

# **COMUNE DI LEDRO**

(Provincia di Trento)



## **PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

---

*Dicembre 2020 - Approvazione Giunta Provinciale con prescrizioni*

arch. Remo Zulberti



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

## **INDICE**

<b><i>Relazione Illustrativa</i></b>	<b>3</b>
Premessa .....	3
<b><i>Oggetto della variante</i></b>	<b>5</b>
Avviso preliminare.....	5
Normativa: .....	5
Cartografia: .....	6
Partecipazione .....	6
Raccolta delle istanze.....	7
Commissione urbanistica .....	7
Pubblicazione della adozione preliminare .....	7
<b><i>Norme di Attuazione</i></b>	<b>9</b>
Modifiche ed aggiornamenti .....	9
Art. 23 Zone per attrezzature ricettive e alberghiere [D201] .....	9
Riordino commi dei singoli articoli .....	10
Rettifiche di refusi e/o ripetizioni .....	10
<b><i>Unificazione articoli e relative destinazioni di zona</i></b>	<b>11</b>
Art. 20 Zone a verde privato V [H101].....	11
Art. 20 bis Zone a verde di rispetto [G117].....	11
Art. 34 Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo ed improduttive .....	11
Nuovi articoli .....	12
Art. 31 bis Zona a parco balneare PB [F310] .....	12
Art. 31 ter Verde pubblico attrezzato VA [F303] .....	12
Art. 41 Ciclopedonale del lago di Ledro [F42] .....	12
<b><i>Piani attuativi</i></b>	<b>13</b>
Art. 64 Strumenti subordinati al PRG.....	13
Piani di riqualificazione urbana e Piani di Recupero .....	13
Termini di efficacia .....	13
Adeguamento normativo relativo ai singoli Piani attuativi .....	14
Piani attuativi - Elenco ricognitivo .....	14
I piani attuativi nuovi sono: .....	16
RU 9 - Piano di Riqualificazione Urbana di località Tremalzo.....	16
<b><i>Conversione indici edificatori</i></b>	<b>18</b>
Conversione del volume lordo fuori terra in superficie utile netta. ....	18
Premessa .....	18
Esempi progettuali .....	19
Valore di conversione da IFF a Uf.....	20
Valore di conversione da VI a Sun.....	21
Valore di ampliamento una tantum applicato .....	21
Altezza in numero di piani.....	21
He Altezza del fronte: .....	22
Hp in numero di piani: .....	22
Hf Altezza a metà falda.....	22
<b><i>Richieste di inedificabilità delle aree</i></b>	<b>23</b>
Criteri per la valutazione delle richieste private .....	23
<b><i>Dimensionamento residenziale</i></b>	<b>25</b>
<b><i>Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale</i></b>	<b>26</b>
<b><i>Rettifiche per errori cartografici e normativi</i></b>	<b>27</b>

<i>Art. 21 Zone per attività commerciali [D106 D107].....</i>	27
Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	27
<b><u>Usi civici</u></b>	<b>28</b>
<b><u>Salvaguardia</u></b>	<b>30</b>
<b><i>Ulteriori modifiche introdotte negli elaborati per l'approvazione della Giunta Provinciale</i></b>	<b>31</b>
Aggiornamento articolo 30bis. aree per la mobilità .....	31
Adeguamento norme di attuazione per le zone agricole locali.....	32
Aggiornamento normativo con richiamo al Piano Colore.....	32
Aggiornamento cartografico Errore materiale. Vedi delibera Commissariale n. 1 dd. 10/04/2009.....	33
NdA art. 15 Zone per la residenza: criteri generali e costruzioni accessorie. ....	33
Aggiornamento catasto del comune di Tiarno di Sotto.....	34
Ulteriori varianti riferite a meri adattamenti cartografici .....	36
Rettifiche cartografiche di posizionamento varianti .....	38
<b><i>Rendicontazione Urbanistica</i></b>	<b>39</b>
<b><u>Introduzione</u></b>	<b>39</b>
L'indirizzo metodologico del PUP .....	39
<b><u>Assoggettabilità al processo di VAS</u></b>	<b>40</b>
<b><u>Il comune di Ledro</u></b>	<b>41</b>
Dati statistici: .....	41
<b><u>Popolazione</u></b>	<b>42</b>
Andamento demografico .....	42
Variazione percentuale della popolazione.....	44
Flusso migratorio .....	44
Movimento naturale della popolazione .....	45
Trend Popolazione 2001-2016 .....	47
<b><u>Strutture turistiche e posti letto</u></b>	<b>47</b>
<b><u>Standard Urbanistici</u></b>	<b>49</b>
Verifica del rispetto dello standard relativo ai parcheggi ed al verde pubblico suddiviso per i singoli centri abitati.....	49
Standard a parcheggio e verde pubblico disaggregato per centro abitato .....	50
Posti letto nelle strutture alberghiere ed extralberghiere.....	51
Analisi conclusiva di coerenza dello standard .....	51
<b><u>Rendicontazione</u></b>	<b>52</b>
Verifica delle singole varianti .....	52
Varianti non incidenti sugli aspetti ambientali.....	52
Varianti che rivestono potenziali incidenze sul sistema ambientale .....	52
Variante v32 - Tratto di strada di progetto.....	52
Variante v69 - Piano di Lottizzazione.....	53
Variante v68 - Piano di riqualificazione urbana Ru 9 - Ex Hotel Tremalzo.....	53
Estratti cartografici:.....	54
Habitat della Rete Natura.....	55
Conformità ambientale.....	56
Area sciabile del PUP [Cod. shape D208] .....	57
<b><u>Rischio idrogeologico</u></b>	<b>60</b>
<b><u>Sintesi della rendicontazione</u></b>	<b>62</b>
Estratti PUP e CPS:.....	63

---

## ***Relazione Illustrativa***

---

### ***Premessa***

La presente relazione è stata aggiornata nelle successive fasi di adozione definitiva sulla scorta delle modifiche introdotte per l'adozione definitiva da parte del Consiglio Comunale e per l'approvazione con prescrizioni da parte delle Giunta Provinciale.

Le modifiche derivano dal recepimento prescrizioni contenute nel Verbale di conferenza di pianificazione n. 36/19 di data 02/09/2019, dal parziale accoglimento delle osservazioni, dal recepimento prescrizioni del parere tecnico di data 23/07/2020 successivo alla adozione definitiva e dal verbale di conferenza dei servizi di data 18/11/2020 successivo alla entrata in vigore della nuova carta di sintesi della pericolosità.

Il documento allegato alla variante "Recepimento Prescrizioni e Controdeduzioni" contiene, punto per punto, i richiami contenuti nei diversi pareri della PAT e le corrispettive azioni di recepimento, rettifica e controdeduzione introdotte negli elaborati di variante.

Il Testo di Raffronto delle Norme di Attuazione riporta, in successione, le modifiche introdotte in adozione preliminare, in adozione definitiva e nella versione di approvazione con prescrizioni da parte della Giunta Provinciale.

Il presente testo contiene unicamente la versione finale.

**Elaborati:**

- All. 01 - Relazione Illustrativa e Rendicontazione Urbanistica
- All. 02 - Norme Tecniche Attuazione Unificate - Testo di Raffronto
- All. 03 - Norme Tecniche Attuazione Unificate - Testo Coordinato finale
- All. 04 - Elenco Varianti con verifica preliminare del Rischio Idrogeologico PGUAP
- All. 05 - Insediamenti storici - Edifici Storici Isolati
  - Estratto schede di catalogazione oggetto di variante:
- All. 06 - Valutazione Osservazioni
- All. 07 - Recepimento prescrizioni e controdeduzioni

**Tavole**

- Tavole V - Sistema insediativo con numerazione varianti
  - Tav. V1 - Lago di Ledro, Molina, Pieve, Pur e Mezzolago - Scala 1:2.880
  - Tav. V2 - Tiarno di Sopra e Tiarno di Sotto - Scala 1:2.880
- Tavole A - Sistema ambientale
  - Tav. A.1 - Val di Concei, Alpe Cadria - Scala 1:10.000
  - Tav. A.2 - Ampola, Lago di Ledro, Ponale - Scala 1:10.000
  - Tav. A.3 - Tiarno, Bezzecca e Conci - Scala 1:5.000
  - Tav. A.4 - Lago di Ledro, Molina, Ponale e Tremalzo - Scala 1:5.000
- Tavole B - Sistema insediativo
  - Tav. B.1 - Tiarno di Sopra e Tiarno di Sotto - Scala 1:2.000
  - Tav. B.2 - Tremalzo e Ampola - Scala 1:2.000
  - Tav. B.3 - Bezzecca e Conci - Scala 1:2.000
  - Tav. B.4 - Pieve di Ledro, Mezzolago, Pur e Besta - Scala 1:2.000
  - Tav. B.5 - Molina Legos Pre Biacesa Ponale - Scala 1:2.000
  - Tav. B.6 - Lago di Ledro e Tremalzo - Scala 1:10.000
  - Tav. B.7 - Valle di Conci Alpe di Cadria - Scala 1:10.000
- Tavole IS - Insediamenti storici
  - Tav. IS.1 - Tiarno di Sopra e Tiarno di Sotto - Scala 1:1.000
  - Tav. IS.2 - Bezzecca, Mezzolago e Pieve di Ledro 1:1.000
  - Tav. IS.3 - Locca, Enguiso e Conci - Scala 1:1.000
  - Tav. IS.4 - Molina, Legos, Biacesa, Pre e Barcesino - Scala 1:1.000

## Oggetto della variante

### Avviso preliminare

L'amministrazione comunale nel mese di aprile 2018 con determinazione n. 170 ha provveduto ad affidare l'incarico per una revisione del PRG di Ledro che comprendeva i seguenti obiettivi già oggetto di pubblicazione con avviso pubblico pubblicato nel mese di luglio 2018:

- 1) Adeguamento normativo e cartografico;
- 2) Verifica delle previsioni di interesse pubblico (aree con destinazioni a servizi pubblici, verde pubblico, parcheggi e viabilità, etc.);
- 3) Verifica dei corrispondenti vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'art. 48 della L.P. 15/2015;
- 4) Valutazione delle eventuali richieste di inedificabilità di aree edificabili ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015;
- 5) Analisi delle norme di attuazione dei centri storici con successiva valutazione e revisione delle categorie di intervento in adeguamento ai nuovi criteri ed indirizzi di recupero dettati dalle nuove norme provinciali;
- 6) Definizione della nuova disciplina per le aree soggette a piani attuativi decaduti;
- 7) Predisposizione, per l'area di Tremalzo, di un piano attuativo d'iniziativa pubblica o mista pubblico-privata con valore di variante al PRG, da valutare nell'ambito di una riqualificazione turistica complessiva dell'area.

La variante con l'affidamento dell'incarico per l'adeguamento delle Norme di Attuazione del PRG e del REC del Comune di Ledro alla L.P. 15/2015 e del suo regolamento attuativo dpp 8-61/Leg/2017

La variante di adeguamento normativo prevede esclusivamente modifiche di carattere generale, in attuazione della disciplina provinciale in materia urbanistica che possono essere suddivise in tre parti:

- I) Adeguamento normativo alla L.P. 15/2015 e suo regolamento attuativo;
- II) Conversione degli indici edificatori delle zone destinate prevalentemente alla residenza;
- III) Adeguamento normativo alle leggi di settore per le parti non ancora adeguate
- IV) Aggiornamento della cartografia dell'intero territorio comunale in adeguamento alla legenda tipo e specifiche tecniche previste dalla Del.G.P. 2129 dd. 22/08/2008.

### Normativa:

Per quanto riguarda l'adeguamento alla L.P. 15/2015, il PRG di Ledro risulta già parzialmente adeguato in occasione dell'ultima variante approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 191 dd. 15/02/2019, con la quale si è provveduto ad aggiornare il precedente testo unificato approvato la prima volta con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1549 dd. 14/09/2015.

L'adeguamento normativa ha quindi riguardato il pieno recepimento delle nuove definizioni contenute nel regolamento attuativo dpp 8-61/Leg. e la modifica dei parametri edificatori relativi alle zone a prevalente destinazione residenziale ed alberghiera.

### Cartografia:

Per quanto riguarda la cartografia PRG di Ledro risulta già parzialmente adeguato in occasione dell'ultima variante approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 191 dd. 15/02/2019, esclusivamente per le zone oggetto di variante puntuale.

Ora con la variante generale tutte le precedenti varianti vengono unificate nella nuova cartografia, in particolare:

- Per l'ex Comune Amministrativo di Molina di Ledro. (Molina, Legos I, Legos II, Biacesa, Pre, Barcesino) l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero territorio tenendo in considerazione le modifiche introdotte con l'ultima variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1139 di data 21/07/2017 (che già conteneva l'adeguamento alla legenda tipo dell'intero territorio);
- Per l'ex Comune di Bezzecca (catasto di Bezzecca) l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero territorio tenendo in considerazione le modifiche introdotte con l'ultima variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1300 di data 03/08/2015 (varianti puntuali);
- Per quanto l'ex Comune di Pieve di Ledro (catasto di Pieve di Ledro e Mezzolago) l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero territorio tenendo in considerazione le modifiche introdotte con l'ultima variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1300 di data 03/08/2015. (varianti puntuali);
- Per l'ex Comune di Concei (catasti di Enguiso, Lenzumo e Locca) l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero territorio l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero; (ultima variante non adeguata: deliberazione di Giunta Provinciale n. 1470 di data 19/07/2017);
- Per l'ex Comune di Tiarno di Sopra (catasto di Tiarno di Sopra) l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero territorio (ultima variante non adeguata: deliberazione di Giunta Provinciale n. 2211 di data 17/10/2013 e deliberazione di Giunta Provinciale n. 919 di data 09/06/2014);
- Per l'ex Comune di Tiarno di Sotto (catasto di Tiarno di Sotto) l'adeguamento cartografico ha interessato l'intero territorio; (ultima variante non adeguata: deliberazione di Giunta Provinciale n. 1819 di data 30/08/2013);

### **Partecipazione**

L'Amministrazione comunale ha intrapreso il processo di variante seguendo le disposizioni contenute nella L.P. 15/2015.

All'avviso di data 01/10/2018, già trattato all'inizio della presente relazione, è seguita la fase di raccolta delle istanze elencate in sintesi nell'allegato "Elenco Varianti".

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

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

Successivamente alla adozione preliminare la variante verrà pubblicata per un periodo di 60 giorni durante i quali sarà possibile presentare osservazioni nel pubblico interesse ai sensi dell'articolo 37 della L.P. 15/2015.

### **Raccolta delle istanze**

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso sono state raccolte 37 domande le quale sono state oggetto di valutazione e verifica di coerenza con i punti esposti dall'Amministrazione nell'Avviso pubblico.

Di queste 37 richieste, 25 sono state accolte o parzialmente accolte, in conseguenza delle quali sono state inserite le rispettive varianti.

12 istanze non sono state accolte in quanto o richiedevano nuova capacità edificatoria, o nuove zone insediativa o modifiche al patrimonio edilizio montano.

Tali tematiche non risultano comprese negli obiettivi della variante e per questo motivo sono state sospese e non considerate nella formazione del nuovo piano.

L'elenco completo di tutte le istanze è riportato nel fascicolo "Elenco varianti" e per ognuna viene riportata la motivazione del mancato accoglimento.

### **Commissione urbanistica**

Durante le fasi di predisposizione del progetto di variante sono stati effettuati due incontri con la commissione urbanistica.

In una prima riunione sono state illustrate le novità normativi del Dpp 8-61/Leg con particolare riferimento agli indici edificatori ed alla necessità di determinare il nuovo valore partendo dai valori della capacità edificatoria assegnata dal PRG in vigore.

Durante queste riunioni sono state affrontate le seguenti tematiche:

- Adeguamento degli indici edificatori delle aree edificabili residenziali ed alberghiere con creazione di criteri oggetti di trasformazione degli indici da volume edificabile a superficie edificabile.
- Criteri per la valutazione delle richieste di stralcio edificabilità e determinazioni collegiali sulle stesse richieste;
- Varianti per opera pubblica e modifiche di destinazione di aree ed edifici di proprietà pubblica al fine di procedere con l'obiettivo della valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Con riferimento alle differenziazione dei valori di capacità edificatoria (IFF) e di altezza dei fabbricati (Hf) la commissione si esprime favorevolmente nel mantenimento degli indici differenziati per zone territoriali e per zone insediativa degli ex comuni Amministrativi, confermando il quadro pianificatorio dei PRG in vigore.

Per la lettura dei dati di conversione si rinvia allo specifico capitolo.

### **Pubblicazione della adozione preliminare**

I documenti della adozione preliminare sono stati pubblicati per sessanta giorni consecutivi.  
Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate 41 osservazioni.

Successivamente al periodo previsto per la pubblicazione l'amministrazione ha provveduto alla pubblicazione dell'elenco delle osservazioni pervenute, degli articoli e degli estratti cartografici per un periodo di venti giorni.

Durante il secondo periodo di pubblicazione non sono giunte ulteriori osservazioni.

La valutazione delle osservazioni, con accoglimento, parziale accoglimento o non accoglimento, è stato effettuato successivamente alla Conferenza di pianificazione, tenuta in data 02/09/2019, sulla scorta del Verbale trasmesso all'Amministrazione Comunale in data 20/09/2019, al fine di potere inserire nella varie unicamente le modifiche coerenti con i pareri espressi dal Servizio Urbanistica e dai Servizi Provinciali competenti nelle varie materie (Bacini Montani, Geologico, Agricoltura, Foreste, Turismo, Commercio, Viabilità, APPA, e altri.)

## ***Norme di Attuazione***

Come già riferito nel primo paragrafo la variante 2019 prevede l'adeguamento alla normativa provinciale non solo per gli aspetti relativi ai parametri urbanistici ed indici edilizia ma anche per le parti non ancora compiutamente adeguate con le precedenti varianti.

### ***Modifiche ed aggiornamenti***

#### **Art. 23 Zone per attrezzature ricettive e alberghiere [D201]**

Particolare attenzione è stata posta alle norme relative alle zone alberghiere e turistico ricettive in genere.

L'articolo 23 in vigore, costruito nel 2010 a seguito della unificazione delle diverse norme di i PRG in vigore, ha mantenuto le prerogative dei diversi PRG preesistenti.

In questa fase risulta necessario applicare alle zone alberghiere un identica struttura normativa precisando anche la differenziazione fra attività alberghiere ed extralberghiere con particolare attenzione alle RTA e alle CAV che nelle norme in vigore non risultano regolamentate.

#### **Indici**

Si è quindi provveduto ad unificare i parametri urbanistici ed indici edili, fissando per tutte le zone un indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,70 mq./mq., che mediamente può esprimere una capacità insediativa superiore all'indice di fabbricabilità fondiario di 2,0 mc./mq. attualmente in vigore.

La modifica si ritiene comunque necessaria per garantire un incremento minimo di capacità insediativa da destinare alla riqualificazione delle strutture.

#### **Attività connesse e prevalenti**

Per esempio quando si parla di attività funzionali connesse viene mantenuto il comma 3. che prevede la realizzazione di bar e ristoranti purché funzionalmente connessi, ma viene stralciato il successivo comma 3.1 che prevedeva unicamente per il territorio dell'ex comune di Bezzecca il limite del 30% dell'attività di ristorazione rispetto all'attività alberghiera, in quanto la suddivisione delle funzioni appare di difficile individuazione.

#### **RTA Residenza turistica alberghiera**

Per quanto riguarda le RTA viene inserito il comma 5, cancellando il precedente 4.2. La modifica sostanziale riguarda la necessità di inserire da un lato norme più stringenti verso la trasformazione di strutture alberghiere in RTA, soprattutto per quelle che hanno ottenuto deroghe agli indici di zona in termine di volume lordo.

#### **Funzioni extralberghiere**

Nel stesso tempo, al fine di garantire la possibilità di differenziare l'offerta turistica si prevede la possibilità di inserire all'interno delle zone alberghiere anche le attività extralberghiere che non creano contrasto di funzione.

In particolare si prevede l'attività extralberghiera, esclusivamente all'interno di strutture RTA esistenti da oltre 10 anni, poste al di fuori dell'area di protezione dei laghi, la possibilità di modifica di destinazione d'uso in casa e appartamenti vacanze come definita all'art. 34 della L.P. 7/2002.

Il cambio d'uso è soggetto ai vincoli previsti dall'art. 57 della L.P. 1/2008 con obbligo di destinare almeno il 50% in termini di alloggi e 50% in termini di Sun per uso di residenza ordinaria con obbligo di annotazione del vincolo ex L.P. 16/2005.

#### Riordino commi dei singoli articoli

La fase di rilettura delle norme ha permesso di stralciare alcuni commi già omessi, procedendo con la rinumerazione dei commi, che ha comportato anche l'aggiornamento della numerazione degli specifici riferimenti normativi riportati in cartografia..

In particolare si segnalano gli articoli:

**Art. 36 Aree agricole di pregio individuate dal Piano urbanistico provinciale [E104]:** rinumerazione commi.

**Art. 37 Aree agricole locali [E109]:** rinumerazione commi.

**Art. 39 Aree a bosco [E106]:** rinumerazione commi.

**Art. 42 Zone per la viabilità e gli spazi pubblici:** rinumerazione commi.

#### Rettifiche di refusi e/o ripetizioni

Sempre nell'ambito della rilettura delle norme si è provveduto ad eliminare alcuni refusi riscontrati fra i quali si segnalano:

#### **Art. 1 Obiettivi e contenuti del Piano regolatore generale**

Al comma 5 è stato aggiornato l'elenco delle abbreviazione e inserito per il dpp8-61/Leg la dicitura regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

#### **Art. 3 Applicazioni, ambiti e deroghe del PRG**

Aggiornato con il nuovo comma 5 di richiamo alle norme del piano colore approvato nel 2020.

#### **Art. 6 Distanze**

L'articolo è stato aggiornato ed integrato con la definizione della altezza del fabbricato misurata a metà falda indispensabile per potere definire i corretti parametri di rispetto delle distanze da confini e fabbricati come definite dall'Allegato 2 delibera 2023/2010.

**Art. 53 Aree soggette a vincoli di carattere geologico, idrogeologico e valanghivo:** comma 5.5 è stata stralciata la parte " per gli edifici prossimi al centro storico di Biacesa (p.ed. 63/1 e p.f. 48 C.C. Biacesa" per la quale non corrispondono nessuna indicazione cartografica.

**Art. 27 Zone per attività produttive del settore secondario di livello locale:** stralcio del comma 8.6 in quanto non vi sono aree da urbanizzare di tipo produttivo con superficie superiore a 5.000 mq.

**Art. 53 Aree soggette a vincoli di carattere geologico, idrogeologico e valanghivo:** l'Articolo è stato integrato con i commi 5.10 e 5.11 stralciati dall'articolo 27, in quanto riguardanti la specifica tematica della tutela idrogeologica del territorio, mantenendo all'interno dell'articolo 27 la parte relativa alle prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico.

**Art. 62 Aree di tutela archeologica:** l'articolo viene aggiornato sulla base delle ultime indicazioni fornite dalla Soprintendenza dei beni architettonici della PAT e viene omesso il testo previgente in quanto superato su disposizione della stessa Soprintendenza.

### ***Unificazione articoli e relative destinazioni di zona***

#### ***Art. 20 Zone a verde privato V [H101]***

Le zone a verde privato che nel PRG in vigore sono suddivise fra VPA VPS e VS vengono unificate in un'unica categoria inserendo per gli stessi delle norme univoche che prevedono ora un'unica tipologia di intervento di ampliamento una tantum sugli edifici esistenti, tradotto in termini di superficie coperta e la possibilità di realizzare le costruzioni accessorie.

I parametri edilizi sono stati calcolati applicando una media fra le precedenti previsioni in considerazione del fatto che nella realtà non sono stati riscontrati particolari differenziazioni paesaggistiche, tipologiche, costruttive fra le precedenti zone VPA e VPS.

L'unificazione ha comportato la cancellazione del preesistente articolo 20 bis. (vedasi testo di raffronto delle norme di attuazione)

#### ***Art. 20 bis Zone a verde di rispetto [G117]***

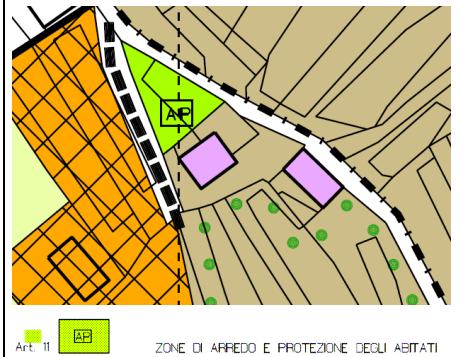
Le zone AP di arredo e protezione degli abitati, già presenti nel PRG di Concei, vengono ora inserite in zona verde di rispetto G117.

Conseguentemente viene cancellato l'articolo

Art. 20 bis Zone di arredo e protezione degli abitati AP [G117]

e modificata la numerazione dell'articolo 20ter che ora diventa:

Art. 20 bis Zone a verde di rispetto [G117]



Per quanto riguarda le alberature presenti nelle tavole del PRG di Concei, le norme dell'ex piano recitavano:

**Sistema delle alberature:** *Al fine di creare chiusure paesaggistico-visive nelle aree sottoposte a pressione insediativa, si prevedono filari di alberi ad alto fusto. Dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.*

La norma non risulta presente nel testo delle NTA-U già in vigore, in quanto non ritenute necessaria né utile al fine di rispondere alle esigenze di tipo paesaggistico.

#### ***Art. 34 Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo ed improduttive***

L'articolo è stato oggetto di revisione, sempre in adeguamento alla normativa provinciale eliminando norme che potevano risultare in contrasto o come pura semplice ripetizione della norma provinciale.

Per gli edifici esistenti sono stati definiti gli interventi ammessi nel rispetto delle norme del PUP e della L.P. 15/2015 e del suo regolamento attuativo.

## **Nuovi articoli**

I nuovi articoli inseriti sono:

### **Art. 31 bis Zona a parco balneare PB [F310]**

Il nuovo articolo è stato introdotto a seguito della revisione del verde pubblico che si estendeva lungo tutto il perimetro del Lago di Ledro.

Con la variante si è provveduto a diversificare le zone a verde al fine di chiarire che le zone a verde in fascia di rispetto dei laghi del PUP, sono inedificabili (togliendo la precedente previsione di 1.000 mc., prevista all'articolo 31 comma 3.) ad esclusione di limitatissimi interventi di infrastrutturazione del percorso circumlacuale per potere realizzare dei servizi igienici per il pubblico, interventi che potranno essere realizzati anche da soggetti privati previa convenzione mantenendosi nelle fattispecie previste dal PUP all'articolo 22. "Aree di protezione dei laghi".

In adozione definitiva si è provveduto ad inserire la prescrizione relativa al rispetto della quota di massimo invaso del Lago di Ledro, oltre che ridefinire le aree idonee alla installazione delle infrastrutture escludendo tutte le zone interessate da pericolosità moderata o elevata del PGUA e le zone poste sulla sponda sud est del lago nel tratto di collegamento fra Molina di Ledro e la località Pur che sono ora state inserite in

Per la lettura dell'articolo aggiornato si rinvia al testo delle NdA.

### **Art. 31 ter Verde pubblico attrezzato VA [F303]**

1. *Le aree a verde pubblico attrezzato sono destinate ad esclusivo utilizzo pubblico e per le stesse è prevista la possibilità di procedere con acquisizione delle aree per finalità pubbliche sulla base di un progetto definitivo redatto dall'ente pubblico o soggetti convenzionati.*
2. *Al suo interno sono ammesse le attrezzature di servizio pubblico: area pic-nic, giochi, panchine, tensostrutture, depositi, servizi igienici, gazebo, volumi tecnici fuori terra e/o interrati, parcheggi a servizio dell'area ed ogni altro impianto finalizzato alla fruizione pubblica sulla base del progetto approvato dall'amministrazione comunale.*
3. *Ogni altro intervento di edificazione di iniziativa privata è vietato.*

L'articolo viene inserito, individuando quattro nuove zone nelle tavole di PRG con specifiche varianti puntuali (v31, v58, v61, v68) al fine di permettere l'intervento pubblico, procedendo con l'acquisizione dei terreni in attuazione del vincolo espropriativo.

*[Si provvede a stralciare in adozione definitiva la variante v57 su prescrizione della conferenza servizi]*

### **Art. 41 Ciclopedonale del lago di Ledro [F42]**

2. Le tavole di PRG riportano il tracciato di progetto del percorso ciclopedonale ad anello del lago di che possa essere realizzato parte sui tratti già esistenti e parte su tratti di progetto che possono interessare sia terreni proprietà pubblica e terreni di proprietà privata. Il progetto esecutivo potrà discostarsi dai tracciati indicati in cartografia nell'ottica di ottimizzare le strutture esistenti, limitare la frammentazione dei lotti, uniformarsi ad eventuali prescrizioni degli enti provinciali competenti per l'approvazione del progetto (Viabilità, acque pubbliche, PGUAP, ecc.).

Si veda la variante cartografica n. C32a e C32b

## **Piani attuativi**

---

### **Art. 64 Strumenti subordinati al PRG**

L'articolo 64 viene aggiornato nella tipologia di piano attuativo adeguandosi alle definizioni contenute dalla Legge provinciale associando i codici shape della legenda tipo.

Si prevede ora la seguente classificazione:

- |  |            |        |
|--|------------|--------|
| a) piani di riqualificazione urbana                      | <b>RU</b>  | [Z512] |
| b) piani di lottizzazione                                | <b>PL</b>  | [Z504] |
| c) piani per specifiche finalità insediamenti produttivi | <b>PIP</b> | [Z514] |
| d) progettazione convenzionata                           | <b>PC</b>  | [Z509] |

### **Piani di riqualificazione urbana e Piani di Recupero**

#### RU - Piano di riqualificazione urbana

I piani di riqualificazione urbana vengono ora a comprendere anche i previgenti paini di recupero interni alla perimetrazione degli insediamenti storici, esclusivamente per quelli che presentano una superficie superiore ai 2.500 m<sup>2</sup>.

(Sigla RU, codice shape Z512);

I Piani di recupero con superficie inferiore ai 2.500 m<sup>2</sup> vengono ricondotti alla definizione dei progetti convenzionati.

### **Termini di efficacia**

I piani attuativi, o progetti convenzionati, che rilevano sotto il profilo paesaggistico e che sono disciplinati dal PRG da diversi anni, si propone di inserire un termine di efficacia di 5 o 10 anni come riportato nelle singole norme,

## Adeguamento normativo relativo ai singoli Piani attuativi

I piani attuativi sono stati quindi oggetto di verifica puntuale inserendo nelle norme di attuazione il riferimento agli atti di approvazione. Per i piani non ancora approvati sono stati introdotti gli adeguamenti agli indici edificatori ai sensi del dPP 8-61/Leg..

Si allega un elenco completo con i dati aggiornati al 30/11/2020.

### Piani attuativi - Elenco ricognitivo

-relativamente ai piani attuativi si ricorda che l'articolo 10 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale ammette la permanenza dei parametri volumetrici solo nel caso di piani già sottoscritti alla data di entrata in vigore del Regolamento. In tali casi è necessario darne notizia all'interno della scheda di piano.

Si provvede alla predisposizione del seguente elenco ricognitivo dei piani attuativi contenente le modifiche introdotte nelle successive fasi di variante:

<b>Art. 64.1 - Piani attuativi previsti dal vigente P.R.G. dell'ex Comune di Molina:</b>
RU 5 - Piano di riqualificazione urbana n. 5 "Besta" – B&B <i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG non sono oggetto di variante.</i>
RU 6 - Piano di riqualificazione urbana n. 6 "Besta sud" Camping <i>Il Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 30/07/2018 con deliberazione b. 19 e la Convenzione successivamente sottoscritta e repertoriata al n. 150/2018. Le previsioni di PRG non sono oggetto di variante.</i>
RU 7 - Piano di riqualificazione urbana n. 7 "Besta nord" Camping <i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG non sono oggetto di variante.</i>
PC 7 - Progetto Convenzionato "Molina" <i>Il Progetto non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e adeguamento indici.</i>
PIP 2 - Piano attuativo per specifiche finalità per gli insediamenti produttivi "Barcesino" <i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni in esso contenute sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e adeguamento alle prescrizioni contenute nel verbale di conferenza pianificazione.</i>
RU 3 - Piano di Riqualificazione Urbana "Pur" <i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di rettifica del riferimento normativo alle zone alberghiere.</i>
<b>Art. 64.2 - Progetti Convenzionati dell'ex Comune di Molina:</b>
PC 1 - Progetto convenzionato <i>Il progetto non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG non sono oggetto di variante.</i>
PC 2 - Ampliamento P.ed. 367 Legos I°Legos I° <i>Il progetto è stato presentato all'amministrazione e per la sua attuazione si rinvia al progetto allegato al titolo edilizio in osservanza allo schema di convenzione approvato con deliberazione di giunta comunale n. 104 dd. 27/08/2020. Le previsioni di PRG non sono oggetto di variante.</i>
PC 3 - Ampliamento P.ed. 367 Molina <i>Il progetto è stato presentato all'amministrazione e per la sua attuazione si rinvia al progetto allegato al titolo edilizio in osservanza allo schema di convenzione approvato con deliberazione di giunta comunale n. 113 dd. 11/09/2020. Le previsioni di PRG non sono oggetto di variante.</i>

PC 7 - Progetto Convenzionato "Molina"				
<i>Il Progetto non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e adeguamento indici.</i>				
<b>Art. 64.3 - Piani attuativi previsti dal vigente P.R.G. dell'ex Comune di Bezzecca:</b>				
RU 2 Piano di Riqualificazione Urbana n. 2				
<i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e nuovi termini di efficacia e adeguamento con inserimento delle prescrizioni per la sicurezza del territorio.</i>				
PC 5 - Progetto convenzionato n. 5				
<i>Il Progetto non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e nuovi termini di efficacia.</i>				
PL 7 Piano di lottizzazione n. 7: Area mista per attività agro alimentari				
<i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e adeguamento indici.</i>				
RU 8 - Piano di riqualificazione urbana				
<i>Il Progetto non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e nuovi termini di efficacia.</i>				
<b>Art. 64.4 - Piani attuativi e Progetti convenzionati previsti dal vigente PRG dell'ex Comune di Tiarno di Sotto</b>				
PC 6 - Progetto convenzionato				
<i>Il progetto è stato presentato all'amministrazione e per la sua attuazione si rinvia al progetto allegato al titolo edilizio in osservanza allo schema di convenzione repertoriato al n. 113 di data 06/05/2015. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con la sola modifica della classificazione.</i>				
PL 2 – Piano di lottizzazione				
<i>Il piano di è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 di data 03/10/2017 con successiva convenzione repertoriata al n. 146/2018. Le previsioni di PRG sono oggetto di adeguamento con inserimento delle prescrizioni per la sicurezza del territorio.</i>				
PL 9 – Piano di lottizzazione				
<i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e nuovi termini di efficacia.</i>				
PIP 1 – Piano attuativo per specifiche finalità per gli insediamenti produttivi - - Tiarno di Sotto				
<i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e nuovi termini di efficacia e adeguamento con inserimento delle prescrizioni per la sicurezza del territorio.</i>				
Piano di lottizzazione	PL 4 - Z504	PL 4 - Z504	<i>idem</i>	PL 4 - Z504
<i>Il piano di è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 di data 08/09/2015, convenzione repertoriata al n. 118/2015 e successiva variante approvata e nuova convenzione repertoriata al n. 155,617 racc. 31,958 dd 28/11/2019. Le previsioni di PRG non sono oggetto di adeguamento.</i>				
Progetto convenzionato	PC 4 - Z509	PC 4 - Z509	<i>idem</i>	PC 4 - Z509
<i>Il progetto non è ancora stato presentato all'Amministrazione comunale. Si richiamano in ogni caso i contenuti della convenzione già repertoriata al n. 155,617 racc. 31,958 di data 28/11/2019 con la quale si è provveduto alla cessione delle aree come previsto dalla norme di PRG. Le previsioni di PRG non sono oggetto di adeguamento.</i>				
Riqualificazione del compendio storico di Santa Elisabetta	Norma specifica	PR 2 - Z503	<i>idem</i>	RU 1 - Z512
<i>Il Piano non è ancora stato presentato all'Amministrazione Comunale. Le previsioni di PRG sono state oggetto di variante con modifica della classificazione e nuovi termini di efficacia.</i>				
Piano di lottizzazione	PL 5 - Z504	PL 5 - Z504	<i>idem</i>	PL 5 - Z504

<i>Il piano di è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 56 di data 03/11/2011 con convenzione repertoriata al n. 62/2012 Le previsioni di PRG non sono oggetto di adeguamento.</i>					
Piano di lottizzazione (Tremalzo Contingente Casa Vacanze)	Norma specifica	PL 6 - Z504	<i>idem</i>	PL 6 - Z504	
<i>Piano inserito con la Variante in corso</i>					
Piano di Riqualificazione Urbana di località Tremalzo	----	RU 7 - Z512	RU 9 - Z512	RU 9 - Z512	
<i>Piano inserito con la Variante in corso</i>					

Visto l'elenco ricognitivo, riportato anche nella relazione di variante, si provvede a modificare il comma 8 delle norme di attuazione rinviando alla L.P. 15/2015 la definizione dei termini di validità dei piani attuativi approvati.

### ***I piani attuativi nuovi sono:***

#### ***RU 9 - Piano di Riqualificazione Urbana di località Tremalzo***

Per il piano di riqualificazione dell'area sportiva ed alberghiera di Tremalzo, caratterizzata dalla ingombrante presenza della struttura ex Hotel Tremalzo, anse conosciuta come ex Tavola Calda, costituisce uno dei principali obiettivi che l'Amministrazione comunale ha posto alla base della variante PRG 2019.



***Ex Hotel Tremalzo***

Le attuali costruzioni che si presentano in grave stato di abbandono costituiscono per tutta Tremalzo un ostacolo concreto alla riqualificazione edilizia ed ambientale di tutta l'ara.

Per questo motivo con la variante 2019 si è voluto inserire una previsione, di ampio respiro, che possa offrire lo spunto all'iniziativa privata affinché si possano riattivare rapporti collaborativi con l'amministrazione pubblica, sviluppando sinergie nell'interesse comune, necessarie per ottimizzare costi ed impegni dei diversi attori e garantire una sostenibilità economica alle iniziative di riqualificazione e sviluppo.

**Area Tremalzo**

Il primo punto necessario per la nuova pianificazione è chiarire cosa si vuole fare delle attuali strutture ossia la loro completa demolizione con successiva ricostruzione, in posizione anche diversa rispetto al quella attuale.

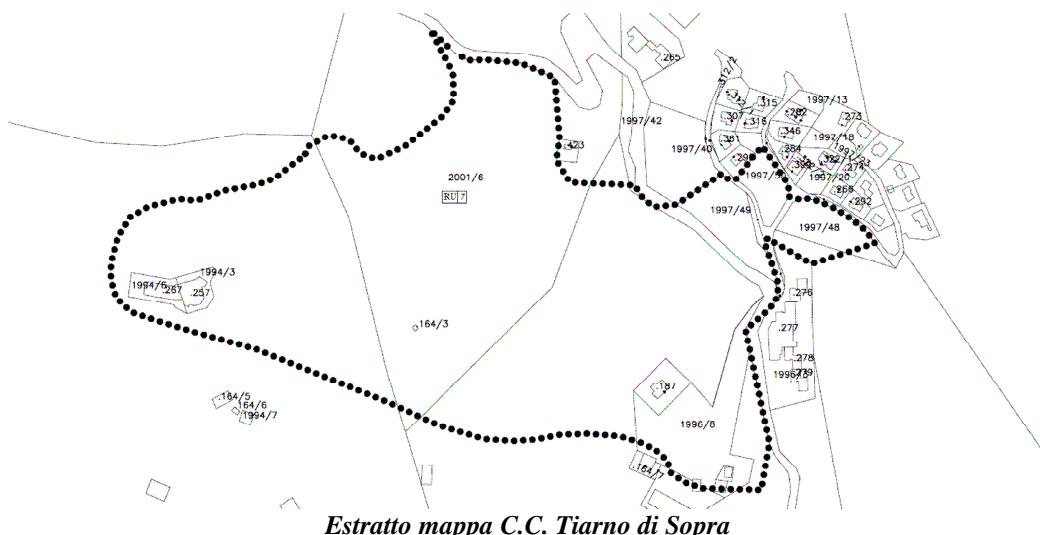
La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del perimetro dell'area individuata dalla cartografia, suddividendo i volumi per funzione e proprietà, realizzando nella parte più bassa i parcheggi di uso pubblico per la fruizione ludico sportiva dell'area all'aperto e delle strutture pubbliche che dovranno essere oggetto di attenta valutazione di inserimento paesaggistico valutando la collocazione con uno specifico elaborato del piano attuativo, limitando il traffico all'interno della conca.

Per la lettura completa delle norme si rinvia all'articolo 64.6 Ru 9.

La relazione di recepimento prescrizioni e controdeduzione descrive le diverse modifiche introdotte alla variante sulla base delle valutazioni effettuate in occasione della conferenza di pianificazione e successivi pareri.

#### La variante interessa beni soggetti ad Uso Civico.

Per la trattazione del relativo punto si rinvia allo specifico capitolo contenute nella presente relazione.



## ***Conversione indici edificatori***

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

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

### ***Conversione del volume lordo fuori terra in superficie utile netta.***

#### Premessa

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

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

<b>VI</b>	mc.	<b>Volume lordo fuori terra</b>		volume urbanistico emergente dal piano di spiccato
-----------	-----	---------------------------------	--	--

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

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

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

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

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

dove per altezza utile si intende:

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

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

Sun	mq.	<b>Superficie utile netta</b>		è la superficie utile linda diminuita della superficie dei seguenti elementi: 1. muri perimetrali dell'edificio; 2. vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri
-----	-----	-------------------------------	--	--

			portanti, se costituiscono parti comuni; 3. ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
--	--	--	---

dove per Superficie utile lorda si intende:

Sul	mq.	Superficie utile lorda	somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione: 1. dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico; 2. dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra 3. dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra; 4. delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri; 5. dei volumi tecnici; 6. di piani totalmente interrati e dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie 6bis. della parte di piano, corrispondente in ogni punto a un volume completamente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie. 7. del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto; 8. dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
-----	-----	------------------------	---

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

#### Esempi progettuali

Vengono illustrati quattro esempi.

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

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

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

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

Ossia se per garantire un **bonus edilizio**, ulteriore rispetto alla saturazione del lotto, necessario ed utile al recupero abitativo del sottotetto, contenendo al minimo l'impatto volumetrico dell'edificio stesso.

Numerosi sono i casi dei PRG in vigore dove nel caso di edifici esistenti in zone saturate dove non si applicano indici edilizi, o edifici esistenti in zona di completamento dove il lotto risulta saturato, si prevedono incrementi una tantum in percentuale del volume lordo fuori terra esistente che ora deve essere ricondotto con riferimento alla superficie utile netta e non più al volume.

### **Valore di conversione da IFF a Uf**

In media nelle varie casistiche di PRG di comuni di dimensioni simili a Ledro gli indici edificatori variano da 1,0 mc./mq a 2,0 mc./mq. per l'edilizia residenziale, e da 2,0 mc./mq. a 2.50 mc./mq. per l'edilizia alberghiera.

Gli esempi sopra riportati si costituiti dall'analisi di edifici esistenti.

Per quanto riguarda un terreno edificabile libero da edifici possiamo procedere con la determinazione del più probabile valore effettuando un semplice calcolo matematico considerando che mediamente la superficie utile netta è pari ad un valore variabile dal 90 al 85 % della superficie utile lorda.

Dati:

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

Calcoli:

✓ Volume lordo fuori terra realizzabile	VI = S * IFF	VI	1.000	mc.
✓ Superficie utile linda corrispondente	Sul = VI / hi	Sul	333,33	mq.
✓ Superficie utile netta	Sun = Sun * 85%	Sun	283,33	mq.

Rapporto:

✓ Rapporto conversione	Sun = VI * R	Sun	283,33	mq.
✓ Rapporto conversione	R = Sun / VI	R	0,28333	mq.
✓ Calcolo della Sun con nuovi indici	Sun = Uf * Sup.			
✓ Utilizzazione fondiaria corrispondente	Uf = Sun. / Sup	Uf	0,28333	mq.

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

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

Sulla base delle analisi precedenti si determinano i seguenti indici di conversione applicati alle diverse zone di PRG

Zona PRG	Indice di fabbricabilità fondiaria <b>IFF</b> mc./mq.	Rapporto di conversione <b>R</b> 1/mq.	Utilizzazione fondiaria <b>Uf</b> mq./mq.	Altezza in numero di piani <b>H<sub>p</sub></b>
<b>B1</b> sature	--	--	--	--
<b>B3</b> completamento intensive	2,0	0,3	0,60	4
<b>B4</b> completamento estensive Edifici esistenti	1,0	0,3	0,30	4
<b>B4</b> completamento estensive Nuovi edifici	1,0	0,3	0,30	3
<b>C1</b> intensive	2,0	0,3	0,60	4
<b>C2</b> estensive	0,7	0,3	0,21	3
Commerciali	2,0	0,3	0,60	4

Per le zone alberghiere viene introdotto un nuovo indice Uf pari a 0,70 leggermente superiore alla conversione del precedente IFF di 2,00 mc/mq, ciò in considerazione delle esigenze di tipo alberghiero in termini di servizi comuni di qualità che risultano necessari per garantire interventi di riqualificazione delle strutture esistenti riducendo i percorsi di deroga.

### **Valore di conversione da VI a Sun**

Partendo sempre dai dati di analisi anche per il volume lordo fuori terra esistente si propone di applicare lo stesso rapporto di conversione:

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

Valori assoluti in termini di Volume	Volume lordo fuori terra <b>VI</b> mc./mq.	Rapporto di conversione <b>R</b> 1/mq.	Superficie utile netta <b>Sun</b> mq./mq.	
Art. 21 Zone per attività commerciali c. 15	400	0,3	120	

Si prenda nota che lo stesso fattore di conversione è stato applicato dalla legge provinciale in tema di:

- ✓ Esenzione contributo di concessione per prima abitazione da 400 mc. a 120 mq.
- ✓ Abitazione per l'agricoltore da 400 mc. a 120 mq.

mentre per gli interventi finalizzati all'agriturismo è stato fissato un fattore di conversione approssimato a 0,3:

- ✓ Limite massimo per gli agriturismi (R = 0,291) da 1.200 mc. a 350 mq.

### **Valore di ampliamento una tantum applicato**

Per quanto riguarda gli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti la norma in vigore prevede una percentuale fissa applicata al volume lordo fuori terra esistente (ex volume urbanistico).

Per l'approvazione con prescrizioni si provvede ad aggiornate i parametri sostituendoli con incrementi percentuali riferibili alla Sun, fatta salva la possibilità di recuperare il sottotetto indipendentemente dalla Sun.

### **Altezza in numero di piani.**

Per quanto riguarda le altezze si è proceduto con il seguente metodo applicato per tutte le previsioni contenute nel PRG in vigore.

Il valore dell'altezza del fabbricato **Hf** del PRG in vigore è stato confermato ai sensi della determinazione della distanza dai confini come previsto dall'Allegato 2 della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023/2010.

Partendo da questo valore si è cercato di definire l'altezza massima del fronte necessaria per avere un controllo sull'altezza finale del fabbricato, in quanto la definizione di piano non prevede per lo stesso un limite rigido alla sua altezza netta interna o alla altezza di interpiano che può variare al fine di garantire la libertà progettuale che costituiva uno degli obiettivo della legge provinciale.

L'altezza del fronte viene quindi calcolata seguendo il seguente schema oggettivo:

**He Altezza del fronte:**

$He = Hf - 0,50$  metri per le altezze  $Hf$  fino a 8,50 metri

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

$He = Hf - 1,5/1,6$  m. per le altezze  $Hf$  maggiori di 11,50

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

Partendo ora dall'altezza del fronte si provvede al calcolo del numero massimo di piani realizzabili all'interno di questa misura tenendo in considerazione che può essere considerato piano il seminterrato qualora sporgente più di 1,50 m, ed anche il sottotetto qualora l'altezza minima interna superi i 50 cm.

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

**Hp in numero di piani:**

$Hp = 2$  per le altezze  $He$  del fronte fino a 5,0 metri

$Hp = 3$  piani per le altezze superiori a 5,0 m. fino a 8 metri

$Hp = 4$  piani per le altezze superiori a 8,0 m. fino a 11,0 m.

$Hp = 5$  piani per le altezze superiori a 11,0 m. (zone alberghiere)

**Hf Altezza a metà falda**

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore al fine anche di non alterare le misure di distanza dai confini fino ad ora applicate.

$Hf = Hf$  del PRG in vigore.

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

Valori assoluti in termini di Volume	Altezza a metà falda in vigore <b>Hf</b> <b>m.</b>	Altezza in numero di piani <b>Hp</b> <b>n.</b>	Altezza del fronte <b>He</b> <b>m.</b>	Altezza a metà falda (*) <b>Hf</b> <b>m.</b>
Art. 23 a2) zone per strutture miste turistico - ricettive	7,0	2	7,0	7,0
Art. 18 3. Zone residenziali di completamento intensive B3:	da 9,7 a 11,7	4	10,0	11,6
Art. 18 4. Zone residenziali di completamento estensive B4: Edifici	11,7	4	10,00	10,6
Art. 18 4. Zone residenziali di completamento estensive B4: Edifici nuovi	8,7	3	9,0	10,0

Art. 19 Zone residenziali di espansione intensive C1:	11,70	4	10,0	11,60
Art. 19 Zone residenziali di espansione estensive C2:	11,70	3	9,0	10,0
Art. 21 Zone per attività commerciali	12,5	4	11,0	12,5
Art. 23 a1) Zone per attività alberghiere	da 10,5 a 13,5	5	12,0	13,5

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

### ***Richieste di inedificabilità delle aree***

Ai sensi dell'art. 45, comma 4 Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, l'Amministrazione comunale ha provveduto a raccogliere le istanze presentate entro il 31/12/2017 con richiesta di riduzione della capacità edificatoria delle aree.

Prima di valutare ogni singola richiesta si è provveduto a delineare le linee guida indispensabili per addivenire ad una coerente ed oggettiva valutazione delle singole istanze.

Con la variante 2019 sono stati presi in considerazione anche richieste di stralcio già oggetto di respingimento in occasione della variante 2018.

La rivalutazione delle istanze è stata effettuata sulla base di approfondimenti ed è stata accolta in quanto sono stati verificati nuovi elementi indispensabili necessari per poter considerare la richiesta coerente con i criteri di valutazione già utilizzati nel 2018 e che vengono confermati con la variante 2019.

In particolare i criteri prevedono:

#### ***Criteri per la valutazione delle richieste private***

Criteri per la valutazione delle richieste private di trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree inedificabili da inserire nel provvedimento di variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

- Le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari /o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e non daranno diritto all'automatica riclassificazione del suolo;
- le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo;
- le aree oggetto di richiesta non possono essere già state sfruttate urbanisticamente;
- nella definizione delle nuove destinazioni d'uso da introdurre al posto di quelle edificabili saranno privilegiate le destinazioni per " aree agricole" e quelle per "Zone a verde privato" di cui all'articolo 20 delle NTA unificate, sulla base delle destinazioni delle aree contigue alle zone oggetto di trasformazione d'uso;
- allo scadere dei 10 anni, previsti dalla legge, i proprietari delle aree stralciate non maturano alcun diritto all'automatica riclassificazione urbanistica in aree residenziali e/o produttive;
- lo stralcio di aree attualmente destinate all'edificazione potrà avvenire solo nei casi in cui si tratti di appezzamenti posti ai margini di zone omogenee il cui perimetro andrà conseguentemente ridotto;

- non è ritenuto ammissibile lo stralcio di aree collocate interamente all'interno di zone omogenee destinate all'edificazione (tranne nel caso di aree già utilizzate esclusivamente come viabilità di penetrazione in lotti altrimenti interclusi) perché in tal caso lo stralcio comporterebbe l'apertura di "buchi" di destinazione urbanistica incoerenti con il contesto e incompatibili con il corretto utilizzo delle aree già destinate all'edificazione;
- non saranno stralciate quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che l'Amministrazione comunale intende confermare (sia riferito a destinazioni residenziali che produttive);

Le varianti che riguardano lo stralcio della edificabilità residenziale risultano essere: **v5, v14, v15, v16, v17, v18, v19, v20, v42, v61, v85 e v87**

In totale le varianti hanno portato ad una riduzione della capacità edificatoria complessiva di **1.948 mq** di Sun.

Riguardo a queste varianti si segnalano in particolare:

#### Variante v5

La modifica riguarda lo stralcio di edificabilità relativo a piccoli orti, di diverse proprietà, confinati ad una zona produttiva e per i quali non esiste un accesso idoneo per garantire l'uso residenziale autonomo dello stesso lotto. Inoltre lo stralcio non preclude l'uso delle aree limitrofe che risultano già edificate.

La richiesta, già trattata nella Variante al PRG del 2018, ma non accolta, viene ora riconsiderata vista la completezza della documentazione e la sottoscrizione della richiesta da parte di tutti i proprietari interessati.

Variante	Comune Catastale	Particelle interessate	PRG in vigore	PRG Variante	Art. NTA	Cod Shp	VERIFICHE DIMENSIONALI E CAPACITA' INSEDIATIVE					
							Superficie lotto	Indice I.e. PRG in vigore	Volume potenziale del PRG in vigore	Indice UF PRG di variante	Sun PRG di Variante	Differenza in Sun
<b>RIDUZIONE DI EDIFICABILITA'</b>												
<b>v5</b>	Legos I	409/4	Residenziale di completamento estensiva	Verde privato Inedificabilità decennale	20	H101 Z610	546	1,00	546	0,00	--	-164
	Legos I	409/5										
	Legos I	409/1 410/1 409/2										
<b>v14</b>	Tiamo di Sotto	383/4	Residenziale di completamento	Verde privato Inedificabilità decennale	20 /	H101	458	1,00	458	0,00	0	-137
<b>v15</b>	Locca	97 98	Residenziale di completamento estensivo	Agricolo locale Inedificabilità decennale	37 7	Z610	461	1,00	461	0,00	0	-138
<b>v16</b>	Locca	116 117/1 + .8/11	Residenziale di completamento estensivo Viabilità locale di progetto	Agricolo locale Inedificabilità decennale	37 7	C109 Z601	991	1,00	991	0,00	0	-297
<b>v17</b>	Locca	501/1	Residenziale di completamento estensiva	Agricolo locale Inedificabilità decennale	37 7	E109 Z610	797	1,00	797	0,00	0	-239
<b>v18</b>	Tiamo di Sotto	117/1/3	Residenziale di completamento intensiva	Agricolo di pregio Inedificabilità decennale	36 7	E104 Z610	51	2,00	102	0,00	0	-31
<b>v20</b>	Lenzumo	1989/2 1990/2 1991/1 1992/1 2016/1	Residenziale di completamento estensiva	Verde privato Inedificabilità decennale	20	H101 Z610	721	1,00	721	0,00	0	-216
<b>v23</b>	Bezzecca	116	Civile amministrativo Verde pubblico Residenziale completamento estensiva B4 1024 mq	Civile amministrativo Parcheggio pubblico	30 32	F101 F305	10630	1,00	1.024	0,00	0	-266
<b>v42</b>	Tiamo di sotto	965/8	Residenziale di completamento estensiva	Strada privata	42	H106	276	1,00	276	0,00	0	-72
<b>v61</b>	Lenzumo	2025/1 2017 2014 2013 2000 2012	Verde di protezione Verde pubblico Parcheggio Residenziale di completamento	Verde pubblico attrezzato VA Verde privato	31ter 20	F303 H101	3222	1,00	328	0,00	0	-85
<b>v85</b>	Legos I	p.f. 400, 401, 402/1	Verde pubblico Viabilità locale esistente Residenziale B4	Verde privato Strada locale esistente	42 20 31	H101 F415	368	1,00	368	0,00	0	-110
<b>v87</b>	Bezzecca	p.f. 75 p.ed. 477	Area soggetta a PAG2 di riqualificazione	Verde privato Vincolo decennale di inedificabilità	20 7	H101 Z610	639	1,00	639	0,00	0	-192
<b>INCREMENTO DI SUPERFICIE DESTINATA ALLA RESIDENZA</b>												
<b>v13</b>	Enguiso	325	Scolastica culturale progetto	Residenziale di completamento estensivo B4 Art. 53.5.3	18 c.4	B103 Z608	1459	0,00	0	0,00	438	438
											Varianti che prevedono incremento di Sun	438
											Varianti che prevedono riduzione di Sun	-1.948
											Saldo netto in termini di Sun	-1.510

### ***Dimensionamento residenziale***

---

Le varianti introdotte con accettazione delle richieste di stralcio edificabilità comportano una riduzione come già evidenziato di 1.51 mq di Sun.

Tale riduzione di capacità edificatoria potrà essere oggetto di parziale bilanciamento residenziale all'interno di un nuovo processo di rendicontazione urbanistica per future varianti che potranno prevedere incremento di capacità edificatoria, previa verifica di compatibilità e coerenza con gli obiettivi generali della variante stessa e con gli indirizzi contenuti nella nuova legge provinciale per il governo del territorio.

L'unica variante che prevede l'incremento di capacità insediativa residenziale è la variante v13 che prevede la trasformazione d'uso di un'area (già edificata) con destinazione d'uso per attrezzature pubbliche di proprietà comunale.

L'area viene ora modificata in zona residenziale nell'ambito di un progetto di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

In termini di calcolo della capacità edificatoria l'edificio potrebbe anche non essere inserito nel computo complessivo in quanto si tratta di cambio di destinazione d'uso e rispetta i principi di riduzione del consumo di suolo. Per questo motivo sull'area non viene posto il vincolo di prima abitazione,m che altrimenti dovrebbe essere introdotto nel caso di riduzione del suolo agricolo.

Con questa variante viene quindi ad essere ridotto il disavanzo della capacità edificatoria:

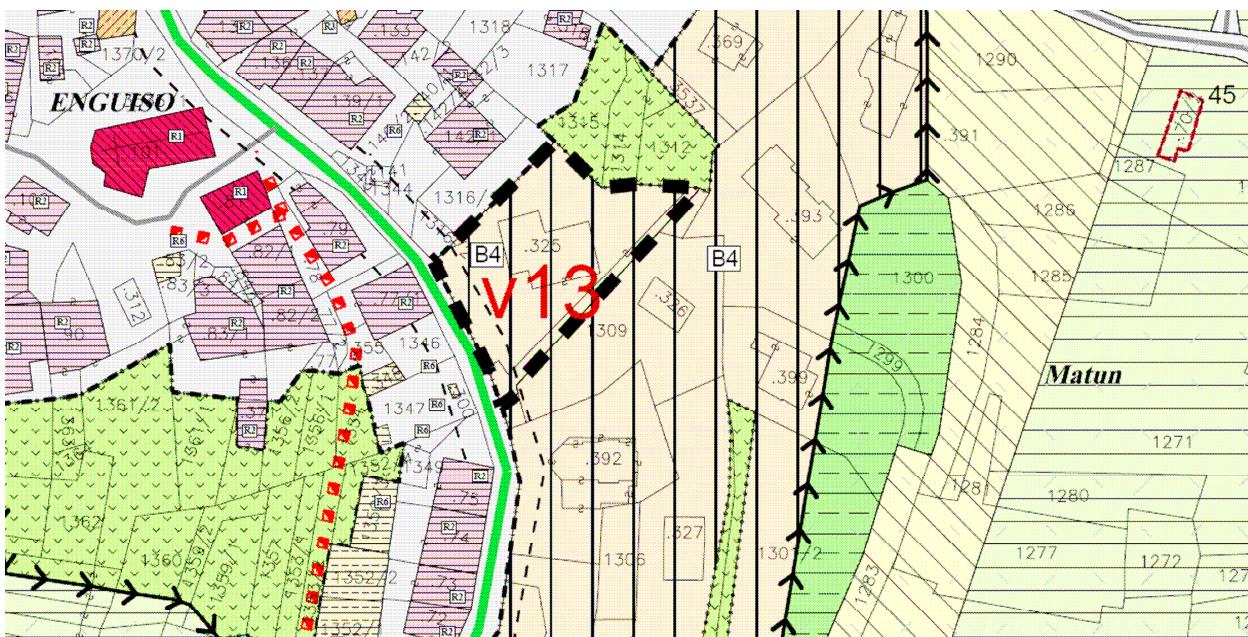
Varianti che hanno comportato la riduzione della capacità edificatoria:	n. 12	1.948 mq di Sun
Varianti che hanno comportato incremento della capacità edificatoria	n. 1	438 mq. di Sun
Differenza:		1.510 mq. di Sun

Già nel corso della Variante 2018 si è provveduto ad uno stralcio di aree che aveva comportato una riduzione di volume urbanistico, come oggi definito volume lordo fuori terra, pari a 6.090 mc. convertibile in 1.827 mq di Sun.

Complessivamente a seguito della introduzione della norma provinciale che prevede la possibilità di richiedere la riduzione della capacità edificatori la capacità edificatoria del territorio del Comune di Ledro ha subito una riduzione pari a 3.337 mq. di Sun pari a ca. 12.103 mc. di Cl (VI-Sun/0,3).

## **Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale**

In tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale si evidenzia la variante **v13** relativa alla p.ed. 325, di proprietà comunale dove in sostituzione di una destinazione pubblica è stata inserita la zona residenziale B4 residenziale consentendo l'utilizzo dell'immobile di effettuare la modifica di destinazione d'uso ed eventuale ampliamento nel rispetto dei nuovi indici edilizi di zona.

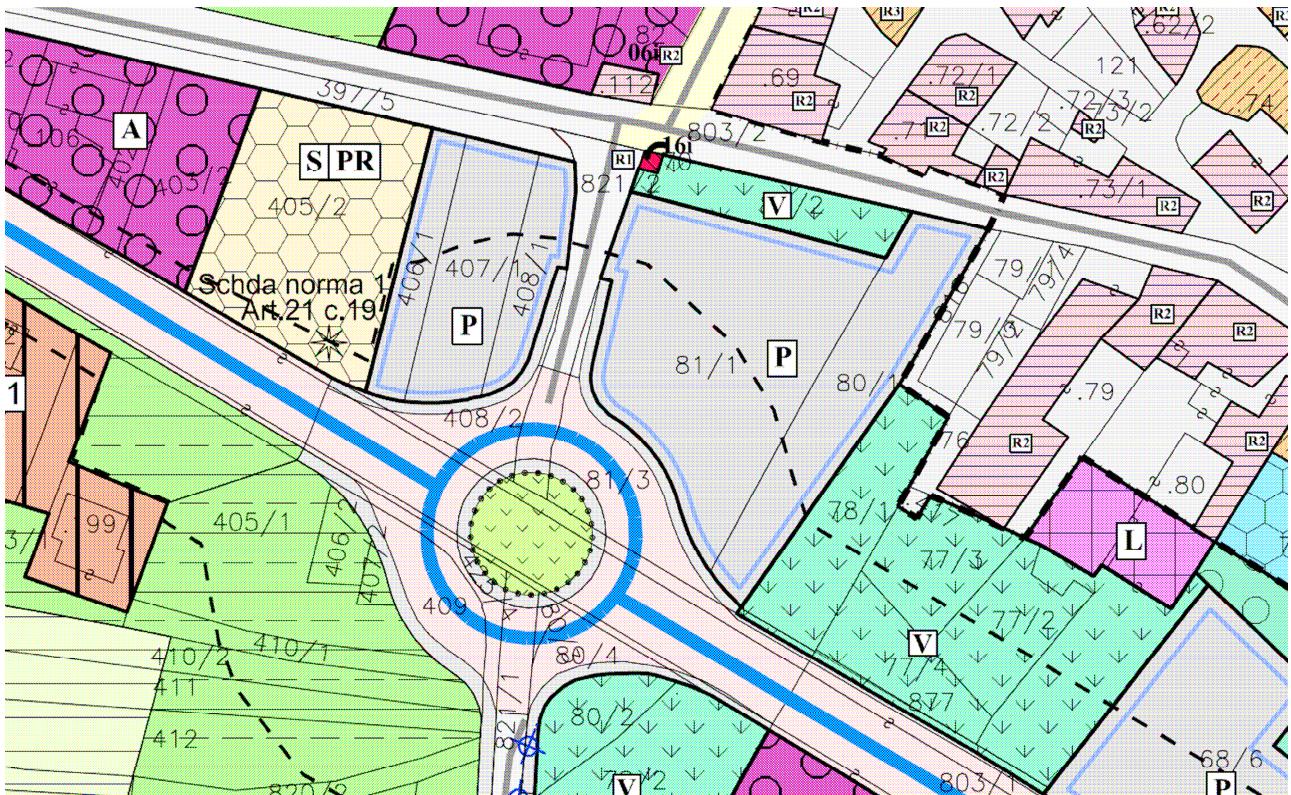


### ***Edificio esistente di proprietà comunale***

## Rettifiche per errori cartografici e normativi

Le tavole di PRG e le relative norme, sono state oggetto di integrazione relativamente alla Variante per Opera Pubblica già approvata dalla Giunta Provinciale n. 1966 di data 16-09-2011, ma che non risultava inserita nel PRG in vigore.

Si tratta dell'area per il commercio in Pieve di Ledro, che prevede l'insediamento di una zona commerciale a monte della rotatoria e l'inserimento nelle norme della Scheda normativa 1 all'articolo 21, comma 19.



**Estratto tavola B4**

### Art. 21 Zone per attività commerciali [D106 D107]

La cartografia in adozione definitiva viene confermata modificando l'indicazione della scheda norma ora inserita come specifico riferimento normativo.

#### Specifico riferimento normativo [Z602]:

5.1 La zona commerciale N C individuata sulla p.ed. 425 in C.C. di Pieve di Ledro è destinata esclusivamente al punto vendita con relativi servizi della Famiglia Cooperativa Valle di Ledro. Si potranno prevedere spazi ad uso commerciale, nello specifico per la vendita di alimentari comprensivi di relativi magazzini e servizi e uffici di esclusiva pertinenza del punto vendita;

L'edificio deve essere realizzato secondo assetti tipologico e formale organici ed unitari evitando giustapposizioni incoerenti tra la parte commerciale e la parte destinata ad altre funzioni.

Si potranno prevedere spazi per parcheggi in interrato di dimensioni adeguate ai servizi previsti in superficie. I parcheggi realizzati nell'interrato potranno essere utilizzati per il soddisfacimento dello standard minimo solo se lo stesso interrato sarà direttamente collegato alla superficie di vendita.

L'area inedificata circostante dovrà essere sistemata a verde, evitando ulteriori spazi coperti da destinare a parcheggio salvo il rispetto degli standard minimi a parcheggio previsti dalle norme urbanistiche per le funzioni da insediare nel nuovo edificio;

Si applicano i parametri indicati al precedente comma 2 colonna C

### ***Usi civici***

La variante interessa terreni soggetti a vincolo di Uso Civico ed è soggetta alle procedure previste dalla Deliberazione Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013.

In particolare le varianti che interessano beni di uso civico sono:

- Variante v32 - Spostamento di un breve tratto di strada di progetto presso gli impianti sciistici a Tremalzo.
- Variante v68 - Piano di Riqualificazione urbana RU9 a Tremalzo

La **variante v32** prevede il semplice spostamento di un breve tratto di strada di progetto finalizzato alla costruzione di un bypass a servizio degli impianti sciistici, ma che potrebbe essere realizzato anche al fine di garantire un collegamento ambientale e funzionale di tutta la zona pascoliva di Tremalzo che oggi risulta separata dalla strada provinciale che porta al Ristorante Garda.

In questo modo si può garantire un sicuro attraversamento del bestiame nel periodo estivo, e degli sciatori nel periodo invernale, oltre che offrire anche alla fauna selvatica un corridoio naturalistico per l'attraversamento.

La soluzione prospettata nella variante del PRG costituisce quindi un miglioramento delle condizioni attuali e non prevede soluzioni alternative efficaci che possano essere ubicate in altro sito.

La **variante v68** prevede la riqualificazione urbanistica dell'intera area attraverso la previsione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e privata riportato nelle norme di attuazione **all'articolo 64.6**.

La previsione progettuale che prevede la demolizione delle tre strutture esistenti e conseguente ricostruzione con l'obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell'intero altipiano con ricadute positive di tipo economico, anche attraverso investimenti privati, e di migliore la fruibilità delle aree pubbliche.

La ricostruzione degli edifici e le opere di infrastrutturazione che comporteranno la riduzione delle aree pascolive soggette ad Uso Civico dovrà essere preceduta dalla procedura di sgravio con individuazione di nuove aree libere dal vincolo che potranno essere oggetto di nuovo aggravio compensativo.

L'operazione di compensazione delle aree gravate da Uso Civico non deve essere valutata singolarmente ma deve rientrare nel più ampio progetto di riqualificazione che permetterà una rivalutazione economica di tutti i beni pubblici interni ed esterni al perimetro del piano di riqualificazione urbana.

Le modifiche della pianificazione sono tese al rilancio turistico ed economico di tutto l'altipiano che se attuato garantirà vantaggi per i beni di uso civico che potranno capitalizzare gli affitti delle aree interessate dalla infrastrutture invernali, oltre che trarre vantaggio anche dall'affitto delle Malghe che potranno usufruire anche esse dei vantaggi economici derivanti dalla possibilità di incrementare la vendita diretta dei prodotti della zootecnia



Proprietà delle aree:

In rosso ex Comune di Tiarno di Sotto

In viola ex Comune di Bezzecca

In blu ex Comune di Tiarno di Sopra

Comune Catastale	pf / ped	n.	proprietà	Partita tavolare	Usi Civici
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1994/1	Comune di Bezzecca	98	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.ED.	257	Avalon Milano	688	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1994/3	Avalon Milano	688	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1994/6	Avalon Milano	688	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.ED.	164/3	Comune di Tarno di Sotto	96	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	2001/6	Comune di Tarno di Sotto	96	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1996/1	Tiarno di Sopra	80	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1996/8	Tiarno di Sopra	80	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1997/23	Tiarno di Sopra	80	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1997/48	Tiarno di Sopra	80	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1997/49	Tiarno di Sopra	80	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1997/50	Tiarno di Sopra	80	SI
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1996/4	Avalon Milano	702	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.F.	1996/7	Avalon Milano	702	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.ED.	309	Avalon Milano	689	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.ED.	267	Avalon Milano / Toniatti	740	NO
394 - TIARNO DI SOPRA	P.ED.	187	Avalon Milano	1148	NO

*Elenco di tutte le proprietà interessate dal Piano di riqualificazione urbana RU 9*

### Sintesi

La variante 2019 al PRG di Ledro interessa terreni soggetti a diritto di uso civico limitatamente alle varianti v32 e v68.

Per entrambe le varianti sono stati rilevati gli effetti ed il rispetto dei requisiti previsti dalla legge provinciale n. 6 16 giugno 2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" e delle disposizioni contenute nella Deliberazione Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013.

- valorizzazione dei beni di uso pubblico
- mancanza di soluzioni alternative.

### Salvaguardia

---

Considerato che:

- La legge provinciale 4 agosto 2015 "Legge provinciale per il governo del territorio", all'articolo 47, comma 1, prevede che le nuovi previsioni adottate entrano in vigore a decorrere dalla data di adozione preliminare. A partire dalla data di adozione ogni opera di trasformazione del territorio soggetta alle norme di PRG deve rispettare e risultare conforme sia alle norme del PRG in vigore che del PRG adottato;
- Il comma 2, dello stesso articolo 47, prevede la possibilità, da parte del comune, di escludere motivatamente dalle misure di salvaguardia determinati interventi, da individuare singolarmente ed espressamente in sede di adozione, riportando espressamente tale disposizione all'interno della stessa deliberazione consiliare;

Visti gli elaborati di variante che prevedono per le aree prevalentemente residenziali e le aree alberghiere la conversione dei parametri urbanistici ed indici edilizi:

- da Volume urbanistico fuori terra [VI] a Superficie utile netta [Sun];
- da Indice edilizio [IFF o i.e] a Indice di Utilizzazione fondiaria [Uf]
- da Altezza del fabbricato a metà falda [Hf] a Altezza in numero di piani [Hp];

Visto che i progetti in corso di elaborazione ed approvazione, ed anche le opere già assentite, ma non ancora formalmente iniziate, dovrebbero essere riesaminati alla luce della duplice normativa, per verificare il rispetto e la conformità ad entrambi i regimi ed in particolare verificare quale sia in concreto il regime più restrittivo verso il quale le opere devono garantire il rispetto.

Tutto ciò premesso si ravvisa l'opportunità di escludere la salvaguardia ai sensi del comma 2, articolo 47, della L.P. 15/2015 per quanto attiene i Titoli edilizi già rilasciati e quelli in via di rilascio le cui richieste e/o segnalazioni siano state già depositate agli atti del Comune di Ledro alla data di adozione preliminare della variante.

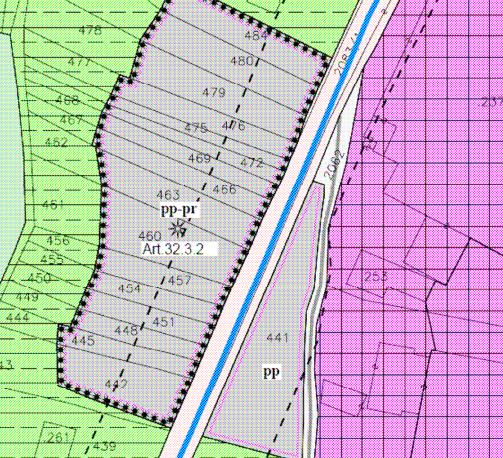
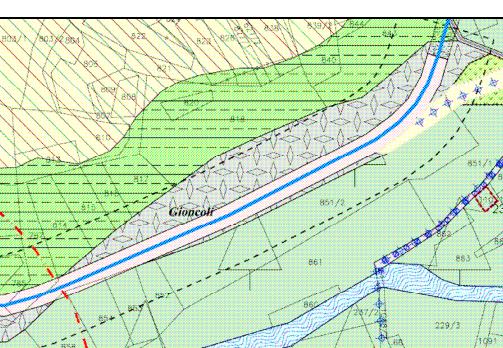
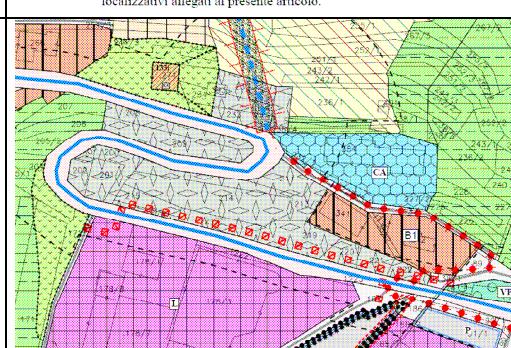
## ***Ulteriori modifiche introdotte negli elaborati per l'approvazione della Giunta Provinciale***

## Aggiornamento articolo 30bis. aree per la mobilità.

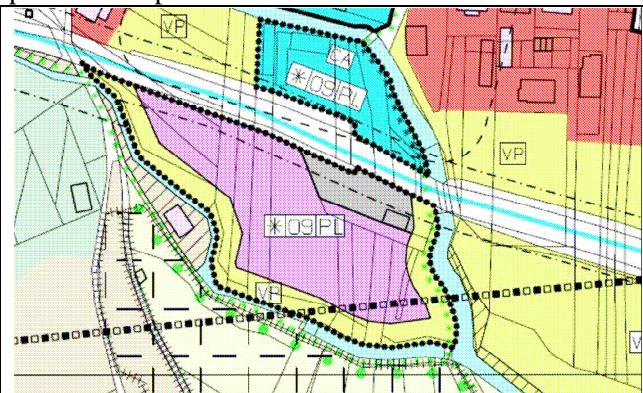
Nel PRG in vigore dell'ex Comune di Molina, approvato dalla giunta provinciale con delibera 1139/2017, l'articolo 30bis *Aree per la mobilità pubbliche e private*, già presente nel testo unificato approvato dalla Giunta Provinciale con delibera 1549/2015, è stato assegnato alle aree marginali alla viabilità contraddistinte con lo shape F439.

Nella realtà il testo contenuto per le norme unificate faceva riferimento esplicito all'area parcheggio/magazzino M\* di Tiarno di Sopra per la quale è ora richiesto l'inserimento di uno specifico riferimento normativo Art. 32.3.2.

In conseguenza della rettifica le aree destinate a servizio della mobilità come classificate nella legenda tipo e già presenti nel PRG di Molina devono essere associate ad una nuova normativa sempre riportata all'articolo 30bis che escluda la realizzazione di magazzini o nuovi distributori.

<p>SPAZI A SERVIZIO DELLA MOBILITÀ<sup>1</sup></p> <p><b>Legenda tipo</b></p>  <p><b>Biacea: ingresso galleria esistente (PRG in vigore)</b></p>  <p><b>Molina: ingresso galleria di progetto (PRG in vigore)</b></p> 	<p>F439</p>  <p>Spazi a servizio della mobilità</p> <p><b>Legenda PRG Molina 2017</b></p> <p><b>Art. 32.3 Parcheggi privati esistenti o di progetto [H103 e H104]</b></p> <p>1. Il PRG individua aree a parcheggio privato finalizzate al soddisfacimento dello standard previsto dalla legge provinciale senza vincolo di pertinenzialità.  <b>Specifico riferimento normativo:</b></p> <p>2. L'area individuata come parcheggio privato dalle tavole di PRG fra le p.f. 442 e 484 in C.C. Tiamo di Sopra devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 Sono aree individuate dal P.R.G. destinate agli impianti logistici ed aree funzionali alla mobilità stradale come:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti di manutenzione stradali pubblici;</li> <li>- stazioni di rifornimento carburanti private;</li> <li>- parcheggi in superficie pubblici.</li> </ul> </li> <li>2.2 Nelle aree per la mobilità contraddistinte da un asterisco sono ammessi anche gli interventi di iniziativa privata limitatamente alla realizzazione di stazioni di rifornimento carburanti.</li> <li>2.3 La costruzione di impianti di manutenzione stradale pubblici deve rispettare i seguenti parametri:       <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>rappporto massimo di copertura:</td> <td style="text-align: right;">60%;</td> </tr> <tr> <td>altezza massima del fabbricato:</td> <td style="text-align: right;">13,00 m;</td> </tr> <tr> <td>distanza dalle strade:</td> <td style="text-align: right;">vedi art.44;</td> </tr> <tr> <td>distanza dai confini:</td> <td style="text-align: right;">vedi art.8;</td> </tr> <tr> <td>distanza tra i fabbricati:</td> <td style="text-align: right;">vedi art.7.</td> </tr> </table> </li> <li>2.4 costruzione di nuove stazioni di rifornimento carburanti private deve rispettare i seguenti parametri edificatori:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima del fabbricato e del fronte: 7,50m;</li> <li>- altezza massima in numero di piani: 2</li> <li>- superficie utile netto massima: 260 mq.</li> <li>- lotto minimo: 2.000 mq.</li> </ul> </li> <li>2.5 In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui esse sono specificamente destinate, nel rispetto dei "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".</li> <li>2.6 La progettazione delle opere deve comunque considerare l'inserimento paesaggistico delle strutture in modo da non ostacolare la qualificazione dell'immagine urbana e paesaggistica complessiva.</li> <li>2.7 Allo scopo si dovrà prevedere un'attenta collocazione di alberature con funzione di schermo, scelte preferibilmente tra le essenze vegetali autoctone (Abero bianco, Abete rosso, Acero, Betulla, Carpino nero, Faggio, Frassino, Ligustro, Nocciolo, Olmo, Ontano, Sorbo, Tiglio, ecc.) e, dove suggeriti, disposte nel rispetto degli schemi localizzativi allegati al presente articolo.</li> </ul>	rappporto massimo di copertura:	60%;	altezza massima del fabbricato:	13,00 m;	distanza dalle strade:	vedi art.44;	distanza dai confini:	vedi art.8;	distanza tra i fabbricati:	vedi art.7.
rappporto massimo di copertura:	60%;										
altezza massima del fabbricato:	13,00 m;										
distanza dalle strade:	vedi art.44;										
distanza dai confini:	vedi art.8;										
distanza tra i fabbricati:	vedi art.7.										

Sempre in conseguenza della modifica dell'articolo 30 bis viene inserito un nuovo articolo 30 ter che disciplina esclusivamente le zone per distribuzione carburanti mantenendo gli stessi parametri edilizi già previsti dal precedente art. 30 bis.

 <p><b>Tiarno di sotto (PRG in vigore)</b></p>	<p><b>Area di servizio per rifornimento di carburante</b></p> <p>1. Individuate in cartografia nel Sistema Insiematico-Produttivo e Infrastrutturale sono aree ove sarà possibile realizzare stazioni per rifornimento di carburante ed i relativi servizi connessi con l'attività quali:</p> <p>2. Vendita al minuto di carburanti, lubrificanti, piccoli accessori e le operazioni di lavaggio e ingrassaggio delle automobili compresa l'attività integrativa di officina, bar, rivendita giornali, tabacchi ecc.</p> <p>- La costruzione di nuovi impianti deve essere autorizzata dalle autorità competenti. Le opere sopra citate non devono costituire ostacolo (a giudizio dell'ente proprietario delle strade) o riduzione della possibilità viabilistica e del campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione</p> <p><b>Molina: ingresso galleria di progetto (PRG in vigore)</b></p>
<p><b>Art. 30bis Zone per la mobilità [F439]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si tratta di aree marginali alla viabilità, inedificabili, occupate da scarpate e piazze di sosta temporanea, poste all'esterno del limite di carreggiata o in sua immediata prossimità.</li> <li>2. Al loro interno, oltre che alla realizzazione o modifica degli stessi tracciati stradali, si possono installare le infrastrutture relative alla viabilità e relativi impianti tecnologici, opere di protezione stradale, segnaletica e opere di mitigazione dall'inquinamento acustico.</li> </ol>	

#### Adeguamento norme di attuazione per le zone agricole locali.

L'articolo 34, a seguito dell'ulteriore richiesta di adeguamento alle norme provinciali in tema di zona agricole, viene integrato specificando gli interventi ammissibili nelle zone agricole del PUP e quelli ammissibili per le zone agricole locali. Con detto adeguamento si provvede alla riscrittura delle parti che possono generare interpretazioni contrastanti, cancellando il comma 12 ripristinando le norme del PRG in vigore per le zone agricole locali all'art. 37 applicando per tutte le tipologie la conversione degli indici nei termini di superficie utile netta Sun o superficie utile lorda Sul o superficie coperta Sc, con particolare riferimento al comma 7 dove alla precedente misura generica di superficie viene ora precisato che si tratta di superficie utile lorda massima di 60 mq.

#### Aggiornamento normativo con richiamo al Piano Colore

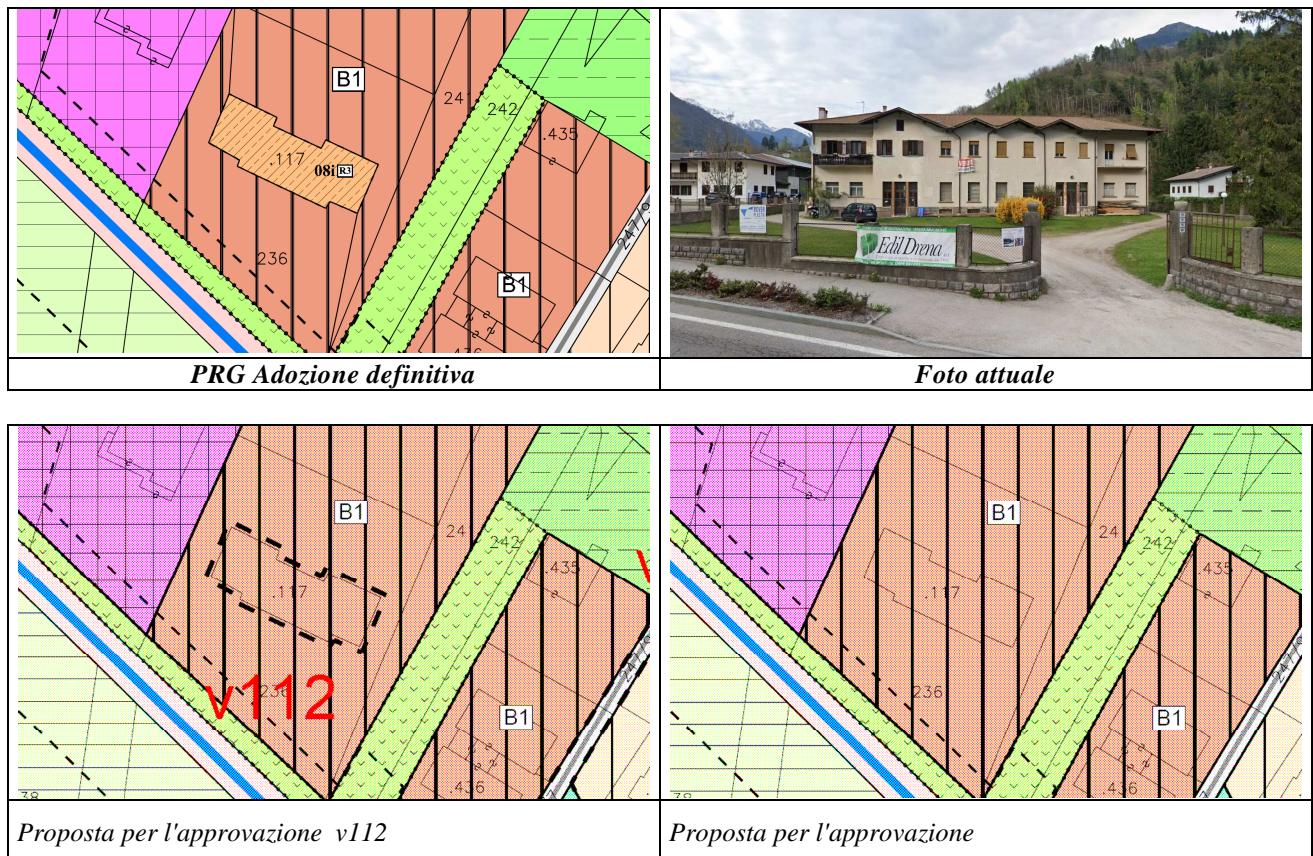
Gli articoli 3 delle NdA e 10 NdA-CS sono stati integrati con il richiamo al Piano Colore approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 di data 05/03/2020.

Aggiornamento cartografico Errore materiale. Vedi delibera Commissariale n. 1 dd. 10/04/2009.

Si provvede ad aggiornare la cartografia stralciando la previsione di edificio storico isolato per la p.ed. 177 di Pieve di Ledro.

La rettifica, per evidente errore materiale è già stata deliberata dal Commissario ad Acta, ing. Rino Sbop, ma erroneamente non è mai stata successivamente approntata una cartografia corretta sulla base della stessa decisione commissariale.

Si provvede quindi ora, per evitare ulteriori procedimenti di rettifica per errore materiale, a correggere la cartografia operando lo stralcio evidenziato. Si precisa inoltre che il fascicolo delle schede dell'insediamento storico isolato di Pieve di Ledro verrà quindi aggiornato con detto stralcio.



NdA art. 15 Zone per la residenza: criteri generali e costruzioni accessorie.

Comma 6, inserita la frase e strutture ricettive per evitare la contraddizione con il successivo comma 7.

### Aggiornamento catasto del comune di Tiarno di Sotto

A seguito dell'aggiornamento catastale dell'intero C.C. Tiarno di Sotto si è proceduto con l'adeguamento con leggera traslazione delle perimetrazioni di zona al fine di consentire l'esatta coincidenza con i confini catastali come da PRG in vigore.

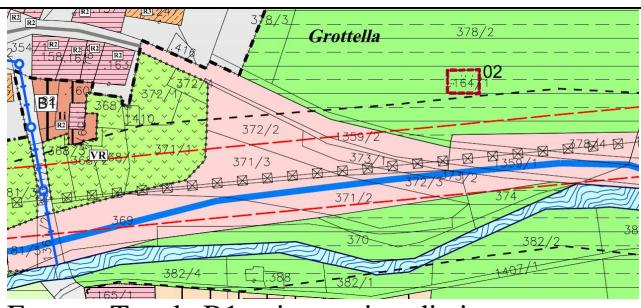
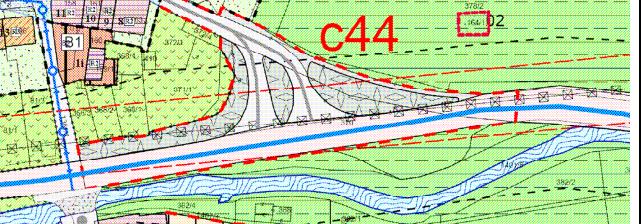
La modifica non comporta alterazione sostanziale delle destinazioni di zona in quanto le rettifiche restano sempre al di sotto della soglia del 2% della superficie.

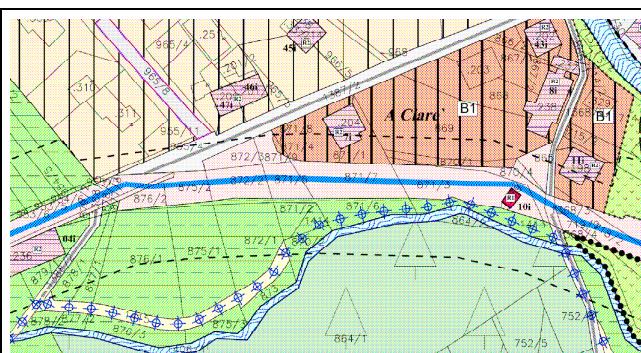
Senza questo adeguamento risulta impossibile all'amministrazione comunale potere gestire il PRG e tutti gli atti conseguenti di conformità urbanistica e di certificazione di destinazione urbanistica (CDU) per i quali il sistema informatico GisCom obbligatoriamente deve riferirsi al catasto vettoriale più recente.

Per la generalità del territorio la nuova cartografia non ha prodotto sostanziali modifiche al quadro insediativo trovando conferma sia per le previsioni interne al centro storico (edifici ed aree libere) che all'esterno dello stesso centro abitato con particolare riferimento alle zone specificatamente destinate all'insediamento.

La principale modifica si ritrova percorrendo il tracciato della strada statale dove ora la nuova mappa riporta correttamente e compiutamente il frazionamento di tutto il tracciato della strada statale ed i nuovi raccordi con la viabilità locale di accesso al centro abitato.

I due nuovi svincoli, al solo fin di evidenziare l'adeguamento e le motivazioni che hanno portato allo stesso, sono state individuate cartograficamente con le varianti c44 e c45

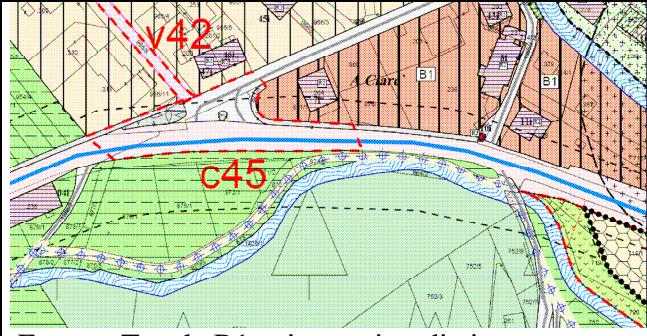
	
<b>Estratto Tavola B1 - sistema insediativo</b>	<b>Situazione attuale</b>
	
<b>Ortofoto con sovrapposizione mappale</b>	<b>Estratto Tavola B1 - sistema insediativo Proposta per approvazione Giunta Provinciale</b>



## Estratto Tavola B1 - sistema insediativo



## Ortofoto con sovrapposizione mappale

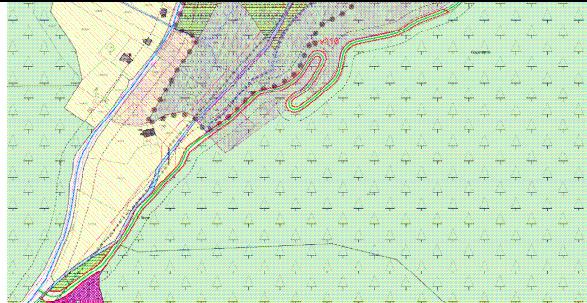
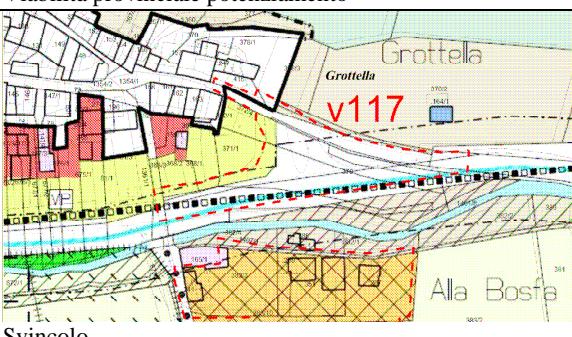
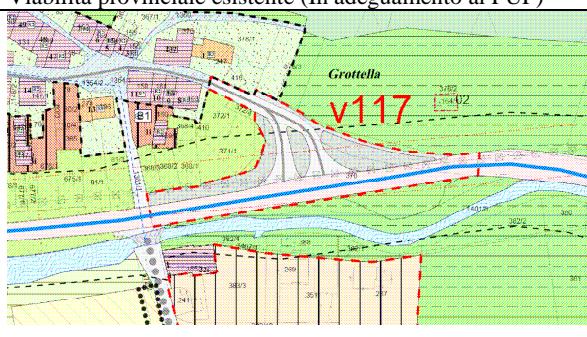
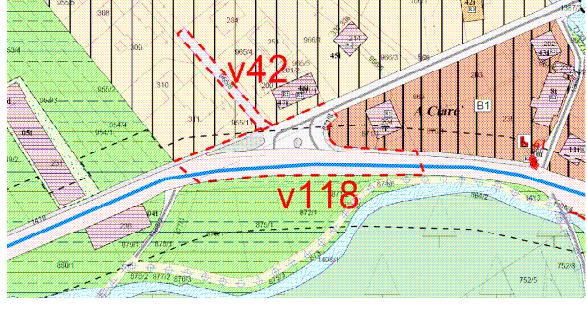


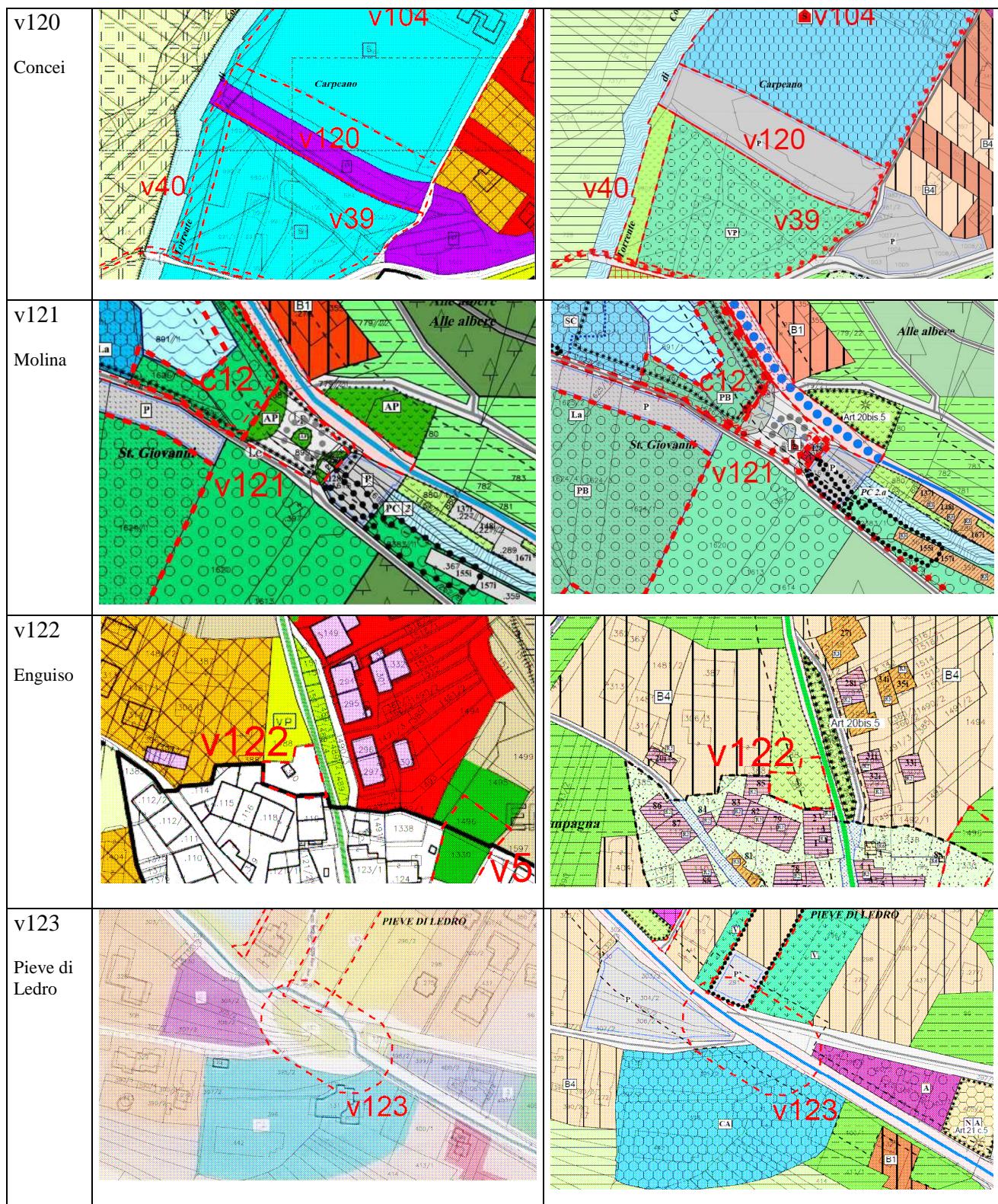
## Estratto Tavola B1 - sistema insediativo Proposta per approvazione Giunta Provinciale

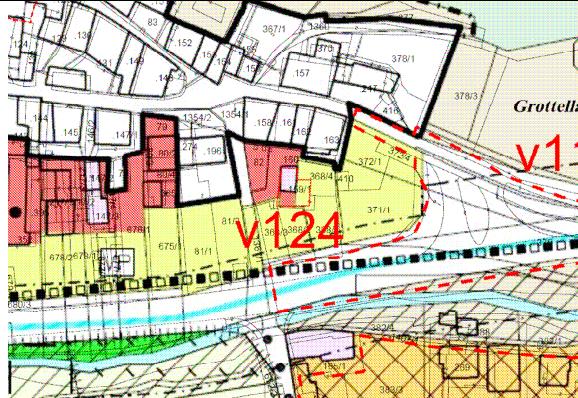
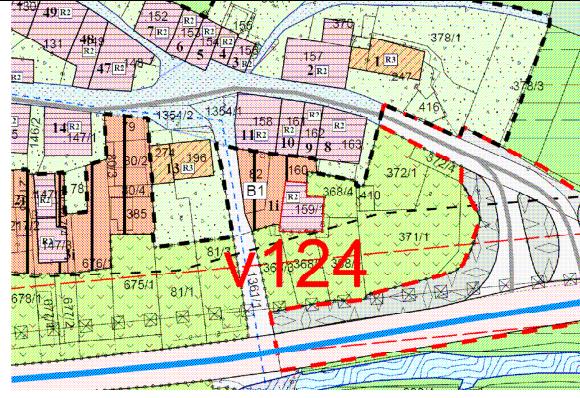
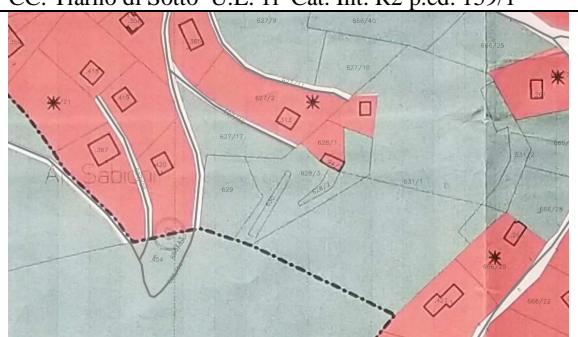
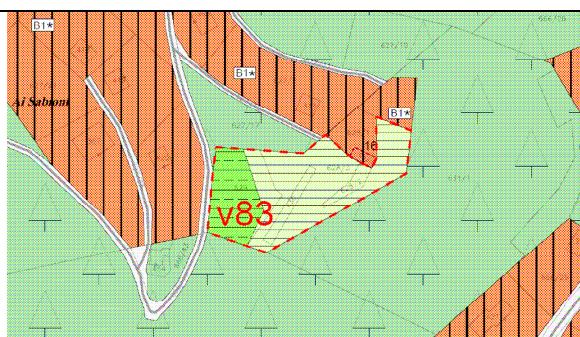
Ulteriori varianti riferite a meri adattamenti cartografici

Le seguenti ulteriori varianti sono state evidenziate solo nella fase finale dell'iter di approvazione della variante 2019 su richiesta del servizio urbanistico.

Le modifiche riguardano adattamenti delle previsioni di PRG al catasto georeferenziato:

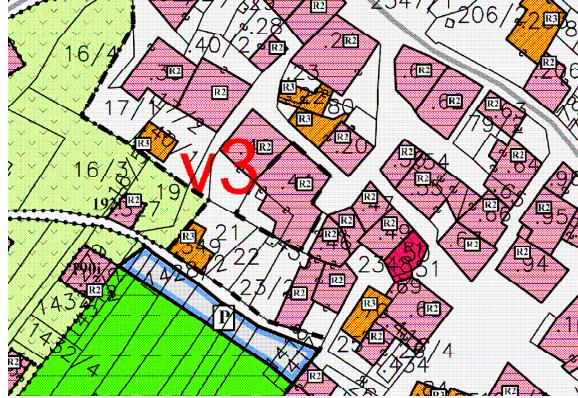
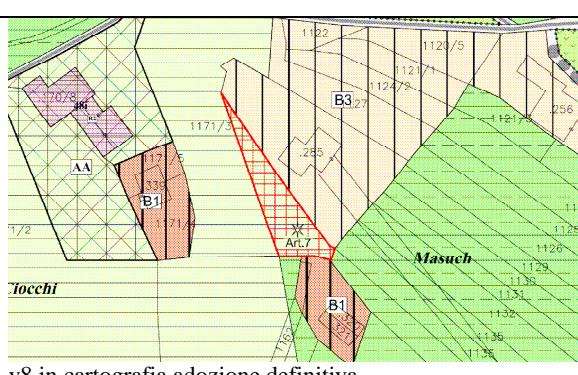
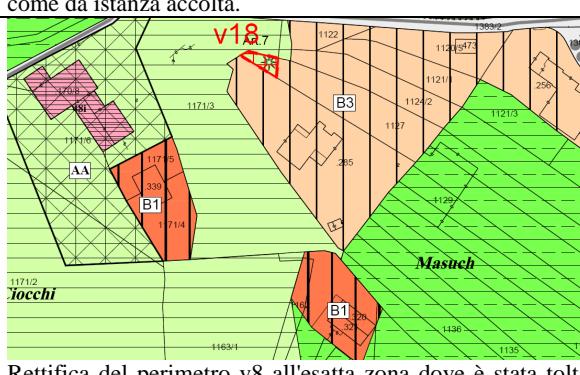
numero	PRG in vigore	PRG di variante
v116		
	Viabilità provinciale potenziamento	Viabilità provinciale esistente (In adeguamento al PUP)
v117		
v118		
Tiarno di sopra		
v119		
Bezzecca		



v124 Tiarno di sopra		
v83 pieve di Ledro		

Rettificata la zona agricola di pregio come da PUP e le zone residenziali B1 come da PRG in vigore.

#### Rettifiche cartografiche di posizionamento varianti

v3 Legos I		 rettifica della posizione della v3 che interessa la scheda 30 come da istanza accolta.
v8 Tiarno di sotto		 Rettifica del perimetro v8 all'esatta zona dove è stata tolta l'edificabilità su istanza accolta.

## **Rendicontazione Urbanistica**

### **Introduzione**

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

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

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

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. Definisce la "rendicontazione urbanistica" come *l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Legge urbanistica provinciale)*<sup>1</sup>;

### **L'indirizzo metodologico del PUP**

La rendicontazione urbanistica del Piano di Ledro fa riferimento esclusivamente al PUP in vigore, mancando quale riferimento fondamentale, il Piano territoriale della comunità in fase di stesura, e per il quale non è ancora stato predisposto un quadro di riferimento ambientale e paesaggistico di valle.

Ora non tutti i progetti di piano devono essere assoggettati alla VAS, ma sempre la normativa comunitaria richiama la necessità di sottoporvi quei piani e progetti che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Si farà quindi riferimento in primo luogo all'allegato E "Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani" e al rapporto di valutazione ambientale strategica del PUP e sue tabelle. (allegati al PUP 2008).

La rendicontazione del PRG si pone quindi quale obiettivo l'esame delle varianti significative per il contesto ambientale e paesaggistico, ed effettuare per le stesse un'analisi quantitativa con una valutazione delle azioni previste rispetto alle caratteristiche ambientali delle aree interessate dalle modifiche con particolare riferimento alle aree già sottoposte a particolari vincoli e tutele ambientali (SIC e ZPS).

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

Gli elementi ambientali e territoriali da monitorare, saranno quindi: il suolo, l'acqua, l'aria, la flora e la fauna, il clima, la biodiversità, le reti ecologiche, il patrimonio storico-culturale, le infrastrutture strategiche e le reti di comunicazione, la popolazione.

In riferimento alle linee guida del PUP, il PRG deve garantire la compatibilità delle azioni con il quadro ambientale e con la carta del paesaggio, rappresentato nelle cartografie del PUP, e la coerenza delle previsioni con le strategie generali del PUP volte alla **Sostenibilità** ambientale e delle risorse, alla **Competitività** territoriale sostenuta da progetti qualitativi, **integrazione** delle attività, sviluppo delle vocazioni vincenti nel rispetto dell'**Identità dei luoghi**, con l'obiettivo di migliorare l'**Attrattività** economica e sostenere la riqualificazione dell'offerta turistica.

### **Assoggettabilità al processo di VAS**

Si evidenzia che alcune delle fattispecie di varianti non risultano comunque assoggettate a rendicontazione urbanistica come stabilito dall'articolo 3-bis del SPPP 15-68/Leg del 14/09/2006 (aggiornato dal pdd 29-31/Leg. del 24/11/2009)

#### **Art. 3-bis**

*Disposizioni concernenti gli strumenti di pianificazione territoriale.*

1. *Il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e i piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale n. 1 del 2008 sono sottoposti a valutazione strategica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.*
2. *I piani regolatori generali e i piani dei parchi naturali provinciali sono soggetti a rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.*
3. *Per quanto non previsto dal presente articolo, relativamente agli strumenti di pianificazione territoriale delle comunità, dei comuni e dei parchi naturali provinciali si osservano le disposizioni stabilite dall'articolo 4, comma 2, ultimo periodo e comma 3-bis.*
4. *Ove non sia diversamente disposto dal presente regolamento, la disciplina da esso prevista per la valutazione strategica si applica anche con riguardo alla rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali.*
5. *Nell'ambito delle procedure di formazione dei piani territoriali delle comunità e dei piani dei parchi naturali provinciali, ai sensi della legge provinciale n. 1 del 2008 e della legge provinciale n. 11 del 2007, la commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio (CUP) verifica la coerenza dei predetti piani con il piano urbanistico provinciale e, rispettivamente, con il piano territoriale della comunità e può formulare osservazioni sulla sostenibilità delle previsioni pianificatorie considerando il rapporto ambientale. La comunità ed il parco provvedono all'adozione dei rispettivi piani tenendo conto del parere della CUP.*
6. *Nell'ambito della procedura di formazione dei piani regolatori generali ai sensi della legge provinciale n. 1 del 2008, la commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità di riferimento (CPC) verifica la coerenza dei predetti piani con il piano territoriale della comunità e può formulare osservazioni sulla sostenibilità delle previsioni pianificatorie considerando il rapporto ambientale. Il comune provvede all'adozione definitiva del piano tenendo conto del parere della CPC.*
7. *Le disposizioni di questo articolo si applicano anche alle varianti degli strumenti di pianificazione territoriale, salvo che la procedura di verifica di cui all'articolo 3 escluda l'obbligo della valutazione strategica o della rendicontazione urbanistica. Le conclusioni della procedura di verifica, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione strategica o della rendicontazione urbanistica, sono assunte all'atto della prima adozione della variante.*
8. *Fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 3 non sono soggetti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica:*
  - a) *i piani attuativi disciplinati dal capo IX del titolo II della legge provinciale n. 1 del 2008, eccettuati i piani di cui all'articolo 38, comma 5, della medesima legge provinciale;*
  - b) *le rettifiche degli errori materiali;*
  - c) *le modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi;*
  - d) *le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione;*
  - e) *le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti di pianificazione sovra ordinata per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica rispetto alle possibili alternative;*

f) le varianti a carattere conformativo, anche ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo o di asservimento, per opere già contemplate dai piani sovra ordinati per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica, o per la reiterazione del vincolo stesso;  
g) le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici, il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e vacanze, nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente.

9. Ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'articolo 112, comma 4, della legge provinciale n. 1 del 2008 si applica il procedimento di rendicontazione urbanistica, salvo che la procedura di verifica di cui all'articolo 3 escluda tale adempimento ovvero ricorrono le condizioni di esonero riconducibili ai criteri indicati al comma 8.

10. La valutazione strategica e la rendicontazione urbanistica comprendono, ove ne ricorrono i presupposti, la valutazione di incidenza di cui all'articolo 9 <sup>(14)</sup>.

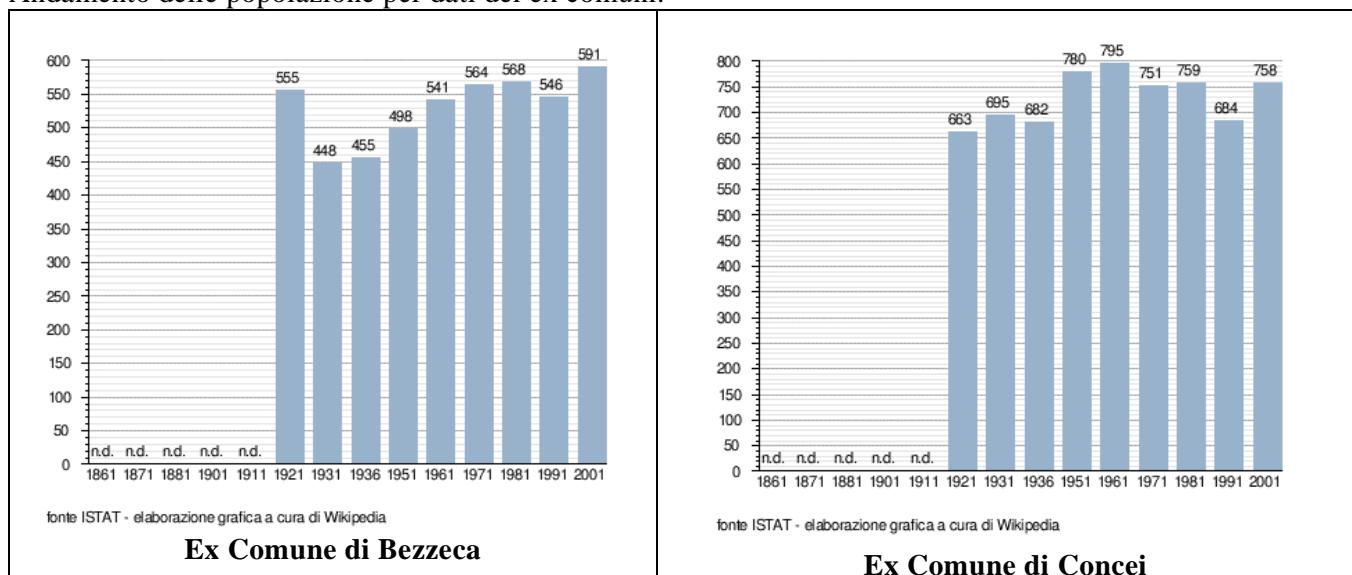
(14) Articolo aggiunto dall'art. 4, comma 1, D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg.

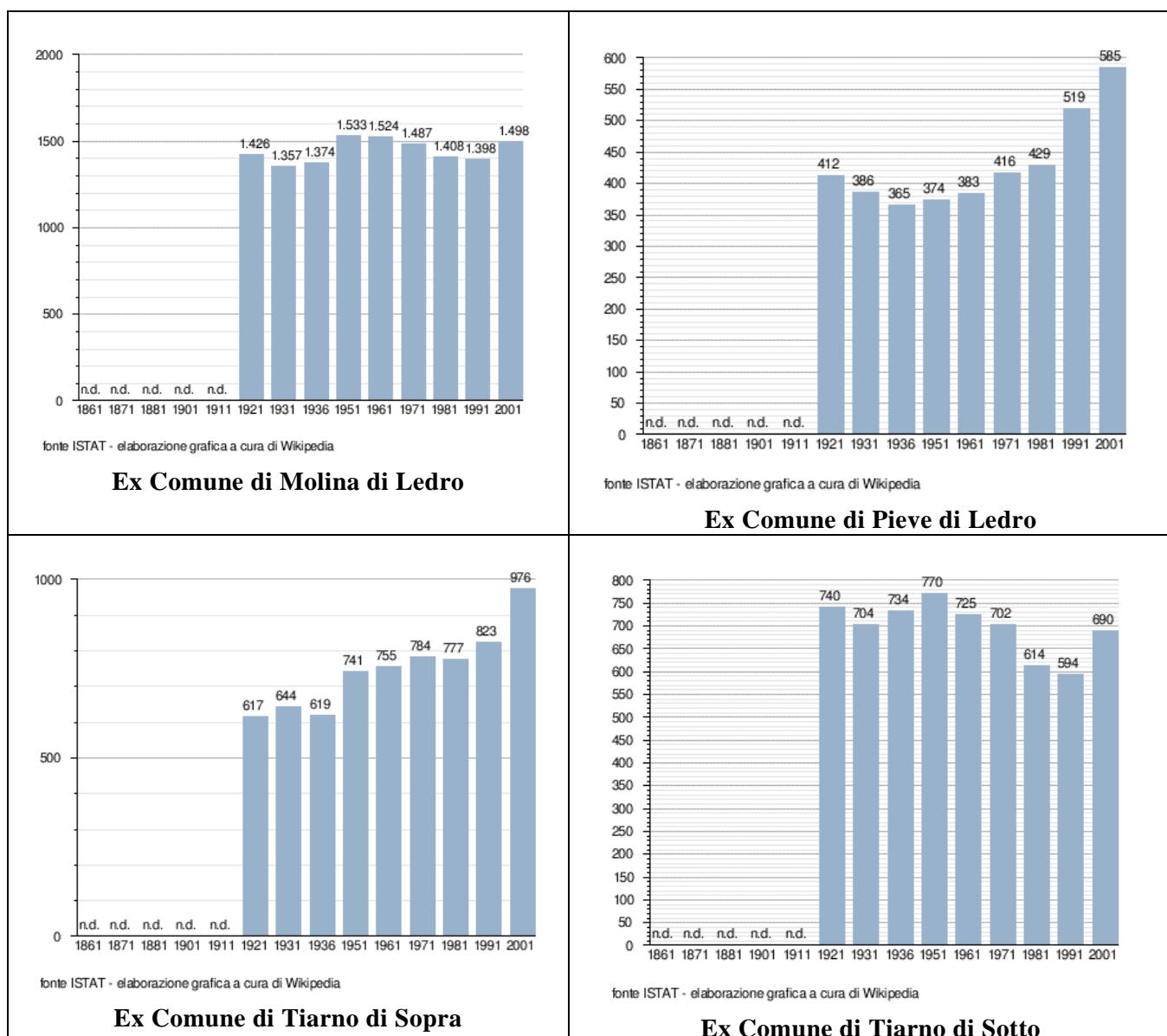
### ***Il comune di Ledro***

Il Comune di Ledro, istituito il 01/01/2010 a seguito della fusione dei comuni di Bondo, Roncone e Breguzzo, ha avviato nel corso del 2019 il progetto di variante allo strumento urbanistico comunale e necessaria per garantire una coerente ed uniforme gestione del proprio territorio.

#### **Dati statistici:**

Andamento delle popolazione per dati dei ex comuni.





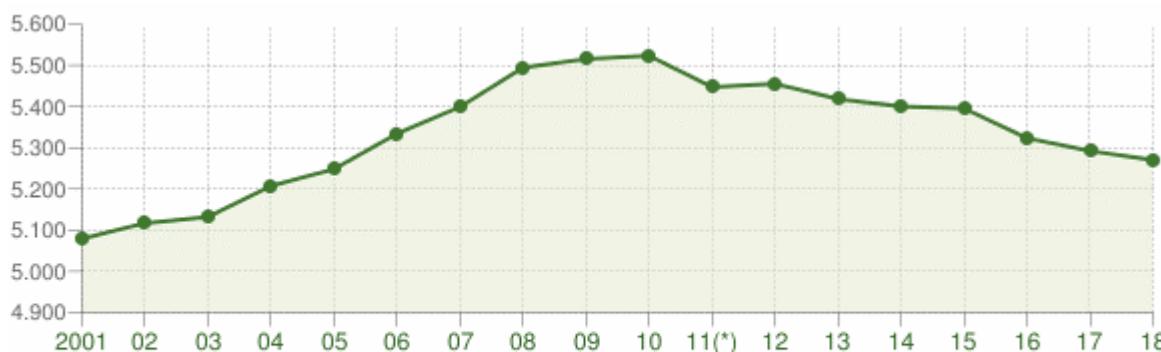
L'analisi del dato statistico ISTAT decennale mostra un costante decremento demografico dei territori del Comune di Sella Giudicarie, che si mostra particolarmente forte per il territorio di Bondo, mentre per Roncone nell'ultimo decennio si nota una leggera ripresa, non sufficiente però a compensare il calo degli altri territori.

Per i dati statistici di dettagli degli ultimi anni si rinvia alla successiva sezione della **Rendicontazione Urbanistica**.

## Popolazione

### Andamento demografico

I dati sull'andamento demografico del comune di Ledro raffigurati nei grafici e tabelle seguenti riguardano il nuovo comune di Ledro dal 2010. Per gli anni precedenti i dati sono ricavati dalla sommatoria dei sei ex comuni di Tiarno di Sopra, Tiarno di Sotto, Bezzeca, Concei, Pieve di Ledro e Molina di Ledro



Andamento della popolazione residente

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

(\*) post-censimento

*Andamento delle popolazione per dati aggregati degli ex comuni nel Comune di Ledro*

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
2016	31 dicembre	5.323	-72	-1,33%	2.312	2,28
2017	31 dicembre	5.292	-31	-0,58%	2.321	2,26
2018	31 dicembre	5.270	-22	-0,42%	2.340	2,24

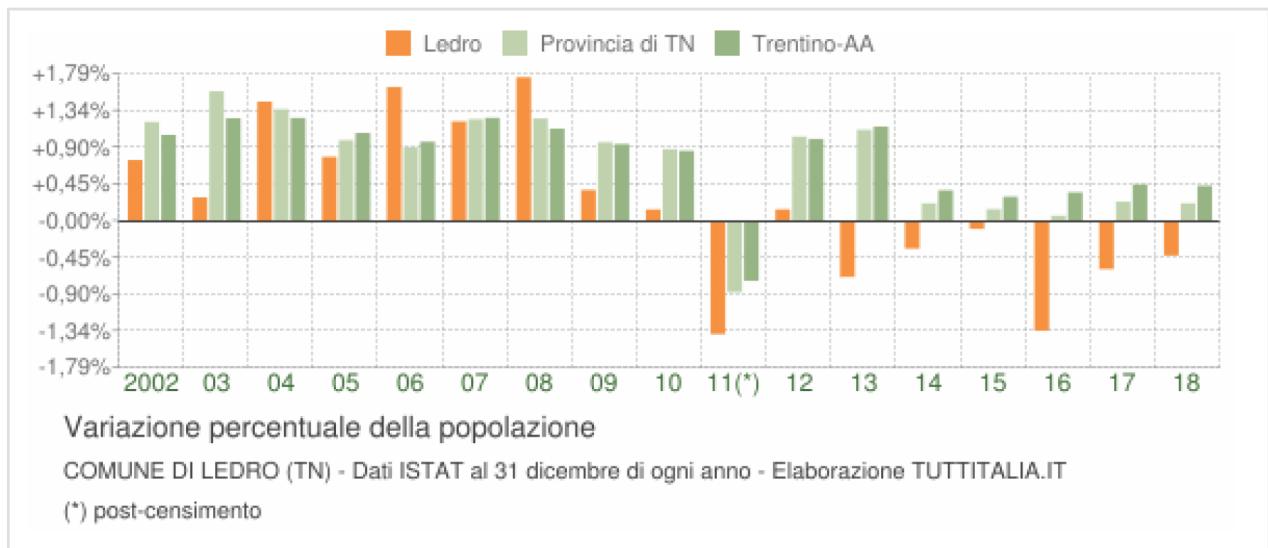
(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

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

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

### Variazione percentuale della popolazione

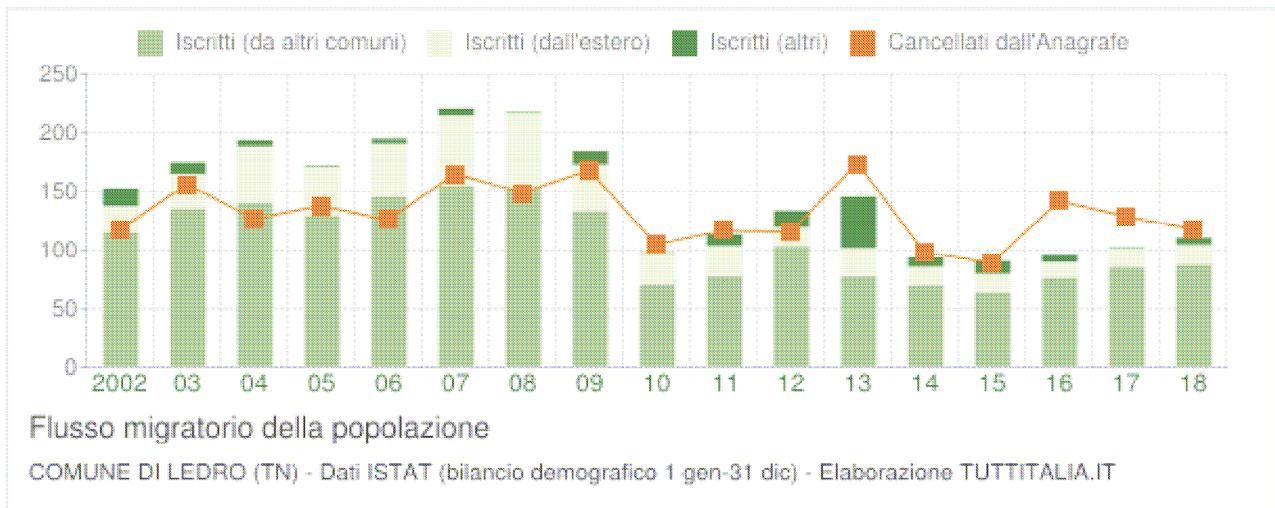
Le variazioni annuali della popolazione di Ledro espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



### Flusso migratorio

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune 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 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

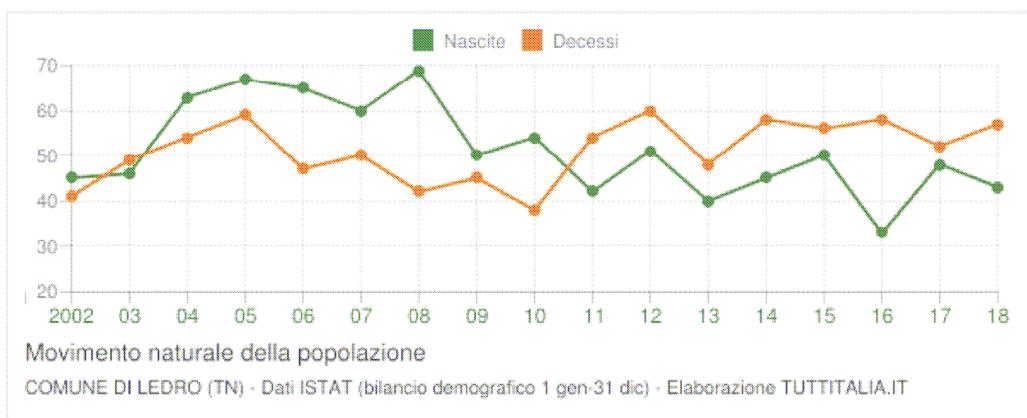
Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	115	22	15	99	8	11	+14	+34
2003	135	29	10	150	4	2	+25	+18
2004	140	48	5	122	1	4	+47	+68
2005	129	41	1	126	11	1	+30	+33
2006	145	45	4	121	3	2	+42	+68
2007	154	60	6	148	13	4	+47	+55
2008	152	64	1	134	13	2	+51	+68
2009	133	39	12	128	12	28	+27	+16
2010	70	26	1	96	7	2	+19	-8
2011 (*)	13	8	7	15	5	11	+3	-3
2011 (*)	77	26	10	85	15	17	+11	-4
2012	103	16	14	99	7	10	+9	+17
2013	77	24	44	122	10	42	+14	-29
2014	69	16	8	67	17	14	-1	-5
2015	63	16	11	66	10	13	+6	+1
2016	76	13	6	123	15	4	-2	-47
2017	85	16	1	111	8	10	+8	-27
2018	87	17	6	94	4	20	+13	-8

(\*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(\*) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

### Movimento naturale della popolazione

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



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

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	45	-	41	-	+4
2003	1 gennaio-31 dicembre	46	+1	49	+8	-3
2004	1 gennaio-31 dicembre	63	+17	54	+5	+9
2005	1 gennaio-31 dicembre	67	+4	59	+5	+8
2006	1 gennaio-31 dicembre	65	-2	47	-12	+18
2007	1 gennaio-31 dicembre	60	-5	50	+3	+10
2008	1 gennaio-31 dicembre	69	+9	42	-8	+27
2009	1 gennaio-31 dicembre	50	-19	45	+3	+5
2010	1 gennaio-31 dicembre	54	+4	38	-7	+16
2011 (*)	1 gennaio-8 ottobre	28	-26	42	+4	-14
2011 (°)	9 ottobre-31 dicembre	14	-14	12	-30	+2
2011 (°)	1 gennaio-31 dicembre	42	-12	54	+16	-12
2012	1 gennaio-31 dicembre	51	+9	60	+6	-9
2013	1 gennaio-31 dicembre	40	-11	48	-12	-8
2014	1 gennaio-31 dicembre	45	+5	58	+10	-13
2015	1 gennaio-31 dicembre	50	+5	56	-2	-6
2017	1 gennaio-31 dicembre	48	+15	52	-6	-4
2018	1 gennaio-31 dicembre	43	-5	57	+5	-14

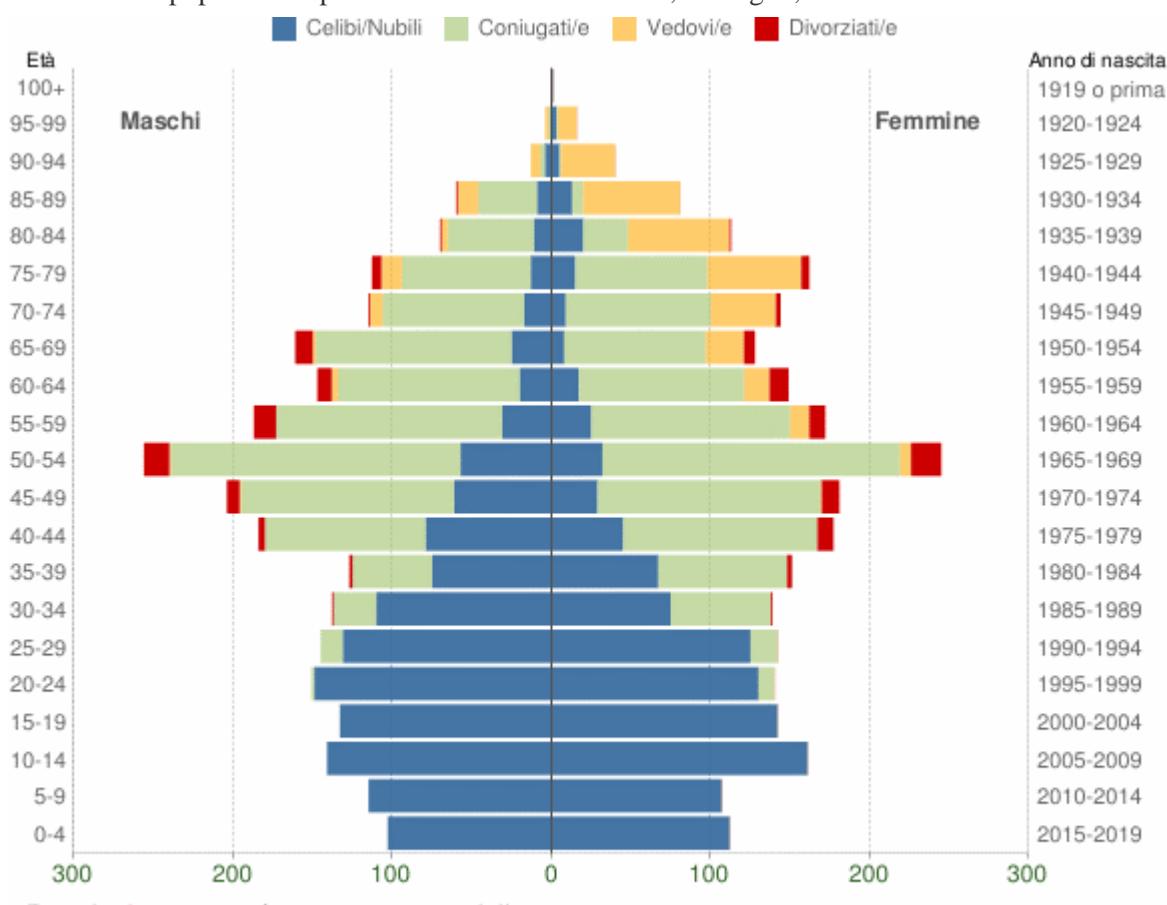
(\*) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(°) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(°) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

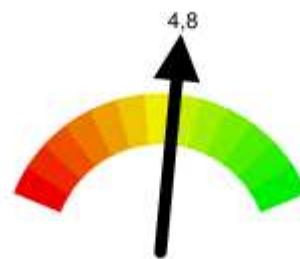
Il grafico in basso, detto **Piramide delle Età**, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Ledro per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2019.

La popolazione è riportata per **classi quinquennali** di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

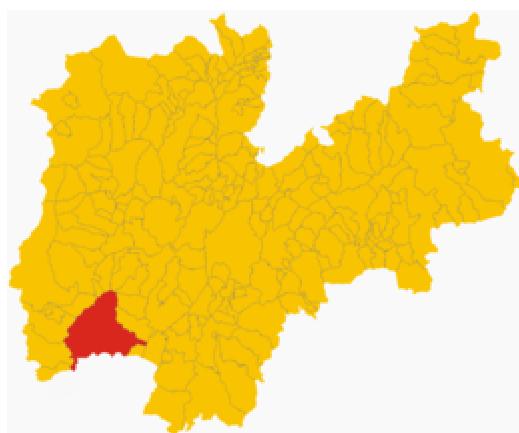


Popolazione per età, sesso e stato civile - 2019

COMUNE DI LEDRO (TN) - Dati ISTAT 1° gennaio 2019 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Trend Popolazione 2001-2016

I dati relativi all'andamento demografico dell'ultimo decennio, denotano un trend decennale negativo..



Collocazione territoriale all'interno della Provincia Autonoma di Trento

**Strutture turistiche e posti letto**

**2011**

Comune	1 stella		2 stelle		3 stelle		4 stelle		5 stelle		Totale	
	Numero	Letti	Numero	Letti								
Ledro	7	166	4	139	16	667	1	32	0	0	<b>28</b>	<b>1.004</b>

**2013**

Comuni	Esercizi alberghieri		Esercizi complementari		Totale	Alloggi privati		Seconde case		In complesso		
	Numero	Letti	Numero	Letti		Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	
Ledro	29	978	32	3.265	<b>61</b>	<b>4.243</b>	1.509	7.430	852	4.238	<b>2.422</b>	<b>15.911</b>

**2015**

Comune	1 stella		2 stelle		3 stelle		4 stelle		5 stelle		Totale	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Ledro	8	169	4	122	16	565	2	138	-	-	<b>30</b>	<b>994</b>
Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast												
Comune	Campeggi, agritur, agricampeggi ed esercizi rurali		Altri esercizi		Totale		Alloggi privati		Seconde case			
Comune	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Ledro	28	1.447	5	1.879	5	194	<b>38</b>	<b>3.520</b>	1.509	7.430	852	4.238

## RIEPILOGO:

<i>anno</i>	<i>2011</i>	<i>2013</i>	<i>2015</i>	<i>2017</i>
Alberghieri	1.004	978	994	949
Extralbeghieri	2.191	3.265	3.520	3.614
<i>Variazioni percentuali (solo extralberghiero)</i>		+49%	+7,8%	+2,6%
Appartamenti e seconde case	11.668	11.668	11.668	11.668
<b>TOTALE</b>	<b>14.863</b>	<b>15.911</b>	<b>16.182</b>	<b>16.231</b>
<i>Variazioni percentuali totali</i>		+7,1%	+1,7%	+0,3%

L'incremento della capacità insediativa turistica è dovuto unicamente all'incremento del settore extralberghiero.

---

### ***Standard Urbanistici***

La presente relazione illustrativa di variante viene integrata in adozione definitiva con la verifica dello standard urbanistico.

Si evidenzia che tutti i parametri rispettano lo standard minimo previsto per legge.

Ai sensi del DM 1444/1968 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
<b>TOTALE MINIMO</b>	mq	<b>18,0</b>

Popolazione:	Superficie PRG	Turistica		Valore soglia DM 1444/68
		Residente	Totale	
		5.270	21.501	
Tipo	Rapporto con popolazione Residente	Rapporto con popolazione Totale		
a) Istruzione	37.933	7,20	1,76 (*)	4,50
b) Attrezzature pubbliche	75.473	14,32	3,51	2,00
c) Aree verdi e sportive	298.567	56,65	13,89	9,00
d) Parcheggi	96.152	18,25	4,47	2,50
Superficie netta pro capite		96,42	23,63	18,00

(\*) La verifica non è richiesta

#### ***Verifica del rispetto dello standard relativo ai parcheggi ed al verde pubblico suddiviso per i singoli centri abitati.***

I dati sono aggregati sulla base degli ex comuni amministrativi e costituiscono ricognizione necessaria per potere prevedere con successiva variante sostanziale incrementi o/o compensazioni delle diverse zone al fine di rendere maggiormente omogenea la distribuzione all'interno dell'intero territorio comunale.

Standard a parcheggio e verde pubblico disaggregato per centro abitato

## Bezzecca:

		Parcheggi:			rapporto: tot./Abit.	Presenti:	rapporto: tot./Pres.	Minimo di legge
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:				
595	610	10171	10781		18,12	3025	3,56	> 2,50
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:	rapporto: tot./Abit.			
595			34885		58,63	3025	11,53	> 9,00

## Concei:

		Parcheggi:			rapporto: tot./Abit.	Presenti:	rapporto: tot./Pres.	Minimo di legge
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:				
862	1205	12726	13931		16,16	2752	5,06	> 2,50
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:	rapporto: tot./Abit.			
862			34237		39,72	2752	12,44	> 9,00

## Molina

		Parcheggi:			rapporto: tot./Abit.	Presenti:	rapporto: tot./Pres.	Minimo di legge
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:				
1577	0	27466	27466		17,42	5050	5,44	> 2,50
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:	rapporto: tot./Abit.			
1577			132755		84,18	5050	26,29	> 9,00

## Pieve

		Parcheggi:			rapporto: tot./Abit.	Presenti:	rapporto: tot./Pres.	Minimo di legge
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:				
650	150	20046	20196		31,07	6309	3,20	> 2,50
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:	rapporto: tot./Abit.			
650			111444		171,45	6309	17,66	> 9,00

## Tiarno di sopra

		Parcheggi:			rapporto: tot./Abit.	Presenti:	rapporto: tot./Pres.	Minimo di legge
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:				
1074	2424	16692	19116		17,80	2781	6,87	> 2,50
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:	rapporto: tot./Abit.			
1074			35737		33,27	2781	12,85	> 9,00

## Tiarno di sotto

		Parcheggi:			rapporto: tot./Abit.	Presenti:	rapporto: tot./Pres.	Minimo di legge
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:				
757	3565	1097	4662		6,16	1836	2,54	> 2,50
Abitanti	In C.S.	fuori	totale	Verde:	rapporto: tot./Abit.			
757			59751		78,93	1836	32,54	> 9,00

Le superfici dei parcheggi in centro storico comprendono le aree pubbliche dedicate alla sosta poste lungo la viabilità interna anche senza specifica destinazione a parcheggio.

### Posti letto nelle strutture alberghiere ed extralberghiere

I numeri della capacità turistica dei posti letto dell'intero comune di Ledro nel 2018 era così distribuito:

Posti letto in strutture alberghiere:	4.571
Posti letto in strutture extralberghiere:	11.668
Totale posti letto:	16.239

Il dato disaggregato per singolo centro abitato non è disponibile all'anno 2018.

Utilizzando l'incidenza del 2009 (ultimo anno con i dati disponibili disaggregati) viene calcolata la seguente distribuzione di posti letto:

Bezzecca	2.430
Concei	1.890
Molina di Ledro	3.473
Pieve di Ledro	5.659
Tiarno di sotto	1.079
Tiarno di sopra	1.707

### Analisi conclusiva di coerenza dello standard

Per tutti i centri abitati il rapporto minimo dello standard parcheggio e verde pubblico è ampiamente rispettato se confrontato con i dati relativi alle persone residenti.

Il dato relativo ai parcheggi risulta essere critico, tanto da porre alcune soglie di attenzione, con riferimento allo standard di parcheggio se viene calcolato non solo per le persone residenti ma se a queste vengono aggiunte le persone presenti, prendendo come dato base i posti letto nelle strutture alberghiere, extralberghiere e nelle seconde case ed appartamenti in affitto.

Anche in presenza di questi dati critici, occorre precisare che lo standard di spazi pubblici da adibire a parcheggio risultano comunque ampiamente sufficienti per i turisti stanziali, verificato che le seconde case e gli appartamenti in affitto in genere dispongo di ampi spazi per parcheggio privato, tanto da non essersi mai verificato casi di assenza di parcheggi per i residenti.

Il problema di carenza parcheggi si rileva invece in occasione delle festività e nelle giornate turistiche di maggiore afflusso dove notevolissimi sono i turisti di giornata, che pur non risiedendo in alcuno degli alloggi o camere, si recano in giornata verso il Lago di Ledro, generando spesso situazioni critiche con assenza di parcheggi disponibili e conseguente assalto delle aree libere disponibili anche all'interno delle fasce a verde pubblico e fasce di rispetto della viabilità.

Il parametro del verde pubblico viene in ogni caso ampiamente rispettato anche tenendo in considerazione il numero delle presenze aggiunte al numero dei residenti, e per ogni singolo ambito territoriale, coincidente con gli ex comuni amministrativi, viene ampiamente superato il limite minimo di 9,0 mq per ogni persona.

Si evidenzia che la variante 2019 al PRG di Ledro prevede elusivamente la ricognizione della decadenza del vincolo espropriativo per le aree soggette a pubblico utilizzo.

**La definizione della dotazione pro capite dei servizi e attrezzature per insediamenti destinati a funzioni prevalentemente residenziali e a funzioni non residenziali nel rispetto del dimensionamento previsto dall'art. 59 della L.P. 15/2015 e dei criteri fissati dall'art. 10 del Dpp 8-61/Leg/2017 non è stata effettuata.**

**Continuano quindi a trovare applicazione i criteri previsti dal DM 1444 come riportato nella prima parte del presente capitolo.**

## Rendicontazione

### Verifica delle singole varianti

La maggior parte delle varianti non risulta assoggettata a procedimento di VAS in quanto non interessano beni vincolati dal sistema Rete Natura 2000, non interessano invarianti del PUP, non prevedono la realizzazione di interventi assoggettabili a VIA, non comportano incremento di rischio idrogeologico, non interessano aree agricole di pregio.

#### Varianti non incidenti sugli aspetti ambientali

In particolare non rientrano nella rendicontazione le seguenti varianti:

- riduzione di edificabilità delle aree (residenziale o produttiva);
- riduzione delle previsioni di destinazione pubblica delle aree con eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio;
- modifica di categoria della viabilità esistente;
- Inserimento di tracciati ciclabili o ciclopedinonali insistenti su percorsi viabilistici esistenti;
- Rettifica di previsioni cartografiche di PRG in adeguamento allo stato attuale dei luoghi;
- Reiterazione e modifica di previsioni di pianificazione attuativa;

#### Varianti che rivestono potenziali incidenze sul sistema ambientale

Le varianti che rivestono particolare interesse per quanto riguarda gli aspetti ambientali risultano essere:

- 1. Varianti ricadenti all'interno degli ambiti Rete Natura 2000:
  - 1.1 Modifica di posizione del bypass viabile nell'area sciabile di Tremalzo [v32]
  - 1.2 Nuovo Piano di Riqualificazione Urbana [RU 9] delle infrastrutture ed edificio ricadenti nell'area sciabile di Tremalzo" [v68]
  - 1.3 Reiterazione del Piano di Lottizzazione con destinazione residenziale turistica [PL 6] a Tremalzo [v69];
- 2. Varianti ricadenti all'interno della fascia di rispetto del Lago di Ledro istituita ai sensi dell'articolo 22 delle norme del PUP:
  - 2.1 Percorso ciclopedinale lungo le sponde del Lago di Ledro [v32] disciplinato dall'articolo 41 delle NtA-U;
  - 2.2 Nuova zona a verde in fascia lago

### **Variante v32 - Tratto di strada di progetto**

La variante prevede lo spostamento a monte di un breve tratto di strada di progetto finalizzato alla realizzazione di un piccolo bypass sottostrada per garantire il collegamento fra le aree pascolive poste a monte della strada e quelle poste a sud.

La modifica non comporta problemi dal punto di vista ambientale considerando anche che si tratta di uno spostamento della previsione già contenuta nel PRG in vigore.

Per quanto attiene i vincoli di uso civico sui terreni oggetto di modifica si rinvia anche alla lettura del capitolo relativo alla trattazione degli Usi Civici.

**Variante v69 - Piano di Lottizzazione**

Per il PL 6 si prevede la conferma della previsione del PRG in vigore inserendo una clausola di scadenza della previsione urbanistica, termine di efficacia, di 5 anni a partire dalla approvazione della presente variante.

Terminato il periodo senza essere stato presentato il piano attuativo l'Amministrazione comunale potrà liberamente decidere sulla possibilità di disporre per altre iniziative di interesse pubblico con le quali potere utilizzare il contingente relativo alla edilizia residenziale turistica.

La variante non comporta modifiche del quadro pianificatorio in vigore e non rientra nelle casistiche di valutazione ambientale strategica.

Rimane l'impegno, in occasione della predisposizione del piano di lottizzazione, di effettuare la valutazione di incidenza visto che l'area si pone all'interno della zona speciale di conservazione 3120127 Monti Tremalzo e Tombea.

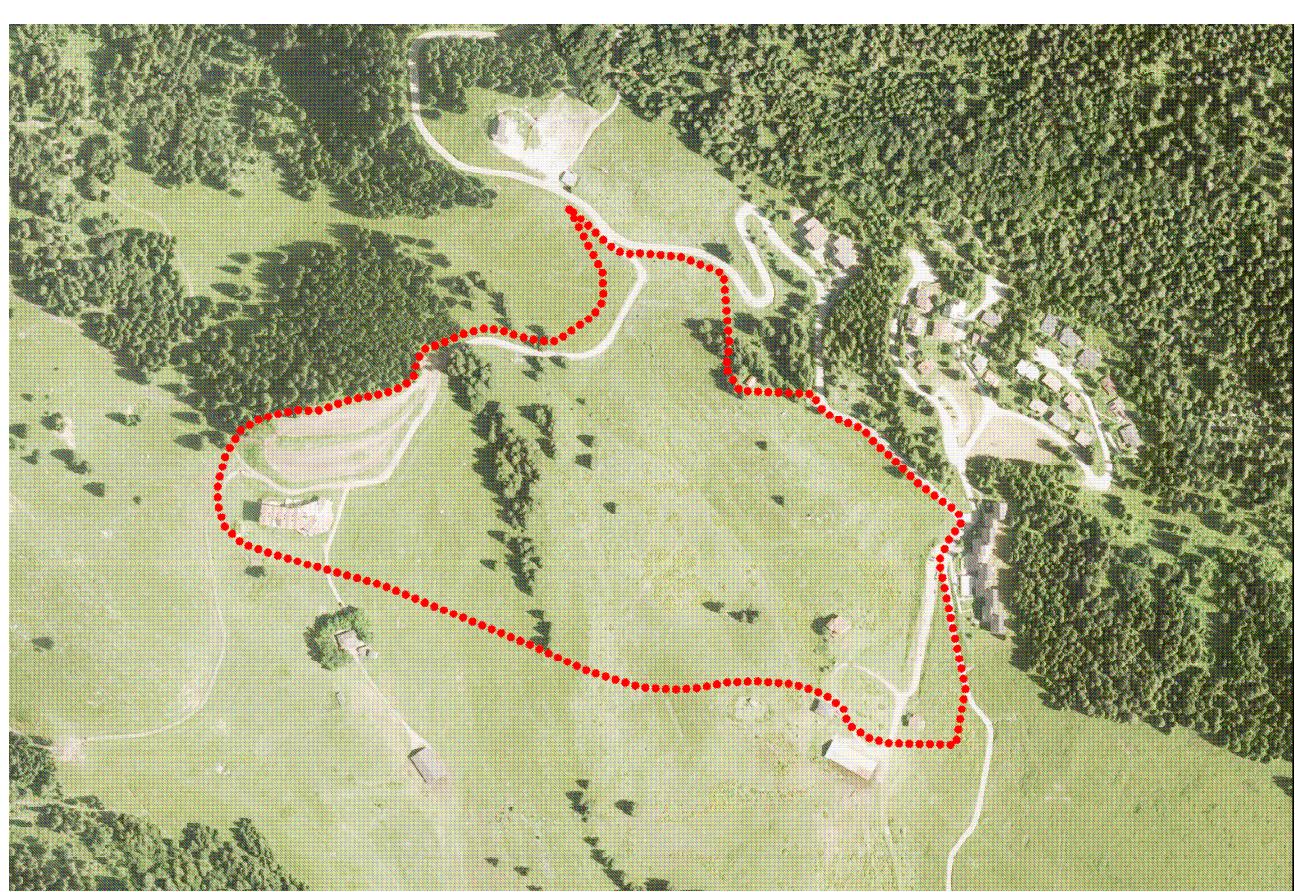
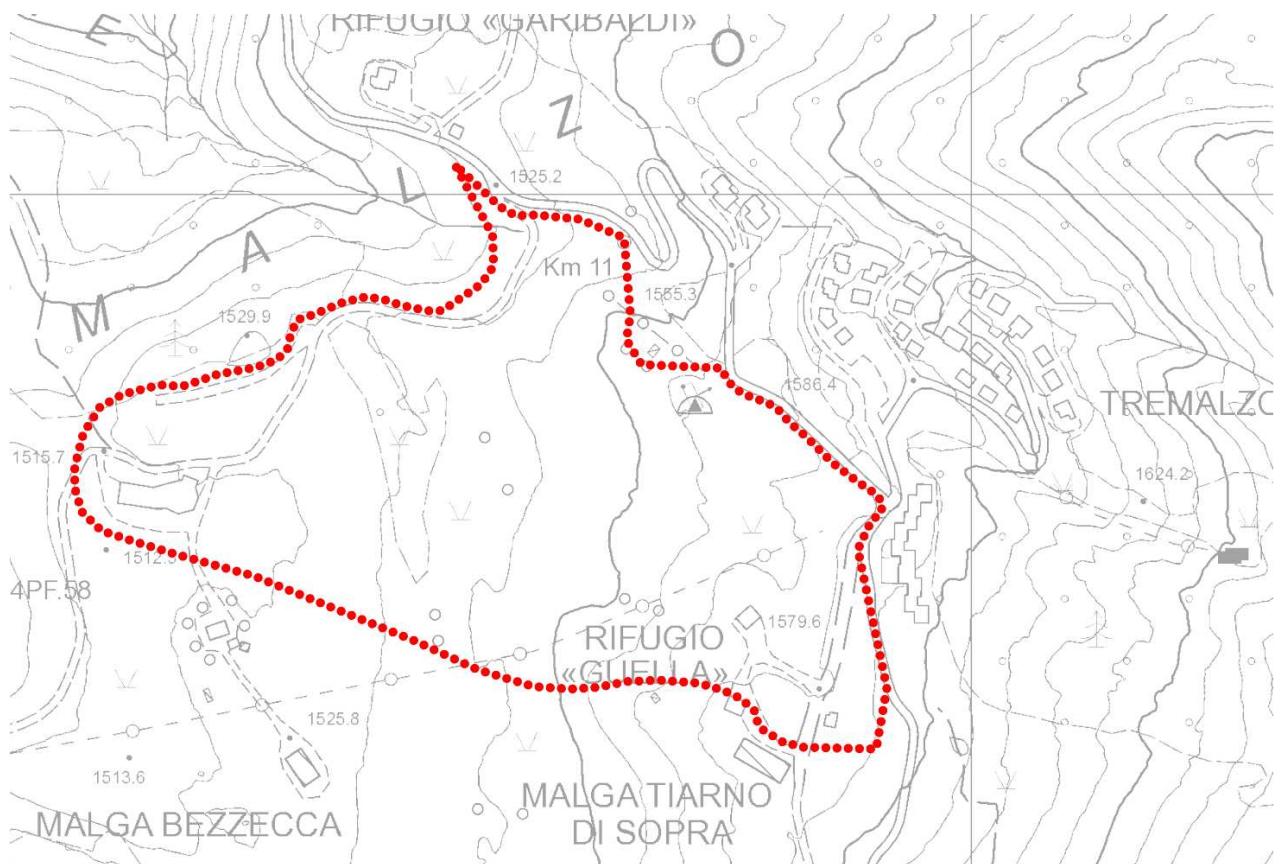
**Variante v68 - Piano di riqualificazione urbana Ru 9 - Ex Hotel Tremalzo**

L'Amministrazione comunale intende promuovere una nuova iniziativa pianificatoria con l'esclusiva volontà di risolvere la questione dell'Ex Hotel Tremalzo, conosciuto anche come "Tavola calda", riqualificando l'intera area partendo dalla demolizione delle strutture edilizie esistenti e proponendo un nuovo intervento per utilizzare l'area per iniziative sportive connesse con la riedificazione dei volumi demoliti per la realizzazione di un nuovo centro turistico e servizi.

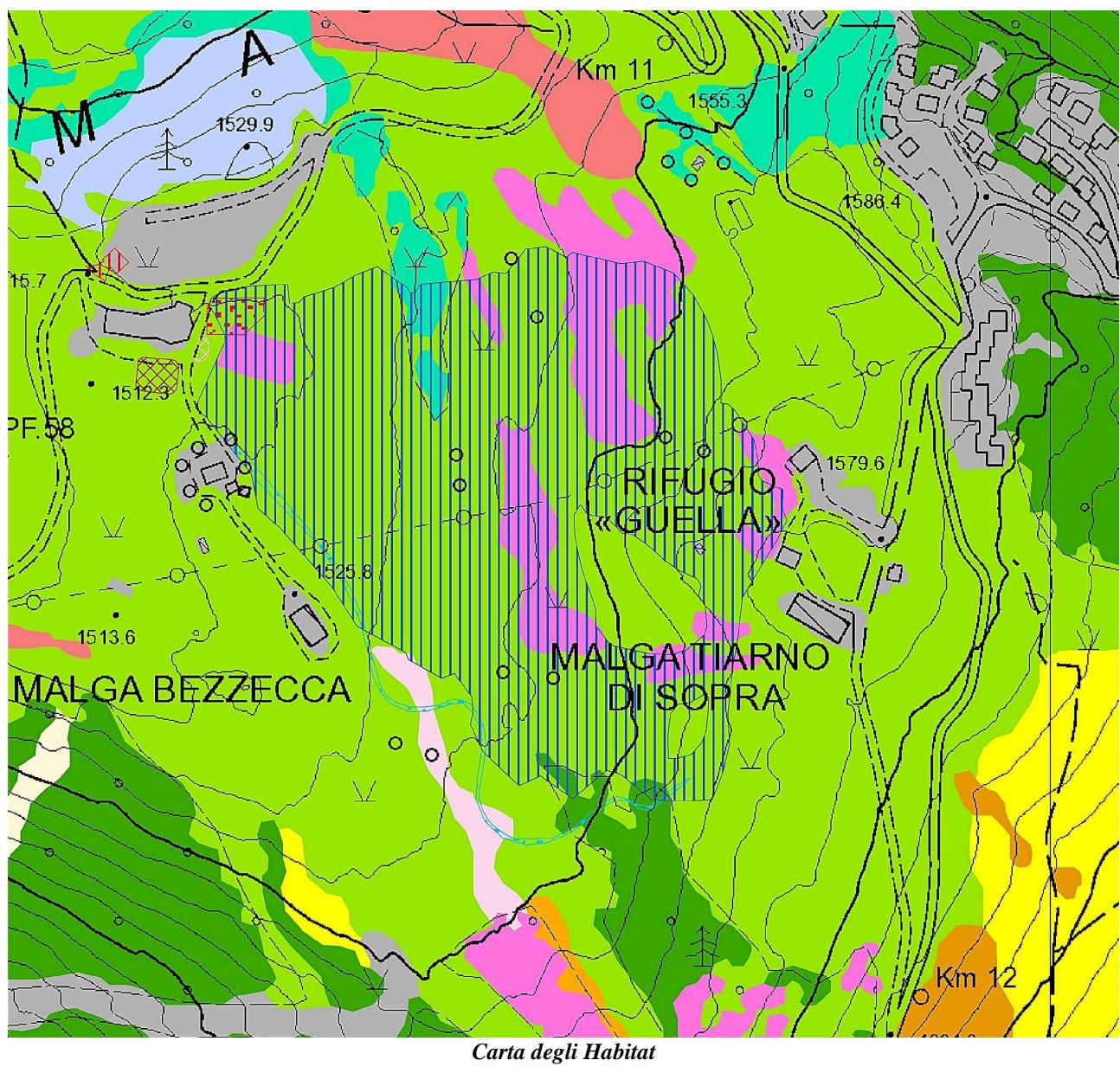
La zona ricade all'interno della zona speciale di conservazione 3120127 Monti Tremalzo e Tombea.

L'area è già stata oggetto di valutazione di impatto ambientale VIA approvato dalla Giunta Provinciale n. 2188 di data 29/08/2008.

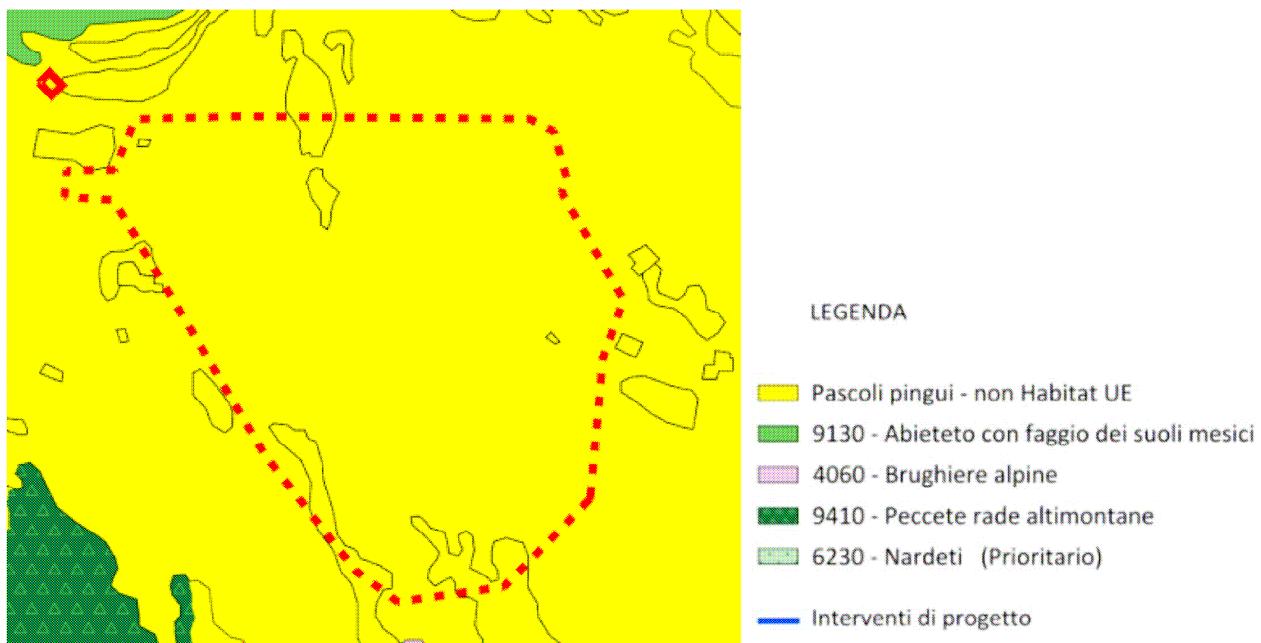
Successivamente a tale data nessun progetto esecutivo è stato proposto né per la riqualificazione dell'area né per il recupero degli edifici esistenti.

Estratti cartografici:

**Ortofoto con perimetro Piano di riqualificazione RU 9**

Habitat della Rete Natura

abietti (9130)	pascoli pingui
arie urbanizzate - fabbricati - piazzali parchi/giardini e rinverdimenti	pascoli pingui con elementi di prateria alpina calcicola (6170)
brughiere con pascoli pingui (4060)	pascoli pingui degradati
brughiere con praterie alpine calcicole (4060)	peccete altimontane (9410)
invasioni arbustive	peccete sostitutive
nardeti (6230)	
pascoli a deschampsia	



il perimetro del piano attuativo non interessa Habitat, ma riguarda esclusivamente pascoli pingui non habitat UE.

#### Conformità ambientale

Dall'analisi dei vari strumenti pianificatori presentati in questo capitolo (con particolare riguardo verso P.U.P, P.G.U.A.P.) emerge come l'unico elemento di criticità sia dovuto al fatto che il progetto ricade in un'area SIC della Rete Natura 2000. Determinato dall'inserimento della conca di Tremalzo all'interno del Sito di Interesse Comunitario di Monti Tremalzo e Tombea (IT3120127) descritto dalla Provincia Autonoma di Trento nel modo seguente:

*“Sito di straordinario interesse floristico per l'eccezionale concentrazione di specie endemiche, noto in tutta Europa e meta obbligata di escursioni botaniche. Ancora frequenti gli ambienti selvaggi e poco antropizzati.”*

*Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi.”*

Gli interventi ricadono comunque in zone non Habitat.

### Area sciabile del PUP [Cod. shape D208]

La variante v68, interessa parte della zona sciabile del PUP dell'area di Tremalzo.

Nell'ambito della definizione degli ambiti di intervento effettuata in adozione definitiva si è provveduto a limitare l'area sciabile del PUP stralciando la parte posta a partire dall'ex rifugio Guella e ex Edelweiss verso nord fino a comprendere il complesso residenziale esistente posto a monte della strada provinciale.

L'area non risulta idonea alla realizzazione di nuovi impianti sciistici visto che si colloca complessivamente all'interno dell'area già insediata e caratterizzata dalla presenza della viabilità provinciale.

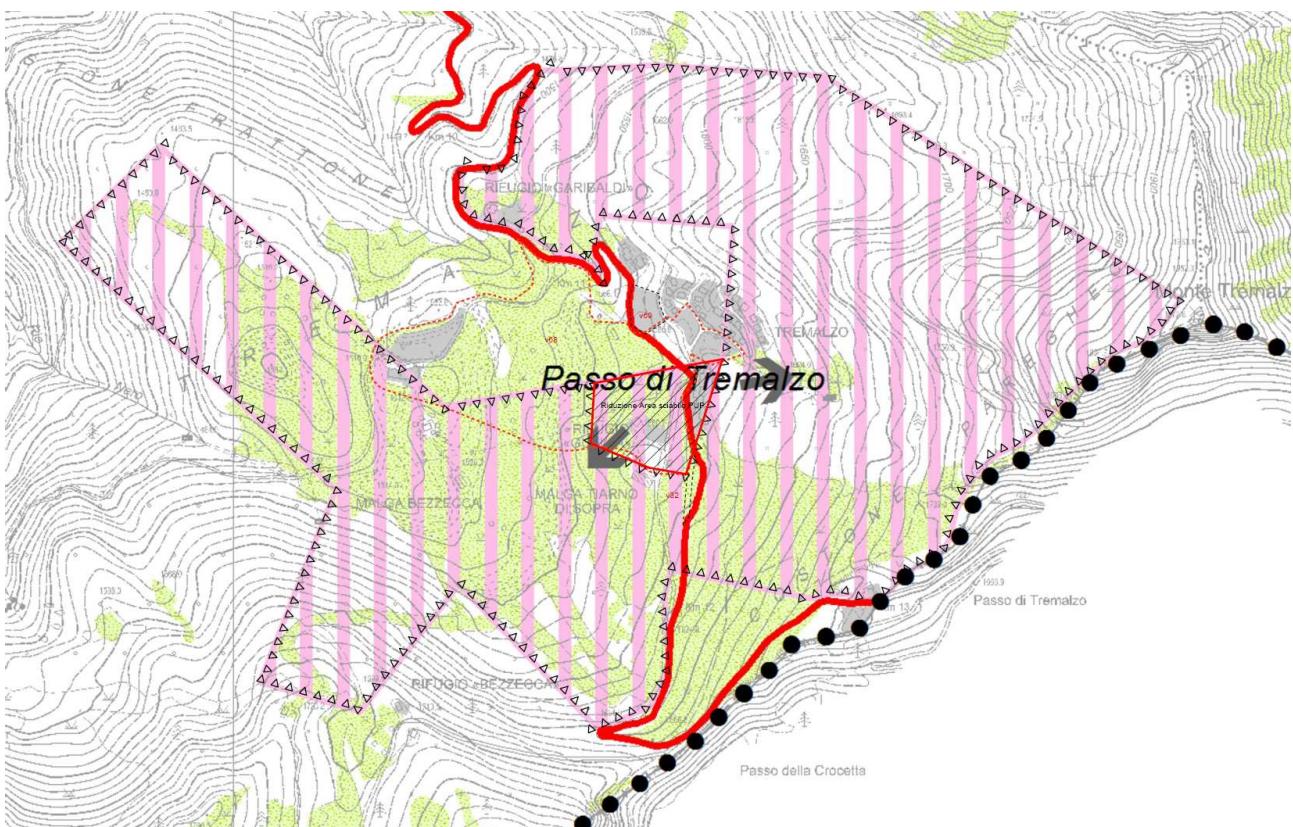
La riduzione è pari a ca. 4 ha, su un totale oggi previsto dal PUP di 184 ha.

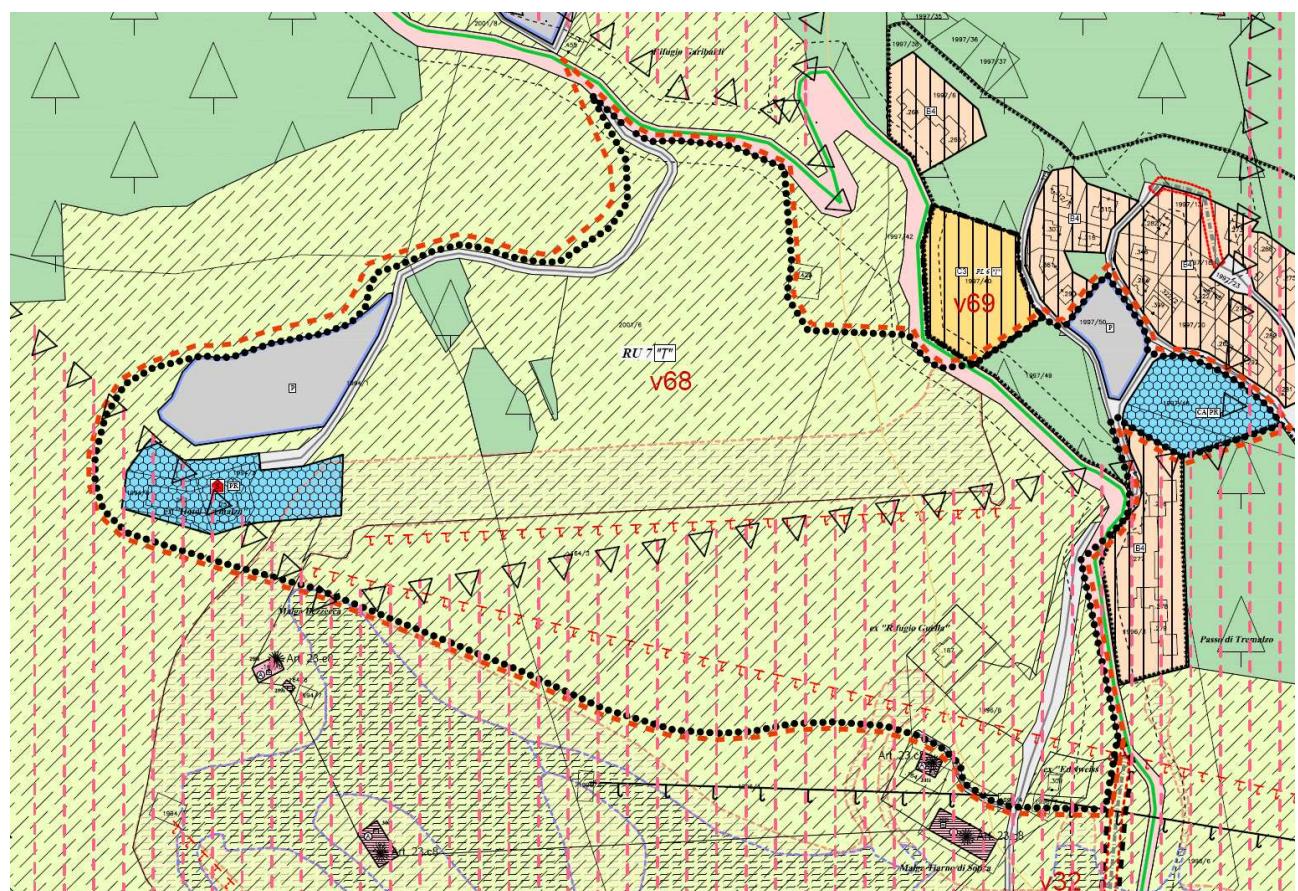
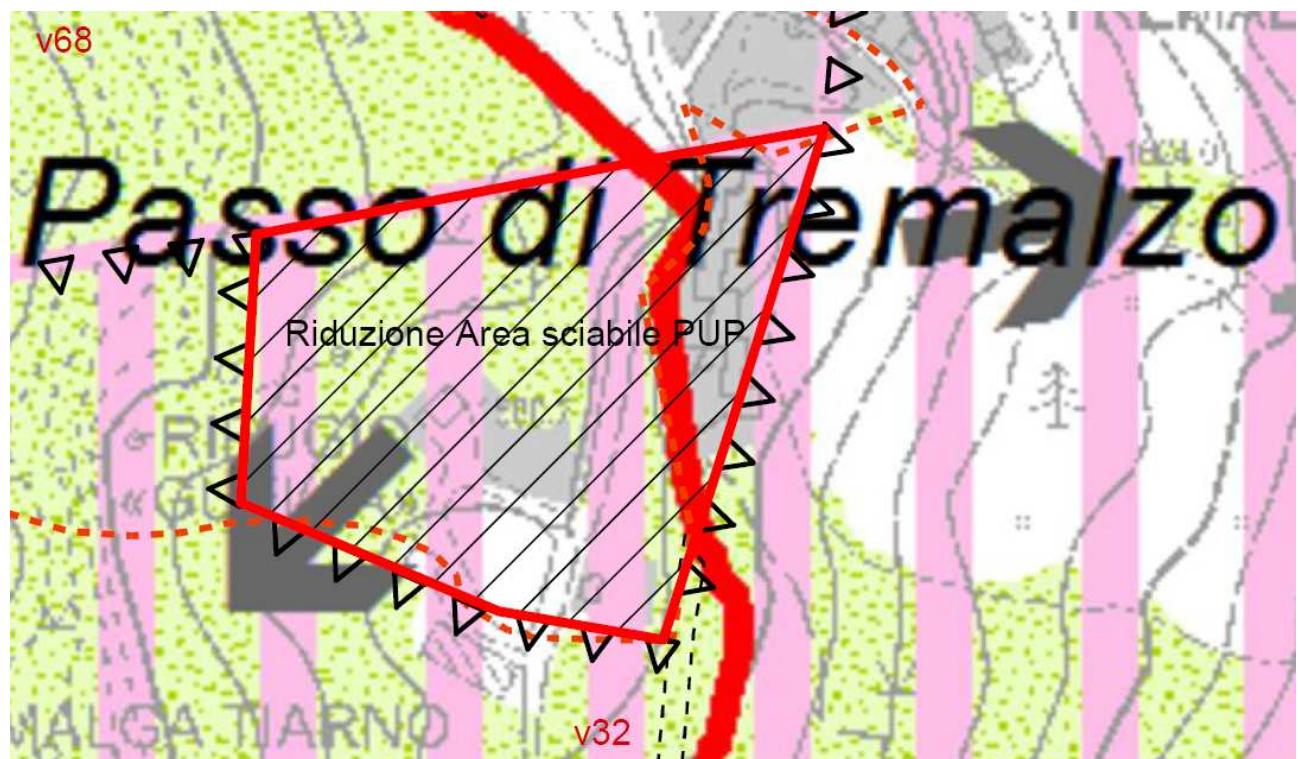
Rimangono quindi in area sciabile del PUP 180 ha. Più che sufficienti per realizzare piccoli impianti di risalita che potranno essere finalizzati principalmente a campo scuola, e piccole piste ludico ricreative con "tapis-roulant".

Lo stralcio permette un ottimale utilizzo degli spazi necessari alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area, liberando la zona idonea ad ospitare il trasferimento di volume dell'ex tavola calda.

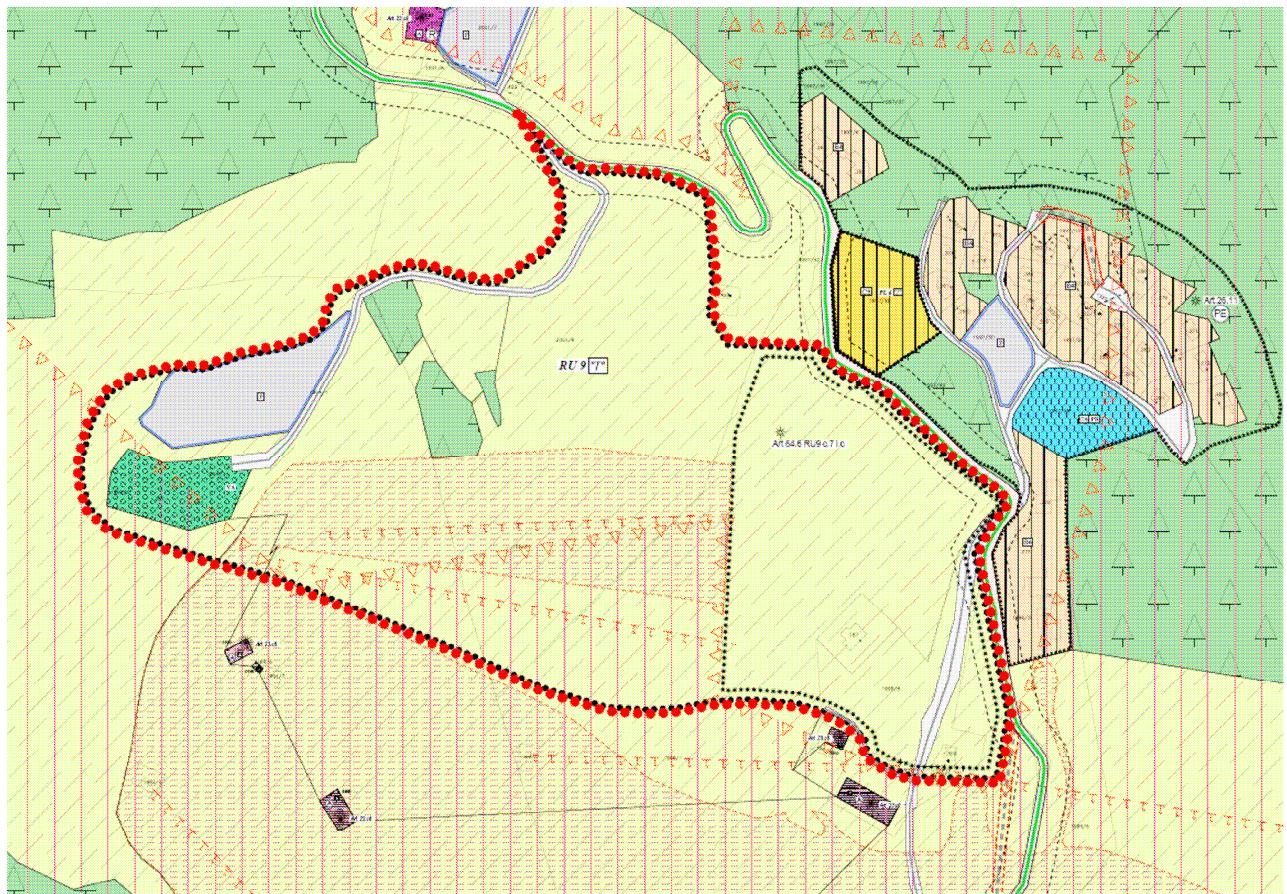
Dal punto di vista ambientale la riduzione non comporta problematiche dal punto di vista ambientale, tenendo conto che dette aree saranno quelle destinate alla nuova edificazione.

Per quanto riguarda la struttura sportiva prevista alla base del pendio, la stessa trattandosi di attrezzatura connessa con la fruizione dell'area sciabile, risulta comunque conforme con le prescrizioni del PUP.





*PRG in adozione preliminare*



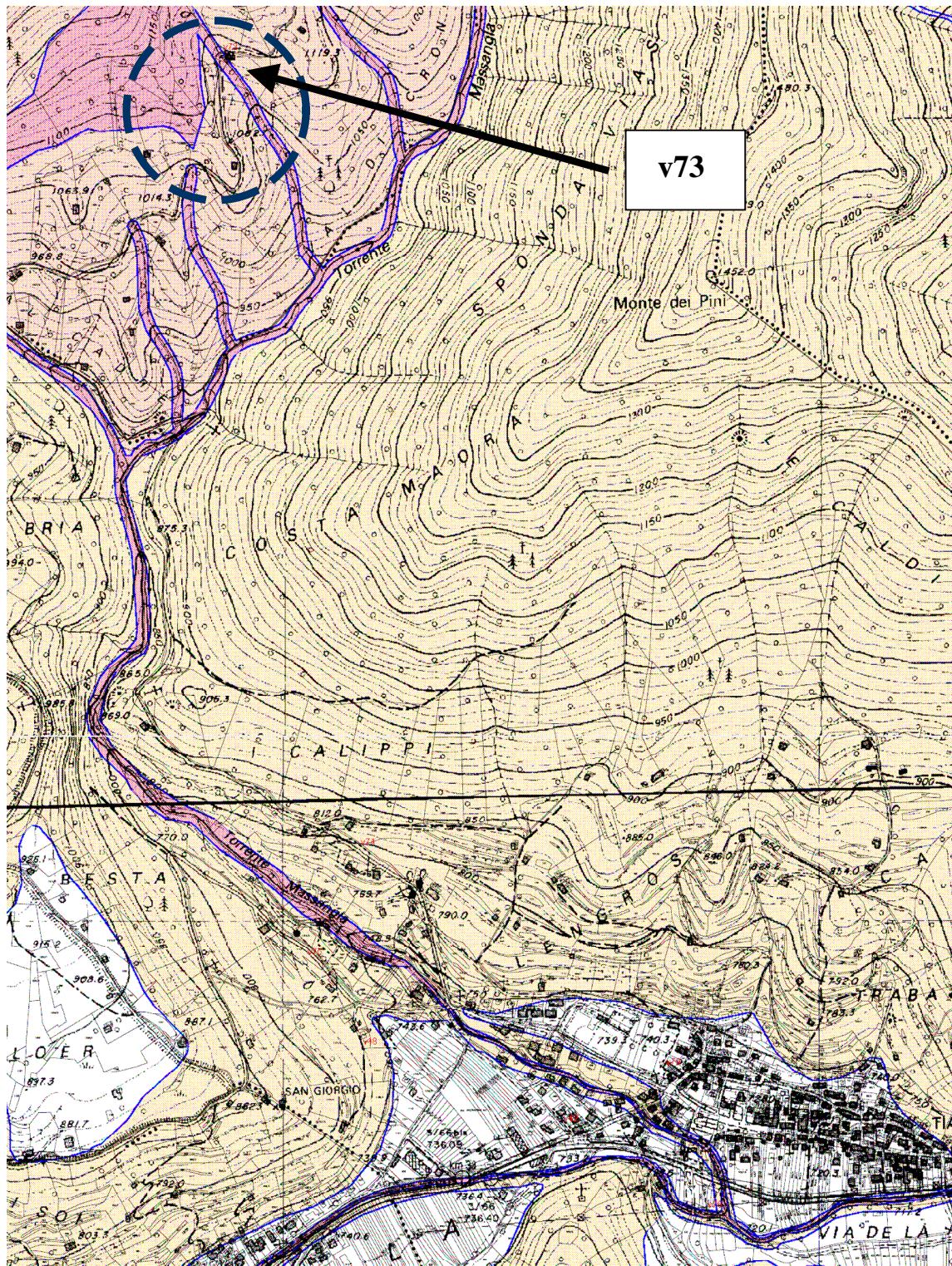
PRG proposto per l'approvazione con prescrizioni

## Rischio idrogeologico

Le varianti non comportano aggravamento del rischio idrogeologico del PGUAP.

Tutte le modifiche rientrano nei limiti di Rischio Idrogeologico R2.

L'unica variante che riporta un rischio idrogeologico di grado R3 (Nello stato attuale e nello stato di progetto) è quella relativa all'edificio storico isolato 277i in C.C. Bezzecca che riguarda un edificio storico isolato già catalogato per il quale, si prevede ora la ricostruzione.



Valle di Crone C.C. Bezzecca

Con l'entrata in vigore della nuova CPS l'edificio oggetto di intervento rientra in zona P2



Estratto CSP

## Sintesi della rendicontazione

Precisando che non risulta necessaria alcuna verifica in merito alla necessità del procedimento di rendicontazione urbanistica ai sensi di quanto stabilito con D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg nel testo modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg nonché deliberazione della Giunta provinciale n. 349 del 26 febbraio 2010, ai sensi dell'articolo 3bis, comma 8, lettera d) della predetta normativa, trattandosi di variante obbligatoria in adeguamento alle normative provinciali, si precisano i seguenti punti:

- Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2019 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.
- Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC**.
- la variante non interessa **aree agricole** individuate ai sensi dell'articolo 37 e 38 del PUP.
- Per quanto concerne le situazioni di variante puntuale si precisa che le stesse riguardano esclusivamente la revisione degli indici e non la modifica delle zone, pertanto non si prevedono modifiche relative al **Rischio idrogeologico**.
- Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.
- Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità Alto Garda e Ledro**

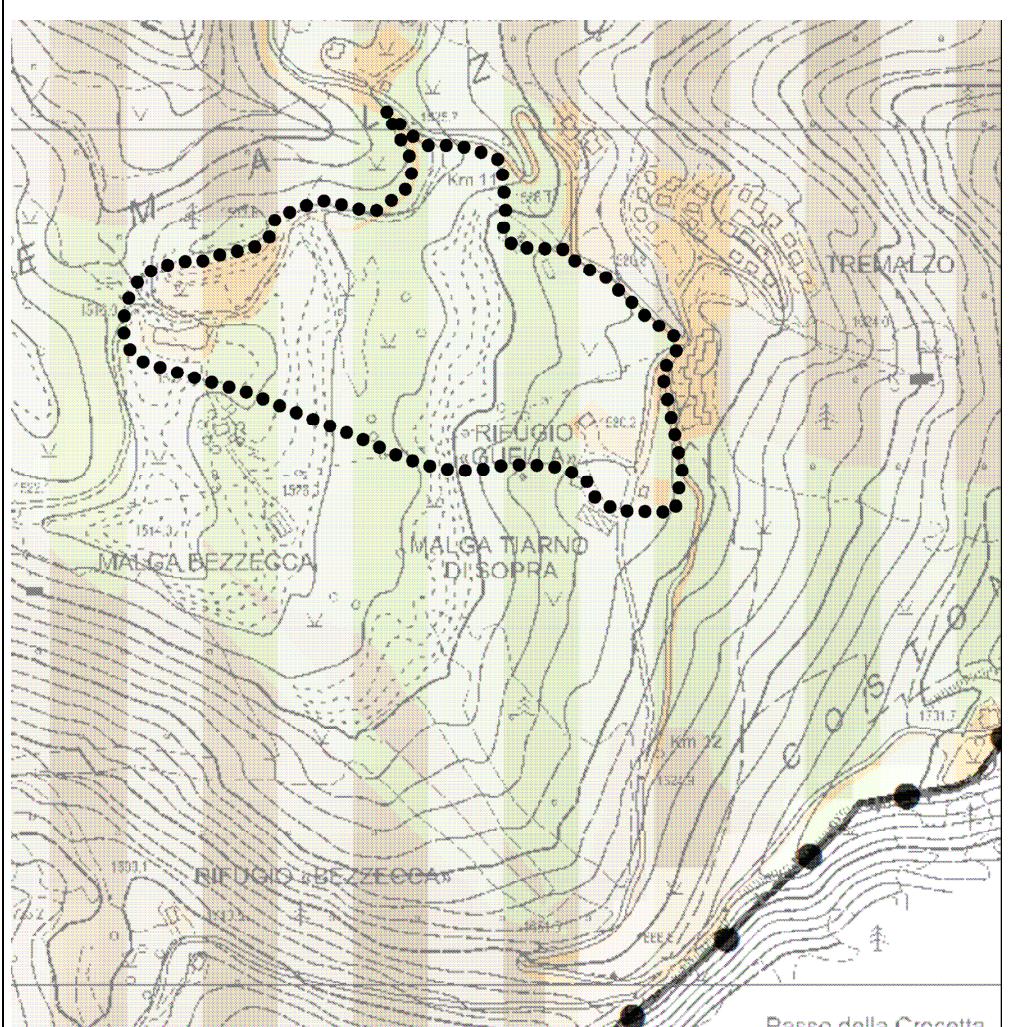
Per quanto riguarda gli interventi posti all'interno dell'ambito SIC-ZSP di Tremalzo si prevede che il Piano di riqualificazione urbana RU 9 (variante v68), al momento della sua predisposizione, dovrà tenere conto dei vincoli ambientali, predisporre uno studio di Rapporto Ambientale e attivare la procedura di **Valutazione di incidenza** che potrà essere predisposta solo successivamente alla individuazione dei diversi compatti ed alla ubicazione degli interventi di ricostruzione e di infrastrutturazione del territorio.

Per tutte le atre varianti la rendicontazione si conclude con **parere positivo** in quanto **non si rilevano modifiche che possano avere effetti significativi sull'ambiente**, pertanto non si procede all'assoggettamento della stessa alle ulteriori procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Estratti PUP e CPS:

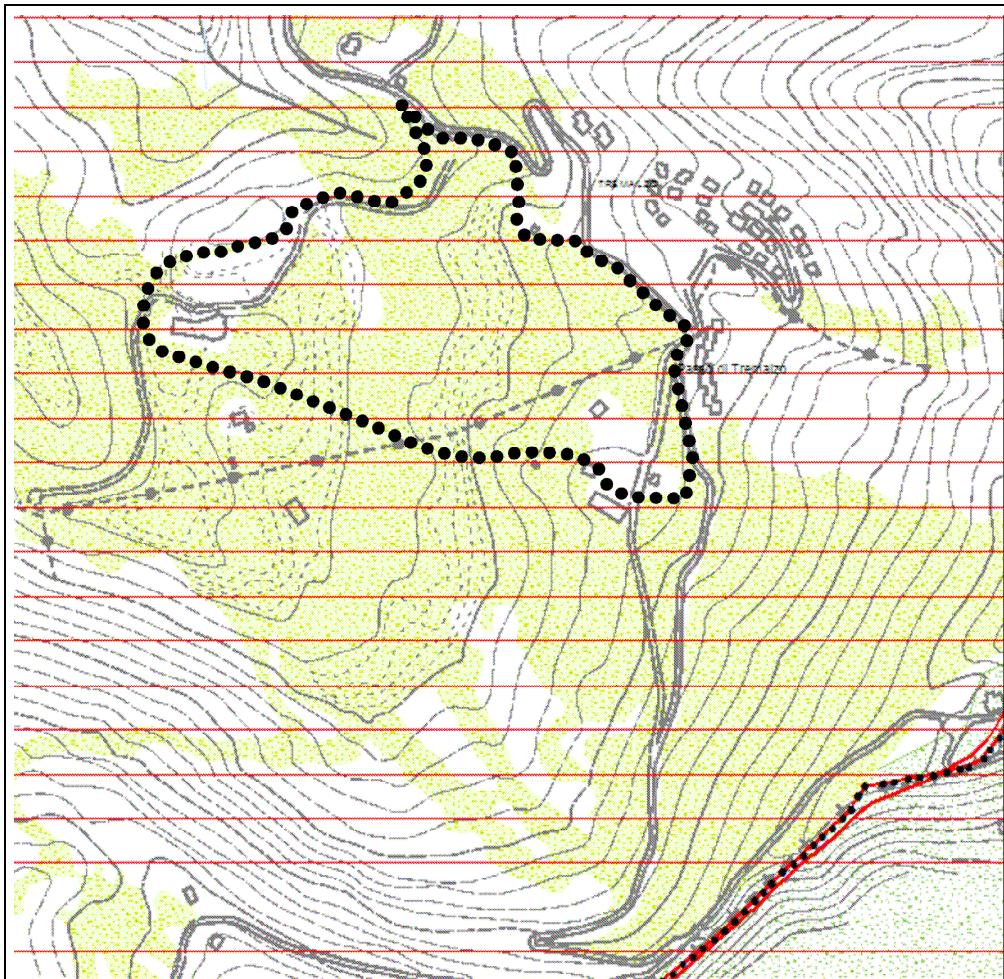


PUP - Inquadramento strutturale

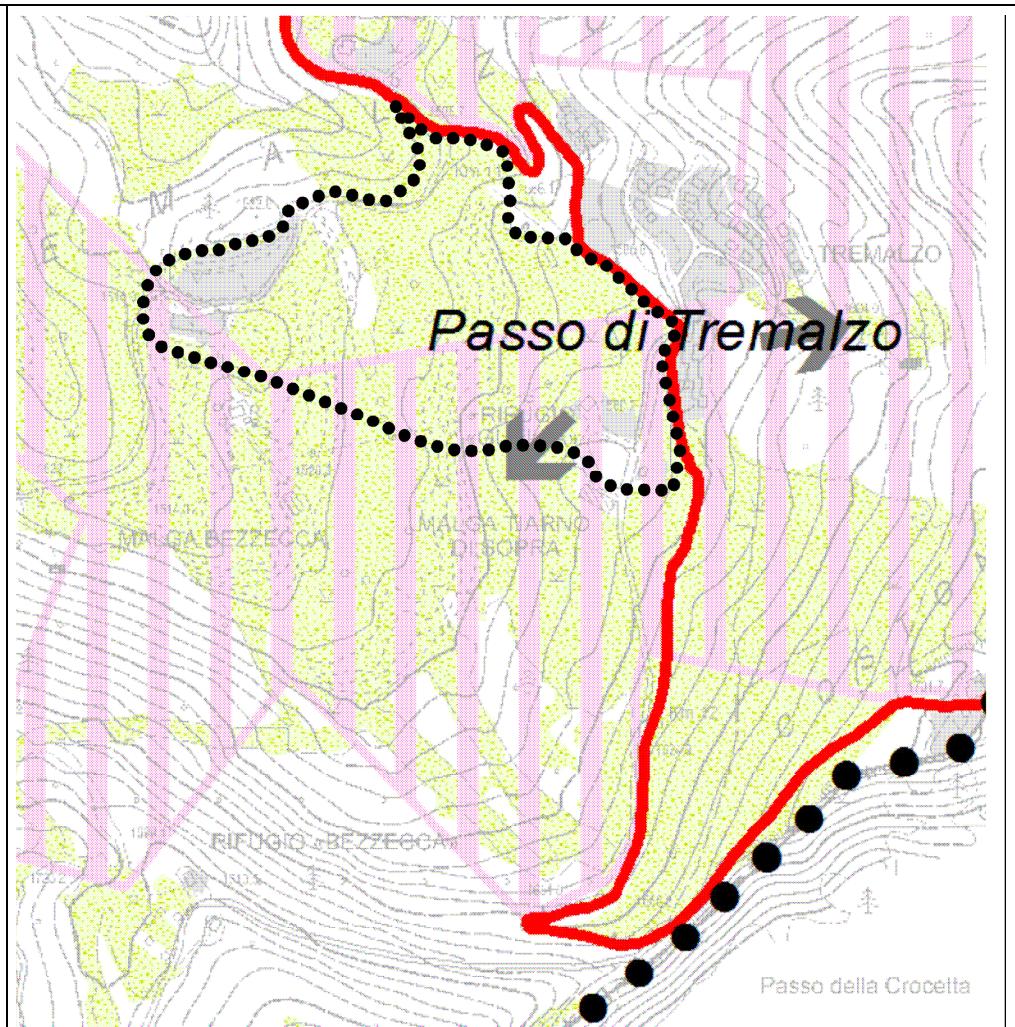


PUP - Carta del Paesaggio



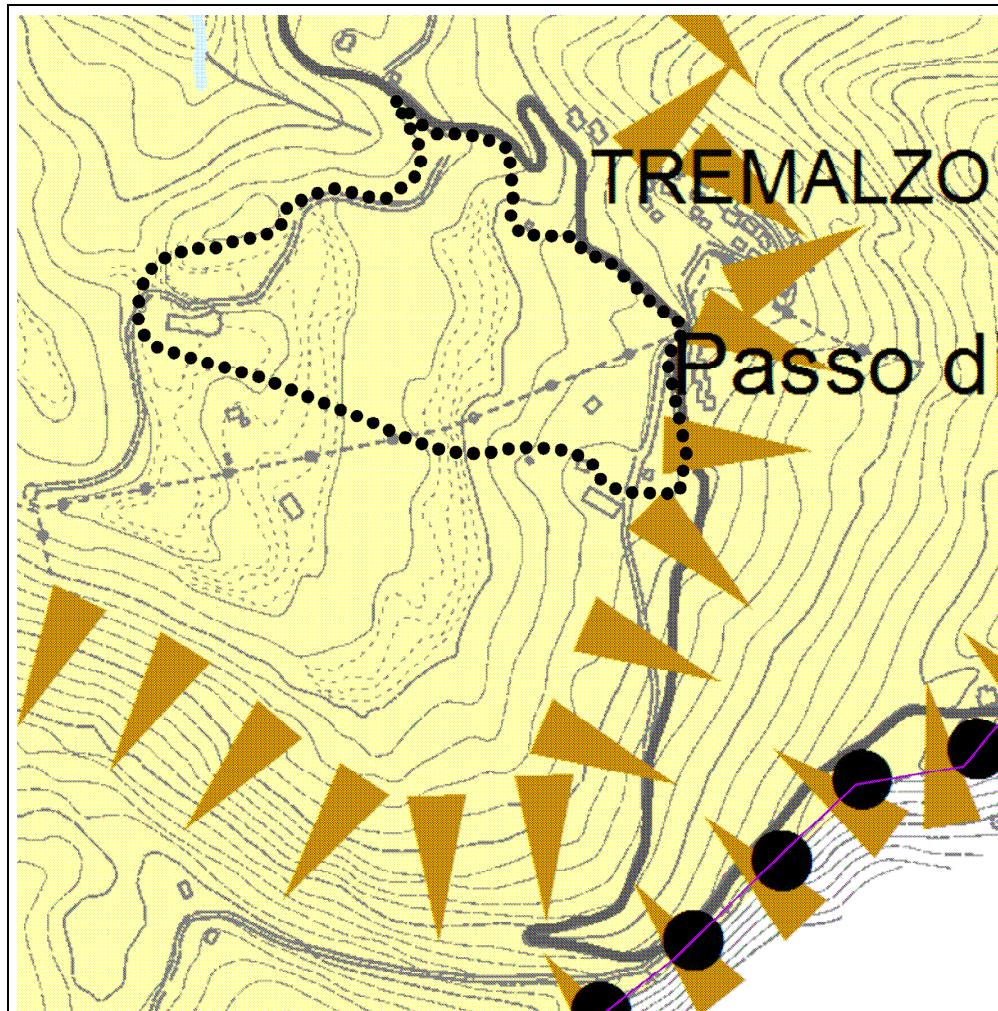


PUP - Reti Ecologiche

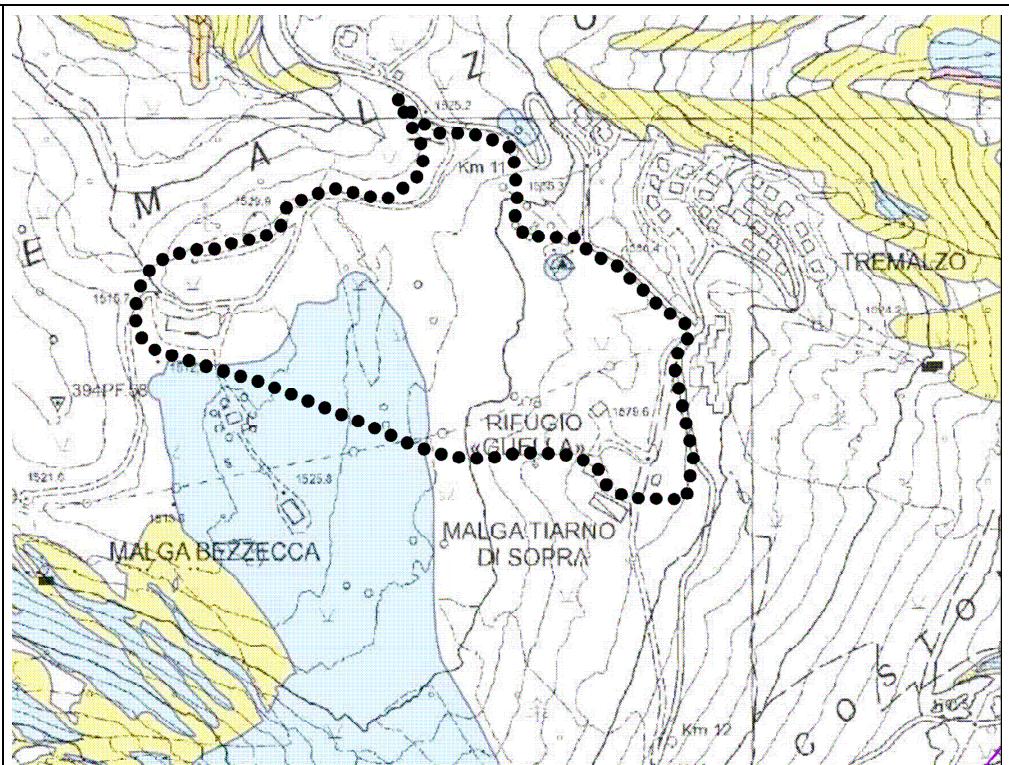


PUP - Sistema insediativo ed infrastrutturale





*PUP - Tutele paesistiche*



*PGUAP Carta della pericolosità idrogeologica*

