove sono ubicati impianti tecnologici quali: vasche acquedotto, depuratori, centraline di produzione idroelettrica di interesse locale, stazioni di pompaggio, centrali di trasformazione elettrica e simili.	Introdotta l'Art. 33bis: Zone per impianti tecnologici
Non era specificato che le opere pubbliche o di utilità pubblica, necessarie alla infrastrutturazione del territorio e/o della sua messa in sicurezza, possono essere realizzate all'interno di tutte le zone urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale, storico e idrogeologico sulla base delle indicazioni del PUP, del PGUAP.	Introdotta l'Art. 33ter: Opere di infrastrutturazione e messa in sicurezza del territorio

Modifiche alle schede riferite agli edifici in centro storico, storico isolato e Cà da Mont

Nel corso della stesura della variante, sia in prima che in seconda adozione, sono state modificate alcune schede riferite agli edifici in centro storico, storico isolato e Cà da Mont.

Di seguito si riporta un riepilogo di tutte le schede modificate rinviando all'elaborato "Fascicolo schede edifici storici" per quanto attiene i dettagli delle modifiche apportate:

scheda n.	p.ed.	C.Catastale	Sintesi modifiche	Rif. Variante puntuale
222	130	Biacesa	Correzione errori, adeguamento mappe aggiornate e inserimento area pertinenziale	A01 i
223	120	Biacesa	Correzione errori, adeguamento mappe aggiornate	A01 l
221	119	Biacesa	Correzione errori, adeguamento mappe aggiornate e inserimento area pertinenziale	A01 m
B166	137	Biacesa	Nuova scheda introdotta per ampliamento margine centro storico	A07
B167	136	Biacesa	Nuova scheda introdotta per ampliamento margine centro storico	A07
B168	158	Biacesa	Nuova scheda introdotta per ampliamento margine centro storico	A07
B169	135	Biacesa	Nuova scheda introdotta per ampliamento margine centro storico	A07
B170	134	Biacesa	Nuova scheda introdotta per ampliamento margine centro storico	A07
47	77/1-77/2	Biacesa	Ampliamento per un'alt. Max 2,20 mt con prescrizioni	A11
28 cà da mont	66/1	Biacesa	Stralcio della scheda dal patrimonio storico montano	A12

PR56	96	Prè	Ampliamento in accostamento max 250 mc	B01
MO63	97	Molina di Ledro	Modifica categoria intervento in risanamento conservativo	C03
189	301	Legos I	Adeguamento scheda con inclusione dell'intero edificio	C05
226	200	Molina di Ledro	Ampliamento massimo di 140 mc (prescrizione analisi crolli rocciosi)	C07
155	367	Legos I	Possibilità chiusura veranda e sopraelevazione con cessione gratuita particelle	C08
136	263	Molina di Ledro	Modifica categoria intervento in demolizione e ricostruzione con aumento cubatura	C18
L91	122	Legos I	Modifica categoria intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia	C20
17	210	Molina di Ledro	Ampliamento 40% con prescrizioni per utilizzo a fini extralberghieri	C23
125	271	Legos I	Modifica categoria intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia (corpo centrale scuola elementare)	C26
35 cà da mont	394	Legos I	Stralcio della scheda dal patrimonio edilizio montano.	E09

Controdeduzioni alle osservazioni dei privati

Successivamente alla seconda adozione, la Variante dell'ex Comune di Molina di Ledro è stata depositata, come previsto dalla normativa vigente all'epoca, per 30 giorni a partire dal 21 giugno 2013, data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (n. 26/III del 26/06/2013).

Nel periodo di deposito sono pervenute 19 osservazioni da parte dei privati.

Per un'analisi dettagliata delle controdeduzioni si rinvia all'elaborato specifico "Controdeduzioni alle osservazioni dei privati" allegato alla Variante.

Si riporta di seguito uno schema di sintesi delle 19 osservazioni:

n. osservazione	Prot. e data	Rif. Variante	esito
Osservazione n. 1	Prot. 8457 di data 08/07/2013	B05	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 2	Prot. 8983 di data 17/07/2013	C21. C23, C24	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 3	Prot. 8984 di data 17/07/2013	C23	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 4	Prot. 9122 di data 19/07/2013	C18	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 5	Prot. 9125 di data 19/07/2013	E09	Accolta
Osservazione n. 6	Prot. 9126 di data 19/07/2013	A01	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 7	Prot. 9134 di data 19/07/2013	C11	Accolta
Osservazione n. 8	Prot. 9148 di data 19/07/2013	D09	Accolta
Osservazione n. 9	Prot. 9147 di data 19/07/2013	(generica)	Parzialmente Accolta

Osservazione n. 10	Prot. 9150 di data 19/07/2013	C14	Accolta
Osservazione n. 11	Prot. 9151 di data 19/07/2013	C22	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 12	Prot. 9155 di data 19/07/2013	D08	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 13	Prot. 9160 di data 16/07/2013	E04	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 14	Prot. 9161 di data 19/07/2013	-	Non Accolta
Osservazione n. 15	Prot. 9162 di data 19/07/2013	errore materiale R02	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 16	Prot. 9163 di data 19/07/2013	E05	Non Accolta
Osservazione n. 17	Prot. 9175 di data 22/07/2013	A13	Accolta
Osservazione n. 18	Prot. 9207 di data 22/07/2013	A01	Parzialmente Accolta
Osservazione n. 19	Prot. 9114 di data 19/07/2013	(aree agricole)	Accolta

Dimensionamento residenziale

Il fabbisogno abitativo dell'Ex Comune di Molina inserito nel quadro della variante 2009/2017 viene rideterminato in fase di definitiva adozione al fine di coordinare i dati con la relazione già contenuta nella Variante di adeguamento alla L.P. 16/2005 e già oggetto di definitiva adozione.

Il dimensionamento residenziale della Variante di adeguamento alla L.P. 16/2005 riportava i seguenti dati sostanziali:

Dati statistici PAT per il decennio 2000-2010

tabella Consumo di suolo

1 di 1

Provincia Autonoma di Trento

Dati di base per il dimensionamento residenziale

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale

Libero= agricola primaria + agricola secondaria

in grassetto i Comuni con una percentuale di urbanizzato superiore al 25%

Comprensorio Alto Garda e Ledro	% URBANIZZATO	% LIBERO
ARCO	29,28	70,72
BEZZECA	20,90	79,10
CONCEI	13,44	86,56
DRENA	19,55	80,45
DRO	26,51	73,49
MOLINA DI LEDRO	18,93	81,07
NAGO-TORBOLE	48,90	51,10
PIEVE DI LEDRO	33,24	66,76
RIVA DEL GARDA	44,83	55,17
TENNO	34,41	65,59
TIARNO DI SOPRA	22,21	77,79
TIARNO DI SOTTO	15,83	84,17

allegato alla deliberazione n. 1281 dd. 23.6.2006

Comprensorio Alto Garda e Ledro									
Comuni	Popolazione residente censimento 1991	Popolazione residente censimento 2001	Popolazione residente al 31.12.2004	Dinamica demografica	Proiezione popolazione al 2010	Tipologia di previsione	Famiglie censimento 1991	Famiglie censimento 2001	Incremento famiglie 1991-2001
Arco	12855	14511	15568	B	16809	M	4745	6009	1264
Bezzeca	546	591	587	B	643	M	196	228	32
Concei	684	758	793	B	842	M	257	301	44
Drena	424	454	476	B	491	M	165	175	10
Dro	3071	3388	3610	B	3716	M	1141	1361	220
Molina di Ledro	1398	1498	1519	B	1544	S	531	610	79
Nago-Torbole	2236	2289	2434	B	2474	S	845	988	143
Pieve di Ledro	519	585	585	A	619	S	209	250	41
Riva del Garda	13559	14758	15170	B	15879	M	5282	6315	1033
Tenno	1675	1735	1823	B	2024	M	659	729	70
Tiarno di Sopra	823	976	1019	B	1121	S	306	379	73
Tiarno di Sotto	594	690	704	B	722	M	258	308	50
Alto Garda e Ledro	38 384	42 233	44 288	B	124 905		14 594	17 653	3 059

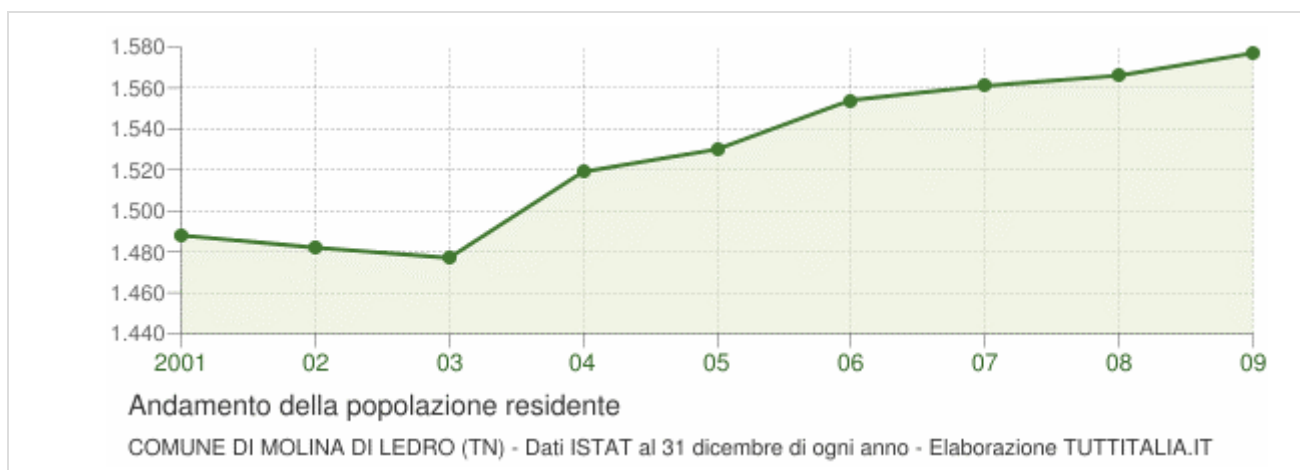
Provincia Autonoma di Trento
Dati di base per il dimensionamento residenziale

Nota Dotazione depurazione:
A: depurazione biologica; B Imhoff; *vedi note depurazione;

Comprensorio Alto Garda e Ledro											
Comuni	Totale abitazioni censimento 1991	Totale abitazioni censimento 2001	Incremento abitazioni 1991-2001	Incremento famiglie 1991-2001	% abitazioni non occupate 1991	% abitazioni non occupate 2001	Abitazioni occupate da non residenti 2001	Superficie media alloggi (mq)	% seconde case su abitazioni totali	Dotazione depurazione	Note depurazione
Arco	5893	7138	1245	1264	18,5	15,4	155	73,0	3,2	A*	Le frazioni Braila, Velo e S.Giovanni sono servite da trattamento primario.
Bezzecca	573	656	83	32	65,8	64,6	5	68,9	8,7	A	
Concei	488	581	93	44	48,0	47,7	3	92,8	24,6	A	
Drena	208	207	-1	10	20,7	15,5	0	115,0	13,0	A*	Il depuratore non presenta ulteriori margini di potenzialità.
Dro	1334	1535	201	220	15,3	10,2	28	75,2	3,0	A	
Molina di Ledro	1101	1128	27	79	52,1	45,7	2	100,8	11,6	A	
Nago-Torbole	1353	1522	169	143	37,1	33,2	28	78,2	9,4	A	
Pieve di Ledro	912	1042	130	41	77,3	75,3	7	77,2	27,4	A	
Riva del Garda	6568	7386	818	1033	19,3	13,3	99	75,3	5,8	A	
Tenno	1122	1183	61	70	39,9	37,4	14	74,7	24,8	A	
Tiarno di Sopra	554	695	141	73	45,1	46,0	0	87,5	23,9	A	
Tiarno di Sotto	451	570	119	50	42,4	46,5	0	96,1	12,3	A	
Alto Garda e Ledro	20 557	23 643	3 086	3 059	40,1	37,6	341		8,5		

Dati demografici rilevati nel periodo 2001-2009

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Molina di Ledro** dal 2001 al 2009. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

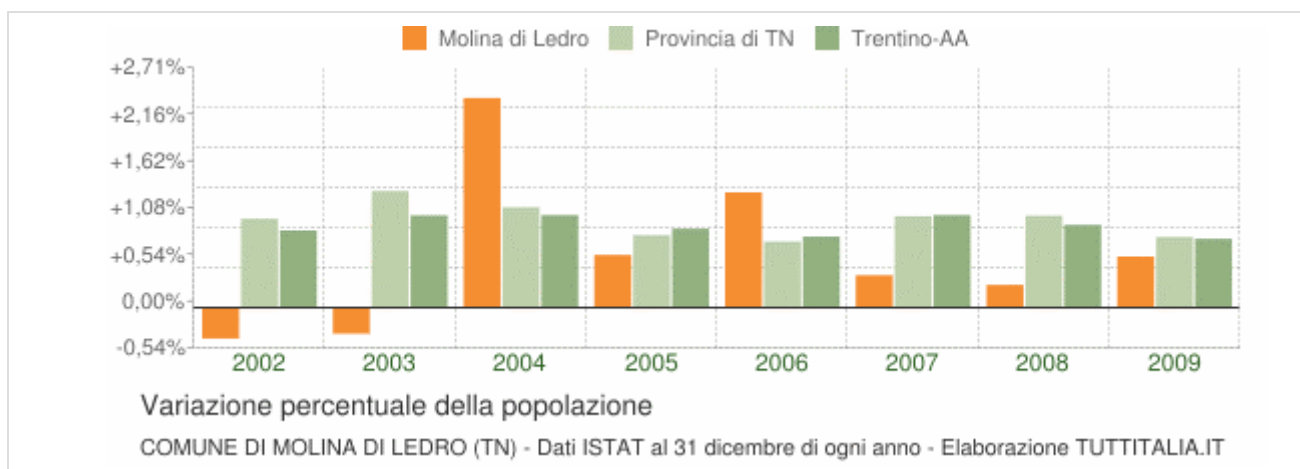


La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	1.488	-	-	-	-
2002	31 dicembre	1.482	-6	-0,40%	-	-
2003	31 dicembre	1.477	-5	-0,34%	614	2,39
2004	31 dicembre	1.519	+42	+2,84%	636	2,37
2005	31 dicembre	1.530	+11	+0,72%	635	2,40
2006	31 dicembre	1.554	+24	+1,57%	656	2,36
2007	31 dicembre	1.561	+7	+0,45%	673	2,30
2008	31 dicembre	1.566	+5	+0,32%	680	2,29
2009	31 dicembre	1.577	+11	+0,70%	674	2,33

Variazione percentuale della popolazione

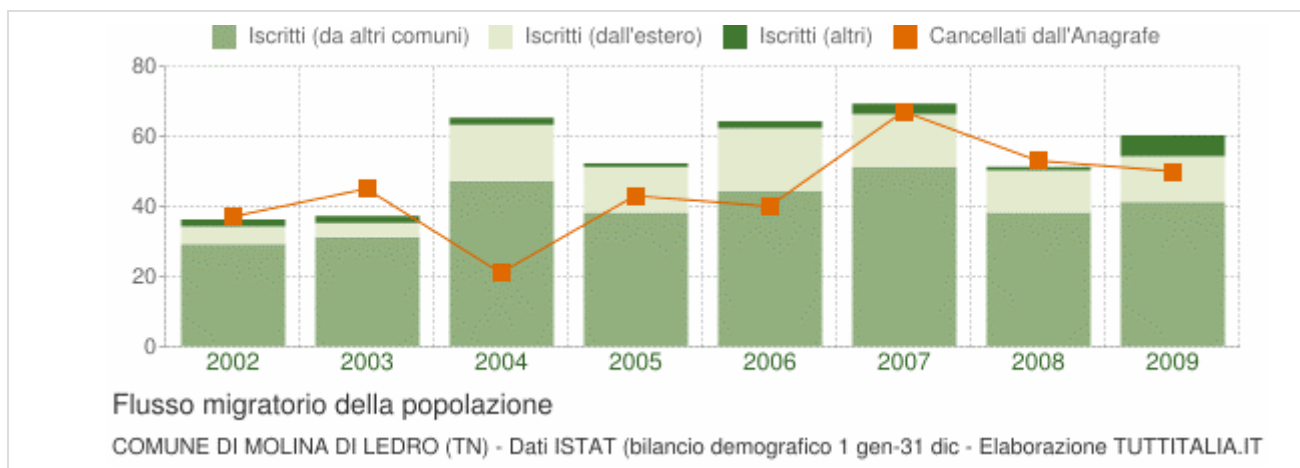
Le variazioni annuali della popolazione di Molina di Ledro espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



Flusso migratorio della popolazione

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

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



La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2009. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	29	5	2	34	0	3	+5	-1
2003	31	4	2	41	4	0	0	-8
2004	47	16	2	20	0	1	+16	+44
2005	38	13	1	37	6	0	+7	+9
2006	44	18	2	40	0	0	+18	+24
2007	51	15	3	57	7	3	+8	+2

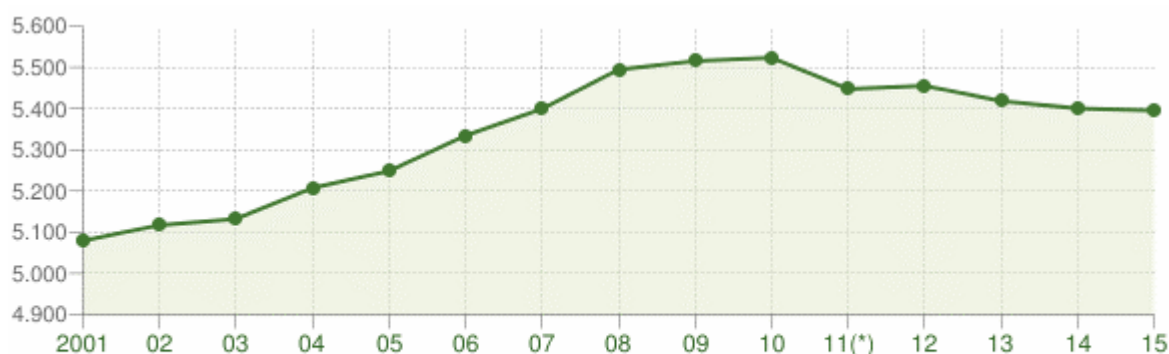
2008	38	12	1	48	4	1	+8	-2
2009	41	13	6	37	4	9	+9	+10

Riepilogando il dato demografico degli ultimi anni disponibili per il territorio dell'ex comune denota una moderata vivacità dovuta essenzialmente al saldo migratorio ampiamente positivo, mentre il saldo naturale si approssima ad una sostanziale parità.

I numeri confermano le previsioni contenute nelle tabelle allegate alla delibera provinciale con un incremento netto di 90 abitanti in 8 anni: un dato nettamente superiore ai valori utilizzati per le stime del successivo decennio.

A partire dal 2015 non esistono più dati disaggregati per frazione ma solo per il comune di Ledro che riporta i seguenti dati:

COMUNE DI LEDRO 2001-2015



Andamento della popolazione residente

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

(*) post-censimento

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

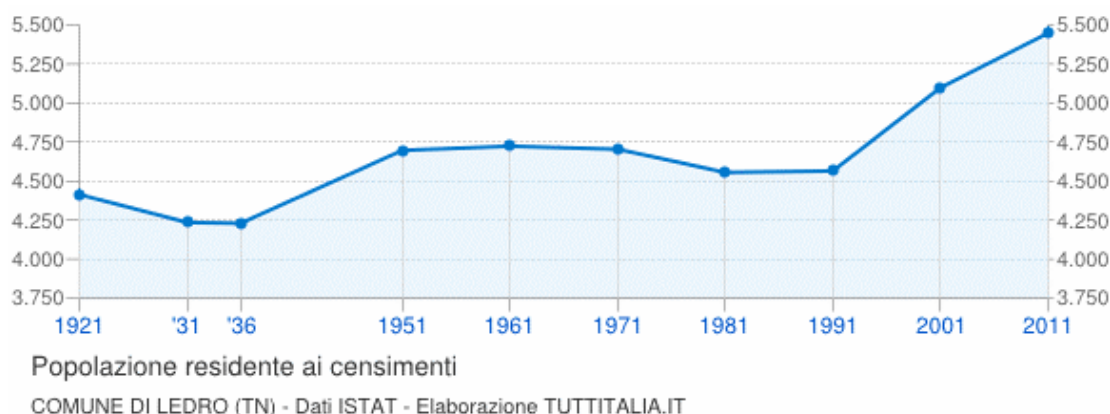
Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	5.079	-	-	-	-
2002	31 dicembre	5.117	+38	+0,75%	-	-
2003	31 dicembre	5.132	+15	+0,29%	2.115	2,41
2004	31 dicembre	5.207	+75	+1,46%	2.158	2,39
2005	31 dicembre	5.248	+41	+0,79%	2.166	2,41
2006	31 dicembre	5.334	+86	+1,64%	2.204	2,40
2007	31 dicembre	5.399	+65	+1,22%	2.249	2,39
2008	31 dicembre	5.494	+95	+1,76%	2.291	2,38
2009	31 dicembre	5.515	+21	+0,38%	2.291	2,39
2010	31 dicembre	5.523	+8	+0,15%	2.304	2,38
2011 (*)	8 ottobre	5.508	-15	-0,27%	2.321	2,36
2011 (2)	9 ottobre	5.448	-60	-1,09%	-	-
2011 (3)	31 dicembre	5.447	-76	-1,38%	2.323	2,33
2012	31 dicembre	5.455	+8	+0,15%	2.327	2,33

2013	31 dicembre	5.418	-37	-0,68%	2.293	2,34
2014	31 dicembre	5.400	-18	-0,33%	2.313	2,31
2015	31 dicembre	5.395	-5	-0,09%	2.315	2,31

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

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

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



Previsione delle necessità di nuovi alloggi

Base temporale di calcolo dell'incremento demografico:	10 anni
Incremento popolazione dell'ultimo decennio di riferimento (1995/2005):	67 abitanti
Incremento popolazione stimato per il prossimo decennio:	67 ab.
Numero componenti medio per ogni famiglia	2,39 ab./fam.
Numero di nuove famiglie stimate per il prossimo decennio (67/2,39)	28 famiglie
Nuovi alloggi per residenza ordinaria	28 alloggi
Nuovi alloggi per la residenza turistica (max 30%)	8,4

Occorre evidenziare che il dato del dimensionamento risulta coerentemente calibrato sulla base dei dati rilevati, che risultano ampiamente ridotti rispetto alle ultime stime sull'andamento demografico allegato alla delibera di giunta provinciale n. 1281 di data 23.06.2006, ove per l'ex comune di di Molina si prevedeva un incremento decennale di 79 nuclei familiari.

Calcolo dello standard abitativo

Per gli alloggi residenziali viene stimato uno standard abitativo medio pari a 120 mc a persona al quale andrà applicato il coefficiente di adeguamento volumetrico pari a 2,50.

Detto parametro (variabile da 1,5 a 2,5) risulta generalmente massimo per i territori montani ove oltre agli spazi puramente residenziali le esigenze abitative portano ad incrementare notevolmente gli spazi per attività saltuarie e per deposito legna.

Volume per goni abitante	120 mc/ab.
Volume per ogni alloggio residenziale (= 120 mc/ab x 2,39 ab x 2,5)	717 mc

Per gli alloggi turistici si prevede uno standard pari a 100 mc/ab. Ed un coefficiente di adeguamento degli spazi pari a 1,5 (minimo)

Volume per goni turista	100 mc/ab.
Volume per ogni alloggio turistico (= 100 mc/ab x 2,39 ab x 1,5)	358,5 mc

Calcolo del dimensionamento massimo

Volume per destinazione residenziale (28 alloggi x 717 mc/all.)	20.076,0 mc
Volume per destinazione turistica (8,4 alloggi x 358 mc/all.)	3.011,4 mc
Volume teorico totale in previsione	23.087,4 mc

Il parere del Servizio Urbanistica espresso in data 15/09/2009, esprimeva un sostanziale parere favorevole riguardo al dimensionamento residenziale ed al calcolo della capacità insediativa residua del PRG in vigore.

Capacità insediativa del PRG in vigore

Sempre nella relazione allegata alla definitiva adozione della variante di adeguamento alla L.P. 16/2005, si riportano i dati della capacità insediativa del PRG in vigore.

Essa risultava essere pari a 3.266 mc come da riepilogo allegato.

AREA	SUPERFICIE (mq)	INDICE FONDARIO	VOLUME TOTALE (mc)	VOLUME EDIFICATO (mc)	VOLUME RESIDUO (mc)
A	1.299,65	1,00	1.299,65	1.297,57	SATURA
B	1.857,00	1,00	1.857,00	1.836,82	20,18
C	1.383,31	1,00	1.383,31	1.371,68	SATURA
D	1.545,00	1,00	1.545,00	1.903,55	SATURA
E	1.124,00	1,00	1.124,00	1.082,09	41,90
F	1.154,00	1,00	1.154,00	1.101,16	52,84
G	3.151,52	1,00	3.151,52	0,00	3.151,52
TOT.	11.514,48	-	11.514,48	8.592,87	3.266,44

Capacità insediativa della variante 2009/2017

Con la definitiva adozione della variante in oggetto si prevede un incremento della capacità insediativa pari a 3.744 mc.

Il dato risulta ampiamente in linea con i criteri contenuti nella Delibera di Giunta Provinciale 1281/2006, ove a fronte di una necessità teorica di ca. 23.000 mc. si prevede una capacità insediativa finale della variante 2017 pari a 6.044 mc.

Vincolo Prima Casa

Come prescritto nel parere di data 25 maggio 2017 le previsioni di nuove aree residenziali, ridotte negli elaborati di definitiva adozione a circa 6.000 mc. Necessari a soddisfare concrete esigenze abitative primarie, si è provveduto ad inserire il nuovo articolo 16 bis nelle norme di attuazione in adeguamento alle indicazioni contenute nella L.P. 15/2015.

Il volume totale destinato a residenza per prima casa risulta quindi essere pari a 5.644 mc, suddiviso in 5 nuove aree di intervento.

Un'ulteriore area di intervento riguarda l'ampliamento di edifici esistenti per ca. 400 mc.

Il totale del volume residenziale nuovo previsto risulta quindi essere pari a 6.044 mc.

Tendenza 2010-2015

- *A partire dalla fusione del 2010 i dati sull'andamento demografico del comune di Ledro denotano un calo generalizzato della popolazione dovuto in gran parte alla chiusura di due grossi poli industriali-artigianali.*
- *Questi eventi hanno portato ad un calo più marcato nei territori posti ad ovest della valle (Tiarno di Sopra, Tiarno di Sotto) mentre il dato appare stabile per Molina ed ancora in leggero aumento a Pieve di Ledro.*
- *Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie del PRg in vigore nel corso degli anni hanno visto una leggera diminuzione per l'edificazione di tre edifici a Molina e Legos.*
- *Le aree rimanenti, pur disponendo ancora di potenzialità edificatoria residua, sono scarsamente appetibili e per le stesse l'interesse commerciale/immobiliare risulta assai ridotto, rispetto alle eventuali aspettative dei proprietari.*

Conclusione

- *In conclusione il dato relativo al dimensionamento della variante viene confermato attestandosi ad un incremento di 6.000 mc ca. necessario al soddisfacimento di circa 10 nuovi nuclei residenziali per prima casa come prescritto all'articolo 16 bis introdotto nelle NTA-U.*

Verifica degli standard urbanistici

PRG in vigore

Il PRG in vigore prevedeva la seguente tabella a standard:

Ai sensi del DM 144/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 mq

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	mq	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	mq	2,0
c) 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	mq	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	mq	2,5
TOTALE MINIMO	mq	18,0

Abitanti residenti e abitanti presenti

SEGUE TAV. I.5 - CONSISTENZA DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI PER AMBITO, CATEGORIA E COMUNE

Comune	1 stella		2 stelle		3 stelle		4 stelle		5 stelle		Totale	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Molina di Ledro	1	18	2	94	3	80	-	-	-	-	6	192

SEGUE TAV. I.15 - CONSISTENZA DEGLI ESERCIZI COMPLEMENTARI, DEGLI ALLOGGI PRIVATI E DELLE SECONDE CASE PER
AMBITO, TIPOLOGIA E COMUNE

Comune	Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast		Campeggi, agritur e agricampeggi con pernottamento		Altri esercizi		Totale		Alloggi privati		Seconde case	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Molina di Ledro	-	-	1	780	1	45	2	825	294	1.502	131	635

Il dato demografico da utilizzare per il calcolo dello standard deve comprendere la popolazione residente attuale (ultimo dato utile), incrementata con il dato utilizzato per il dimensionamento residenziale.

Popolazione residente	1.577 abitanti
Incremento decennale	67 abitanti
TOTALE RESIDENTI	1.644 abitanti
Posti letto in albergo	192
Posti letto in altre strutture (camping)	780
Posti letto in alloggi privati e seconde case	2.137
TOTALE POSTI LETTO TURISTICI	3.109
TOTALE	4.753

Totale 4.753 persone presenti sul territorio nei periodi di maggiore afflusso.

Per la verifica dello standard occorre tenere conto della forte stagionalità delle presenze turistiche (concentrate quasi esclusivamente nei mesi estivi) ed il limitato utilizzo da parte dei turisti delle strutture pubbliche quali servizi pubblici in genere (zone F1) e servizi scolastici.

Forte invece l'utilizzo delle attrezzature di servizio quali parcheggi, aree verdi ed aree sportive, evidenziando che oltre al numero dei turisti residenti il lago di Ledro comport un pendolarismo di turisti giornalieri, provenienti per lo più dall'Alto Garda, di oltre 3.000 presenze giornaliere medie durante tutto il periodo estivo delle quali oltre la metà incidenti sul territorio dell'ex comune di Molina.

Standard urbanistici del comune di Molina - VARIANTE 2017:

Tipo	Superficie PRG in vigore	Rapporto con popolazione residente	Rapporto con popolazione presente
		1.644	4.753
a) istruzione	3.350 mq	2,0 mq/res.	----
b) attrezzature pubbliche	11.500 mq	6,9 mq/res.	2.4 mq/res.
d) aree verdi e sport	33.847 mq sport	20,50 mq/res.	7,12 mq/pres.

	55.000 mq verde	33,45 mq/res.	11,57 mq/pres.
d) parcheggi zonizzati	27.636 mq oltre a 4.000 mq netti CS	19,24 mq/res.	6.65 mq/pres. 4,68 mq/pres.+pendolari
TOTALE			

Il dato riferito alle strutture scolastiche risulta ridotto in quanto i servizi scolastici forniti all'interno del territorio dell'ex comune di Molina si limitano alla scuola dell'infanzia e scuola primaria di primo grado.

Le scuole primarie di secondo grado si trovano nell'ex comune di Bezzecca, mentre le scuole secondarie si trovano tutte al di fuori del territorio del comune di Ledro (Riva del Garda e Rovereto principalmente).

Al semplice scopo di verificare l'efficacia delle previsioni del piano vigente e della variante in termini di dotazioni e per quanto attiene il territorio dell'ex Comune di Molina ed in relazione alla verifica degli standard si può affermare quanto segue:

- *le uniche aree che possono essere considerate soggette a vincolo espropriativo sono le zone per attrezzature scolastiche che, per altro, sono già di proprietà comunale o, comunque, utilizzate già a tale fine;*
- *a tutte le altre tipologie di aree (attrezzature di interesse comune, verde pubblico, attrezzature sportive, parcheggi) in virtù di un consolidato corpus giuridico a partire dalla sentenza C.C. 20 maggio 1999 n. 179 fino alle più recenti (cfr. Consiglio di Stato Sezione IV 7 aprile 2010 n. 1982, etc.) va attribuita natura non espropriativa, ma conformativa del diritto di proprietà esistente sui suoli, trattandosi di vincoli che, non solo non sono esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione di un'opera pubblica, ma nemmeno si risolvono in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione degli interventi su di essi previsti anche da parte di privati ed in regime di economia di mercato. In questi casi, la zonizzazione dei suoli non è espressione di potere espropriativo (neanche in senso lato), ma della più generale potestà di pianificazione del territorio spettante all'Amministrazione comunale che, pertanto, non ha alcun obbligo di provvedere né alla reiterazione né di provvedere alcun indennizzo.*

Per quanto sopra è possibile tranquillamente affermare che l'esito della verifica degli standard non può essere inficiata in alcun modo dal regime dei vincoli e che una verifica di questi ultimi effettuata a questo fine è da ritenersi superflua.

Adeguamento tavole tutela ambientale

La cartografia di Piano di seconda adozione riportava una delimitazione delle zone soggette a tutela del P.U.P. con alcune difformità rispetto alla variante di adeguamento al P.U.P. dell'ex Comune di Molina approvata con delibera di Giunta provinciale n. 495 del 17 marzo 2005. Nella redazione finale delle tavole soggette ad adozione definitiva sono state riproposte le delimitazioni di quest'ultima variante, dal momento che successivamente alla stessa non sono intervenute ulteriori modifiche.

Situazione vincoli di Piano

La variante non ha comportato interventi in merito alla situazione dei vincoli già presenti all'interno del Piano regolatore vigente. Si rinvia ad una successiva **e più approfondita** ricognizione della situazione dei vincoli presenti sul territorio (anche nell'ottica di una pianificazione di Valle e non di singoli ex Comuni), al fine di una verifica da condurre con apposita Variante urbanistica.

Per quanto attiene poi alla verifica della validità delle previsioni del piano vigente in relazione alla situazione dei vincoli (come già riportato nel paragrafo relativo agli standard urbanistici), è opportuno precisare che alla luce di quanto previsto all'interno delle Norme tecniche d'attuazione e secondo un orientamento giurisprudenziale del tutto consolidato, i vincoli attualmente presenti sul territorio (quali a puro titolo esemplificativo le zone per attrezzature sportive, il verde pubblico, le aree a parcheggio etc.) rientrano a pieno titolo nella categoria dei vincoli conformativi e non espropriativi dal momento che le previsioni di Piano per tali zone non si risolvono in una sostanziale ablazione dei suoli ma consentono, al contrario, la realizzazione degli interventi su di essi previsti anche da parte di privati ed in regime di economia di mercato. I vincoli in questione non sono soggetti, pertanto, né a decadenza né a reiterazione con relativo indennizzo.