



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI SANT'ORSOLA TERME

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante 1/2024

ai sensi dell'art. 39 comma 2 lettera c) della L.P. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettazione: **COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL**

Tolgamo' schòft Hoa Valzegu' ont Bersntol

Servizio Urbanistica

Il Progettista – arch. Barbara Dall'Omo

Pergine Valsugana, novembre 2024

Prima adozione:	delibera del Consiglio Comunale	n.	dd.
Seconda adozione:	delibera del Consiglio comunale	n.	dd.
Approvato dalla Giunta provinciale con delibera		n.	dd.
Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige		n.	dd.

SOMMARIO

Parte prima – CARATTERI GENERALI	1
1.1 Premessa	1
1.2 La situazione urbanistica vigente	3
Parte seconda – IL PROGETTO DI VARIANTE	4
2.1 Obiettivi della variante	4
Parte terza – LE VALUTAZIONI	6
3.1 Analisi del contesto	6
3.2 Valutazione dell’osservazione n. 21	11
3.3 Dimensionamento residenziale	13
3.4 La Verifica di assoggettabilità – rendicontazione urbanistica	16
Parte quarta – LE PREVISIONI	17
4.1 Individuazione variante n. 1 – Estratto PRG Stato di Raffronto	17
4.2 Verifica della variante n. 1 sulla Carta di Sintesi della Pericolosità	18
Parte quinta – I BENI GRAVATI DA USO CIVICO	19
5.1 Usi civici	19
CONCLUSIONI	19

Parte prima – CARATTERI GENERALI

1.1 Premessa

Con Delibera della Giunta Provinciale n. 25 di data 22 gennaio 2016 è stata approvata con modifiche la Variante Generale 2014 al Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Orsola Terme.

La Variante 2014 al PRG, come contenuto nell'avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione - prot.n. 3756 di data 02.09.2014, si era posta come obiettivo quello di affrontare i seguenti temi:

- 1) *Aggiornamento cartografico degli elaborati del PRG finalizzato ad ottemperare alle nuove disposizioni in materia di "Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio" previste dalla Delibera della Giunta provinciale n. 2029 di data 22 agosto 2008, e aggiornamento della base catastale;*
- 2) *L'individuazione di misure volte a favorire la realizzazione della prima casa dei residenti anche in alternativa alle previsioni vigenti in materia di edificazione sparsa;*
- 3) *Aggiornamento delle previsioni vigenti in materia di servizi e infrastrutture pubbliche, attraverso l'indicazione puntuale di soluzioni migliorative dell'assetto della viabilità locale;*
- 4) *Verifica puntuale delle previsioni contenute nel PRG vigente in materia di vincoli espropriativi al fine di adeguare il piano alle disposizioni contenute all'art. 52 della L.p. 1/2008 e verifica del grado di attuazione dei piani attuativi in relazione ai termini di efficacia stabiliti dalla L.p. n. 1/2008;*
- 5) *Adeguamento delle norme di attuazione alle recenti normative aventi carattere sovraordinato con ricadute sull'assetto urbanistico del territorio comunale, quali i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla delibera della G.P. 1339/2013 e le modifiche al codice dell'urbanistica e dell'edilizia;*
- 6) *La rettifica di errori materiali e l'introduzione di varianti puntuali per l'adeguamento della cartografia del piano all'effettivo stato dei luoghi o per il consolidamento della struttura insediativa esistente.*

La Variante era stata adottata preliminarmente da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 28 del 31.10.2014 ed adottata definitivamente dal Commissario ad ACTA con Delibera n. 1 di data 29.06.2015.

Nel periodo di pubblicazione a seguito dell'adozione preliminare erano pervenute n. 40 osservazioni alle quali il Commissario ad ACTA, subentrato al Consiglio Comunale per rilevata incompatibilità dei Consiglieri, aveva dato riscontro all'interno del documento denominato "Valutazione delle osservazioni" allegato alla documentazione di Adozione Definitiva della Variante 2014 al PRG.

I Sig.ri Pallaoro Luisa e Rigotti Stefano hanno notificato in data 01 giugno 2016 un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro la Provincia Autonoma di Trento ed il Comune di Sant'Orsola Terme per richiedere l'annullamento della Delibera emessa dalla Giunta provinciale n. 25 del 22/01/2016, avente ad oggetto l'approvazione della Variante 2014 al PRG, limitatamente all'esclusione dell'osservazione n. 21 - prot. n. 104 di data 12.01.2015 - dalla valutazione prevista nel processo di Adozione del Piano e l'annullamento del relativo parere del Servizio Urbanistica della PAT per la parte in oggetto.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'osservazione n. 21 non era stata a suo tempo valutata per i motivi espressi nel documento denominato "Valutazione delle osservazioni" allegato alla documentazione del PRG di cui si riporta in seguito un estratto:

21	N. 104 di data 12.01.2015	PALLAORO LUISA AVV. SERGIO DRAGOGNA	<p>Si richiede il riconoscimento della casa di abitazione già convenzionata, costruita ed intavolata p.ed. 673 in CC Sant'Orsola mediante il cambio di destinazione urbanistica da area agricola ad area residenziale di completamento B6, destinata alla prima casa. Tale richiesta è motivata con la necessità di ovviare all'errore di classificazione riportato nella cartografia del PRG vigente.</p> <p>Si richiede inoltre l'ampliamento dell'ambito residenziale denominato PL05 al fine di comprendere parte della p.ed. 673 e la p.ed. 605 in CC Sant'Orsola.</p> <p>In calce e come nota di promemoria si richiede lo slittamento delle superfici della PL.05 sulla superficie della realtà edificata (si ritiene che il riferimento sia alla p.ed. 673 e p.ed. 605 con la previsione di una fascia a verde privato o agricolo rea i due piani di lottizzazione PL04 e PL05.</p>	<p>L'osservazione non viene accolta in quanto non si ritiene opportuno modificare la destinazione urbanistica di un ambito sul quale è pendente un contenzioso.</p> <p>PER TALI MOTIVAZIONI L'OSSERVAZIONE NON È ACCOLTA.</p>
----	---------------------------	---	---	--

In particolare la motivazione espressa cita *"L'osservazione non viene accolta in quanto non si ritiene opportuno modificare la destinazione urbanistica di un ambito sul quale è pendente un contenzioso"*. Il contenzioso a cui si fa riferimento è originato dal ricorso avanzato dai Sig.ri Pallaoro Luisa e Rigotti Stefano principalmente nei confronti del Comune di Sant'Orsola in seguito all'annullamento in autotutela con ordinanza del Sindaco n. 14/2012 della Concessione edilizia n. 1448/2000 e della Concessione edilizia in variante n. 1456/2000, che aveva come oggetto la realizzazione di una casa d'abitazione unifamiliare. Il Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento con sentenza n. 24/2014 ed il Consiglio di Stato Commissariato del Governo con sentenza n. 2005/2022 hanno rigettato il ricorso, stabilendo così la legittimità della sopra citata ordinanza di annullamento in autotutela.

L'osservazione sopra riportata avanzata da Pallaoro Luisa evidenzia la presenza di un edificio. Si ritiene opportuno specificare che la presente variante non entra nel merito di quanto eventualmente realizzato sull'area oggetto di variante.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 di data 4 novembre 2022, l'Amministrazione comunale di Sant'Orsola Terme ha approvato una convenzione che ha conferito al Servizio Urbanistica della Comunità Alta Valsugana e Bersntol l'incarico per la stesura di una Variante sostanziale al Piano Regolatore Generale.

In data 12 aprile 2023 il Presidente della Repubblica, visto il parere del Consiglio di Stato nell'adunanza del 23 novembre 2022 (n. affare 1364/2020 – spedizione n. 1877/2022 di data 28/11/2022), ha accolto il ricorso per l'annullamento della Delibera di approvazione della Variante 2014 al PRG, pertanto il Comune di Sant'Orsola Terme è tenuto a procedere con la valutazione dell'osservazione n. 21 - prot. 104 di data 12.01.2015 relativa alla richiesta di cambio di destinazione urbanistica di parte della p.ed. 673 e della p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola ed a contrarre gli eventuali atti conseguenti. Il Comune di Sant'Orsola si è quindi affidato al Servizio Urbanistica della Comunità Alta Valsugana e Bersntol, con il quale è in atto una convenzione per la redazione di una Variante sostanziale al Piano Regolatore Generale.

La presente Variante non sostanziale al PRG è elaborata ai sensi dell'art. 39 comma 2 lettera c) della L.p. 15/2015, che cita *"varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche"*, al fine di consentire il riesame dell'osservazione n. 21.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

Novembre 2024

1.2 La situazione urbanistica vigente

Il vigente PRG di Sant'Orsola Terme, nonostante le numerose varianti apportate nel corso degli anni, deriva dal Piano urbanistico comprensoriale (PUC) redatto negli anni '80 dal Comprensorio Alta Valsugana - C4. Questo piano ha costituito per il Comune il primo strumento urbanistico di livello locale, seppur realizzato a dimensione sovracomunale. Al PUC era affiancato il PGTIS (piano generale di tutela degli insediamenti storici), anch'esso d'impostazione comprensoriale e relativo esclusivamente alla pianificazione dei centri storici di cui alla L.P. 44/78. Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati equiparati, per effetto della legge provinciale 22/91 e per quanto riguarda il territorio dei rispettivi Comuni, a Piano Regolatore Generale.

La Variante Generale 2014 approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 25 d.d. 22 gennaio 2016 ha definito la struttura cartografica ad oggi in vigore, modificata successivamente da alcune varianti puntuali e non sostanziali. La cartografia risulta adeguata alla Legenda Standard PAT solamente in parte.

Dal punto di vista normativo l'attuale PRG risulta adeguato alla Legge 15/2015 sul governo del territorio in Provincia di Trento e al suo Regolamento di attuazione di cui al DPP 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

Il PRG in vigore non risulta invece adeguato al Piano Territoriale di Comunità approvato con DGP n. 531 d.d. 19.04.2019 e successive Varianti.

Per quanto riguarda l'area oggetto della presente proposta di variante, la parte di p.ed. 673 e la p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola, ricadono nella cartografia del PRG attualmente vigente in area agricola pregiata di rilevanza locale che fa riferimento all'art. 54 delle Norme di Attuazione.

Parte seconda – IL PROGETTO DI VARIANTE

2.1 Obiettivi della variante

Come espresso in premessa, a seguito di quanto contenuto nel parere del Consiglio di Stato nell'adunanza del 23 novembre 2022 (n. affare 1364/2020 – spedizione n. 1877/2022 di data 28/11/2022) e nel decreto del Presidente della Repubblica di data 12 aprile 2023 che ha definito in senso favorevole ai ricorrenti Sig.ri Pallaoro Luisa e Rigotti Stefano il contenzioso relativo alla Variante 2014 al PRG, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 25 di data 22 gennaio 2016, sostanzialmente per la parte riguardante la p.ed. 673 C.C. Sant'Orsola, l'Amministrazione comunale procederà alla valutazione dell'osservazione n. 21 di cui al prot. 104 di data 12.01.2015.

Si riportano in seguito integralmente i contenuti dell'osservazione:

“(...) Visto il piano adottato di cui all’oggetto e gli allegati

premesse

- *che la sottoscritta ha presentato in data 30.09.2014 prot. n. 4178 proposta collaborativa, alle cui deduzioni e conclusioni si richiama, con la quale veniva richiesto, previa consultazione con gli amministratori, una rettifica interpretativa a chiarimento dell’art. 71 delle NtA con il riconoscimento dell’edificabilità speciale per le zone ad edificazione sparsa della “Loc. Palaori”, come sempre indicata quale unica nel territorio comunale, ovvero, in via di compensazione urbanistica, l’aggregazione della superficie della p.ed. 673 C.C. Sant’Orsola alla confinante ed in parte coincidente zona del piano di lottizzazione convenzionato Palaori;*
- *che, in precedenza, con istanza 26.07.2012, pervenuta al Comune il 30.07.2012 prot. n. 3762, la sottoscritta aveva chiesto formalmente l’inserimento nella zona residenziale in Loc. Palaori di tutta la p.ed. 673 essendovi tale particella soltanto parzialmente ricompresa;*
- *che con nota 18.07.2014 prot. n. 5163 il Sindaco comunicava alla sottoscritta che la suddetta domanda 26.07.2012 reiterata il 10.07.2014 della sottoscritta, “è stata inserita al n. 120 dell’elenco delle variazioni al PRG comunale in corso di modifica da parte di Cod. Comune e trasmessa allo studio urbanistico incaricato per la stesura della variante generale.”*

Ciò premesso la sottoscritta osserva che la variante PRG depositata non risulta aver preso in esame le motivate e protocollate istanze.

Anzi, la soluzione adottata risulta peggiorativa rispetto allo stato di raffronto:

- A) *viene mantenuta l’illegittima indicazione di una seconda zona Palaori in luogo della loc. Conti, con tutte le conseguenze di ambiguità, anche anagrafica, che dovranno essere corrette;*
- B) *viene cancellato l’intero titolo XI delle NtA “norme particolari per l’edificazione sparsa” (dall’art. 70 all’art. 73) che legittimava il rilascio di concessioni in diverse località indicate nell’allegato B) del PRG vigente, con conseguente pregiudizio sui diritti e gli interessi edificatori maturati e riconosciuti, che non risultano comunque compensati da un’adeguata normativa sostitutiva, ovvero, quantomeno transitoria;*
- C) *per quanto di specifico interesse, la sottoscritta lamenta la mancata trattazione della propria richiesta inserita al n. 120 dell’elenco delle variazioni al PRG comunale, con l’accoglimento delle ipotesi come sopra formulate e che si possono compendiare come segue:*
 - 1) *riconoscimento della casa di abitazione già convenzionata, costruita ed intavolata p.ed. 673 C.C. Sant’Orsola mediante l’inserimento in una “zona residenziale di completamento” prevista dall’adottata norma di attuazione e di cui al nuovo art. 44, B6, prima casa già convenzionata, per ovviare all’errore dell’inserimento di tale lotto in “zona agricola pregiata di rilevanza locale (art. 54), pur essendo riconosciuto l’edificato nella rappresentazione di piano, ovvero*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2) ampliamento dell'attuale e prevista zona residenziale, C1 PL5, integralmente di proprietà della sottoscritta in coincidenza con il confine catastale della p.ed. 673 e comprensiva anche del deposito p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola, tenuto conto anche che la sottoscritta corrisponde l'IMU dal 2006 per l'intera particella.

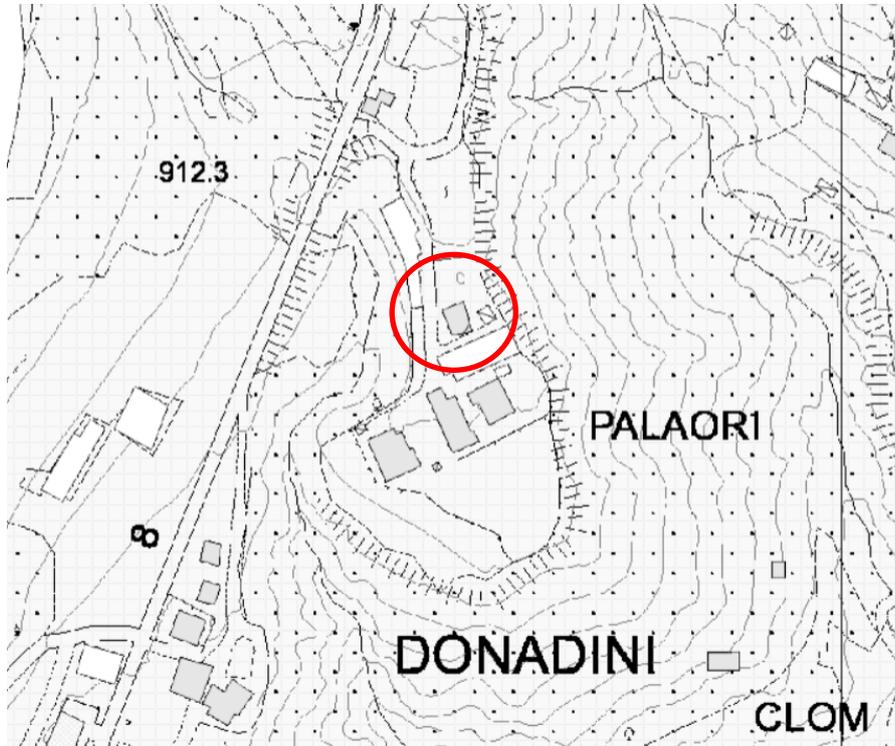
Ciò premesso si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni che potranno avere effetto conciliativo in relazione al pendente contenzioso. (...) “

Su accordi con il Servizio Urbanistica della PAT si procederà alla valutazione dell'osservazione in base ai criteri stabiliti dall'Amministrazione nell'ambito dell'elaborazione della Variante Generale 2014 al PRG, tenendo presente in particolare la volontà espressa di dare risposta coerente alle richieste a sostegno della “prima casa”, come è avvenuto peraltro per istanze analoghe che sono state accolte favorevolmente nell'ambito delle valutazioni espresse in merito a suo tempo.

Parte terza – LE VALUTAZIONI

3.1 Analisi del contesto

3.1.1 Estratti localizzativi



Estratto Carta tecnica provinciale



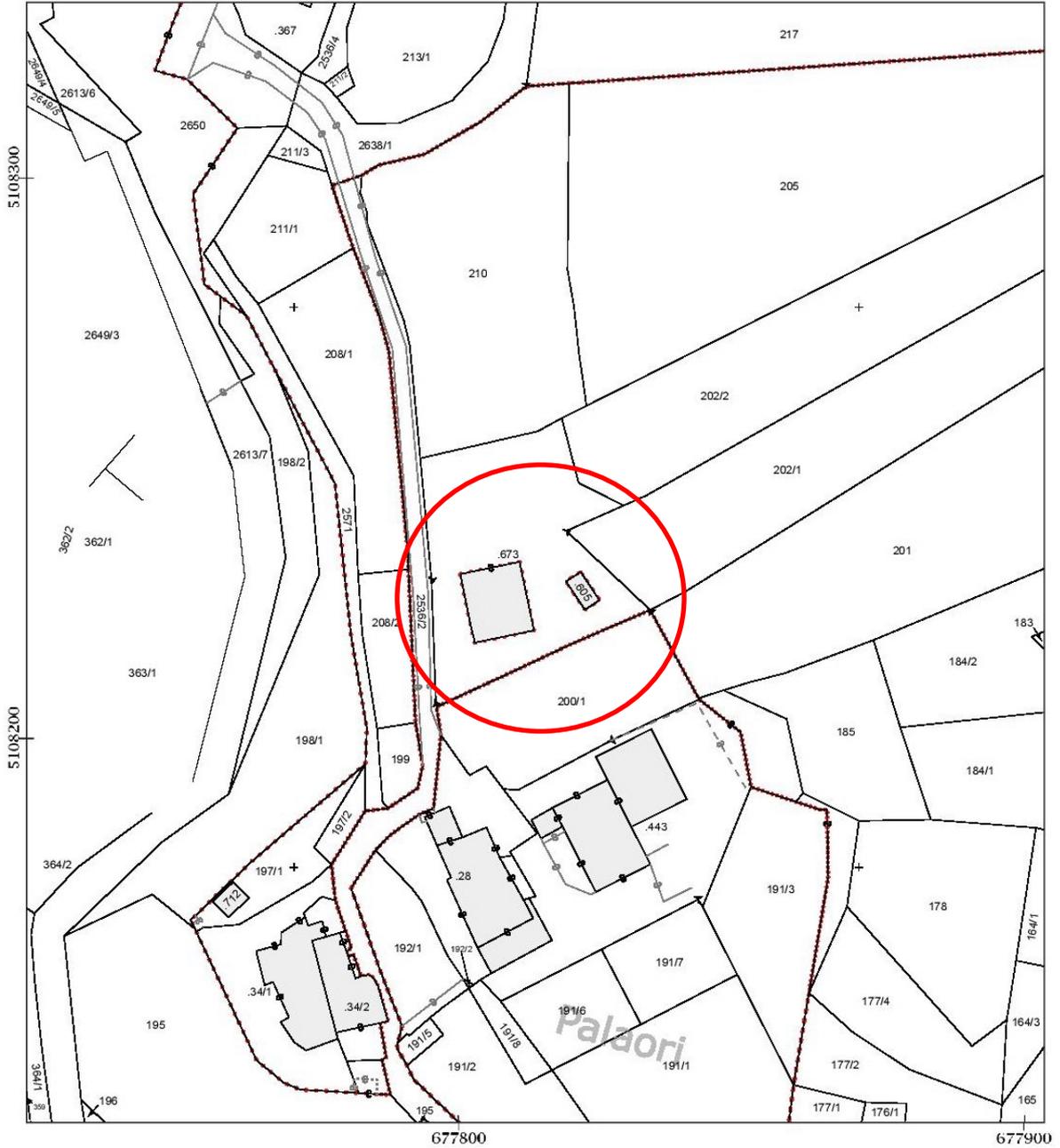
Estratto Ortofoto 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

Comune di Sant'Orsola Terme
PRG – Variante 1/2024

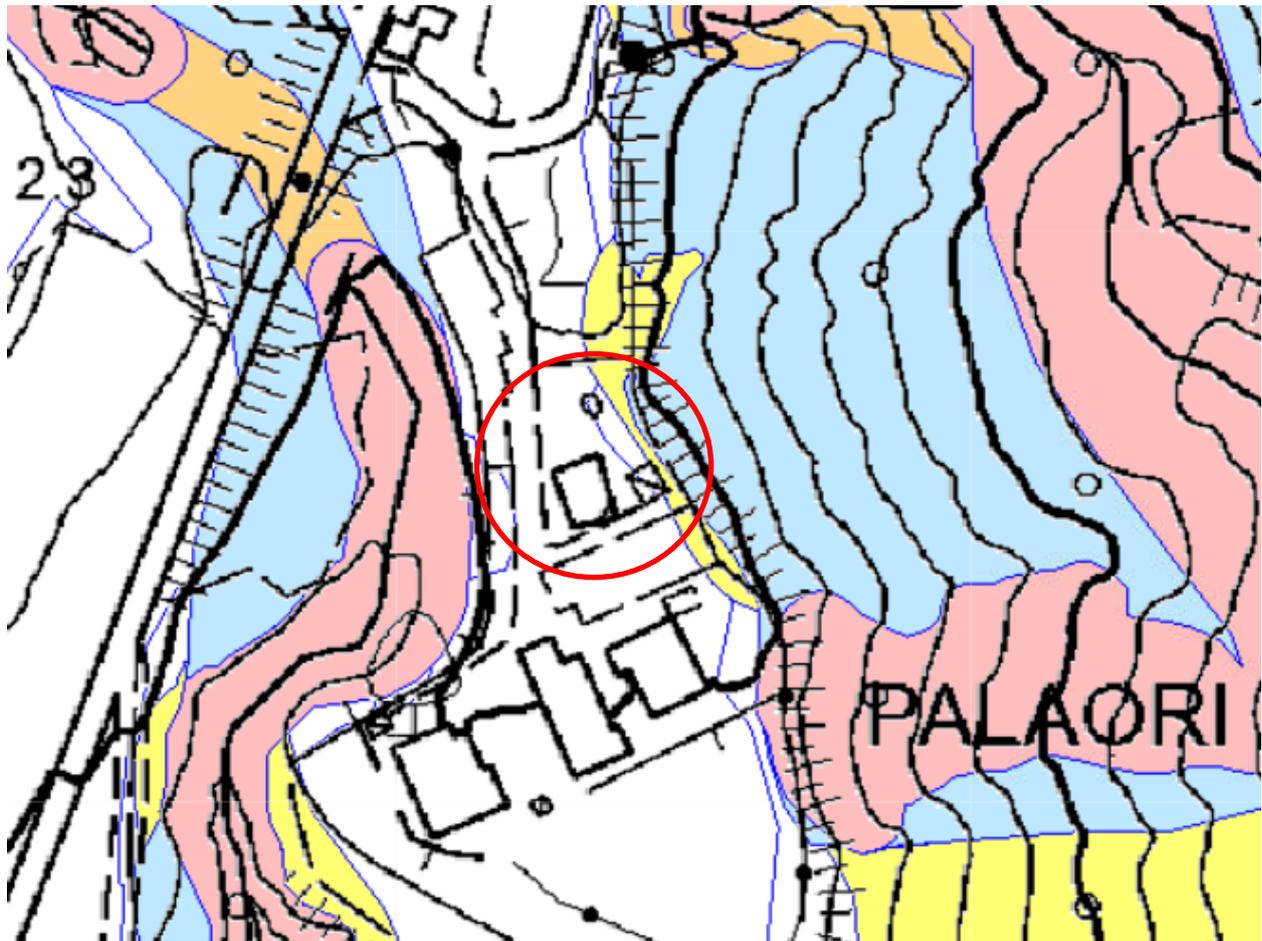
Dati della richiesta	
Comune amministrativo: SANT'ORSOLA TERME (Cod. 1354) Comune catastale: SANT'ORSOLA (cod. 334) Particella Edificiale 673	Ufficio Catasto competente PERGINE VALSUGANA



Estratto mappa catastale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

3.1.2 Verifica della Carta di Sintesi della Pericolosità



Estratto carta di sintesi della pericolosità

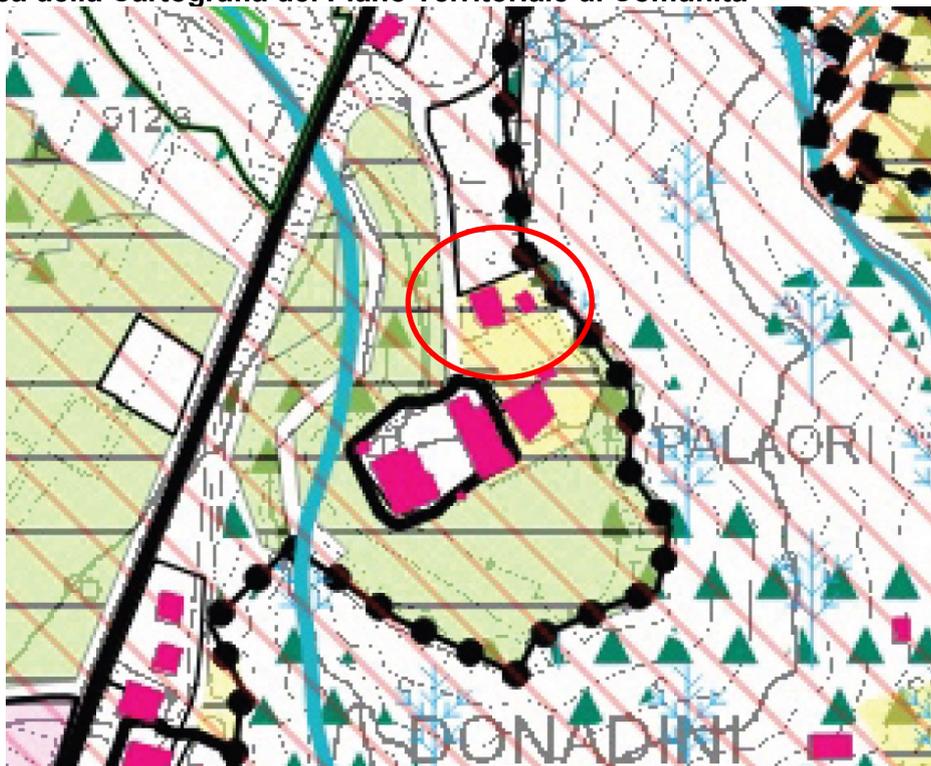
Grado di penalità secondo la Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP:

- P1 incendi boschivi
- P1 Litogeomorfologica
- P2 Crolli
- P3 Frane

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

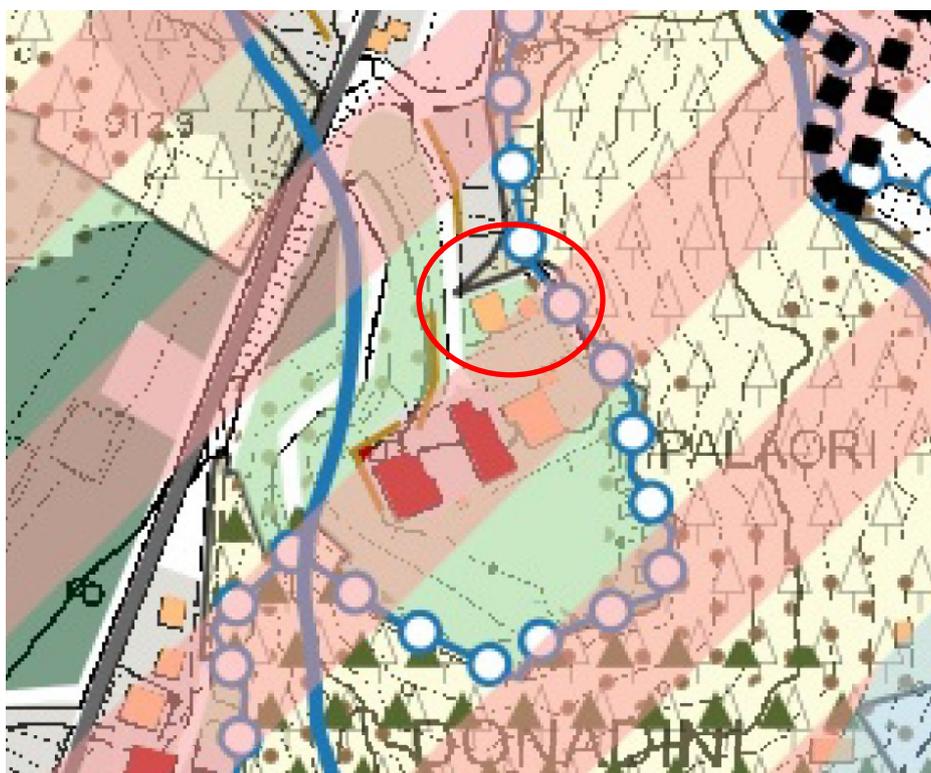
Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

3.1.3 Verifica della Cartografia del Piano Territoriale di Comunità



Estratto Carta di regola PTC

Carta di regola PTC classificazione come: Area agricola di interesse locale art. 11 NtA PTC.



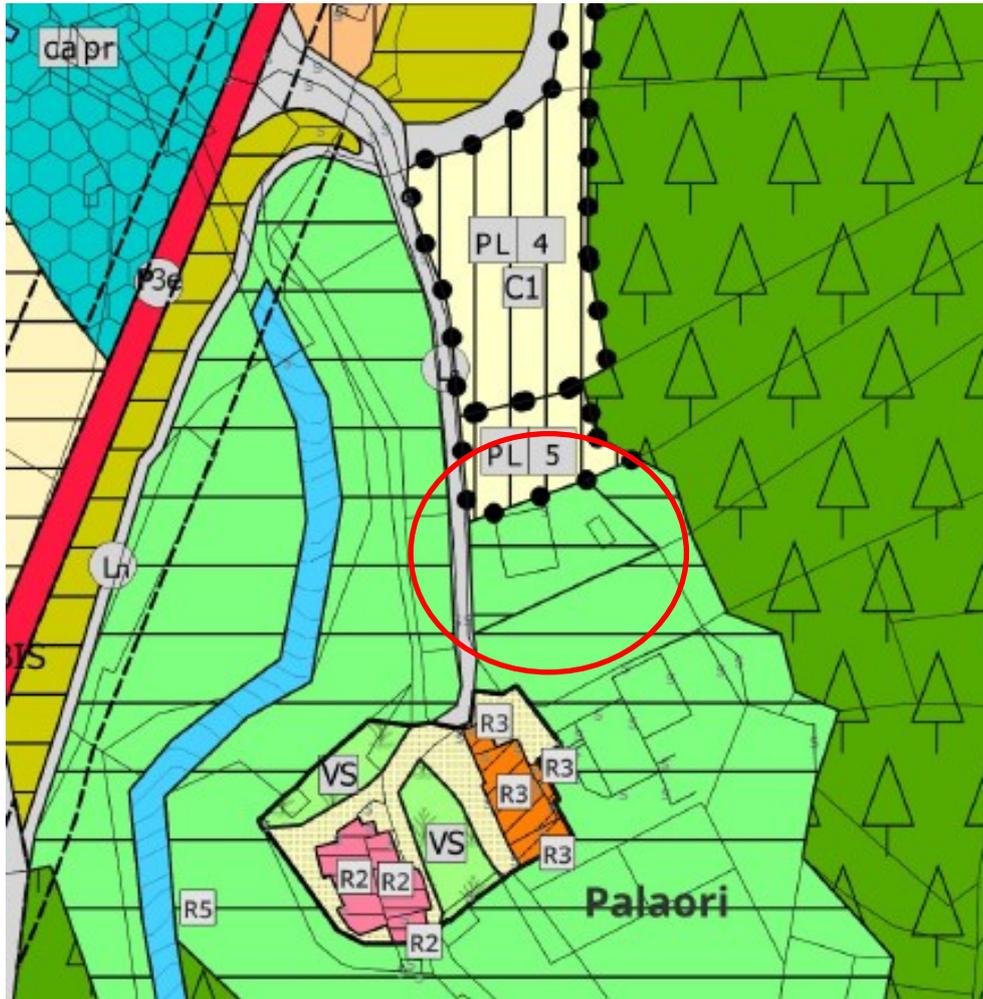
Estratto Carta del paesaggio PTC

Carta del paesaggio del PTC classificazione come: Valenza agricola ecologica art. 11 NtA PTC, Sistemi complessi di paesaggio insediativo e dei centri abitati tradizionali art. 4 NtA PTC, Edificato al 2015.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

3.1.4 Estratto PRG vigente



Scala a vista

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI	
E104	E1 - Area agricola di pregio del PUP - art.00
E103	E2 - Area agricola del PUP - art.00
E101	E3 - Area agricola primaria - art.53
E102	E4 - Area agricola secondaria - art.56
E109	E5 - Area agricola pregiata di rilevanza locale - art.54
E107	E4 - Area a pascolo - art.59
E106	E5 - Area a bosco - art.58
E108	E6 - Area a elevata naturalità - art.60
E108	E7 - Impianti agricoli - art.57

LEGENDA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

3.2 Valutazione dell'osservazione n. 21

Come già anticipato nei paragrafi precedenti, si procederà di seguito alla valutazione dell'osservazione n. 21 avanzata da Pallaoro Luisa in base ai criteri stabiliti dall'Amministrazione nell'ambito della Variante Generale 2014 al PRG, tenendo presente in particolare la volontà espressa di dare risposta coerente alle richieste a sostegno della "prima casa", come è avvenuto peraltro per richieste analoghe che sono state accolte nell'ambito delle valutazioni espresse in merito a suo tempo.

Nell'avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione - prot.n. 3756 di data 02.09.2014, tra le linee programmatiche che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il progetto di Variante 2014 al PRG, si cita al punto n. 2: *"L'individuazione di misure volte a favorire la realizzazione della prima casa dei residenti anche in alternativa alle previsioni vigenti in materia di edificazione sparsa;"*.

Di seguito si riporta integralmente quanto formulato nella Relazione illustrativa allegata alla Variante Generale 2014 al PRG, in merito agli interventi a favore della "prima casa":

"5.1 Interventi a favore della "prima casa"

Il principale obiettivo che l'Amministrazione comunale ha inteso perseguire all'interno del progetto di variante, è quello di garantire l'accesso alla prima casa da parte dei residenti. A tal fine la Variante ha introdotto una radicale revisione della precedente disciplina relativa all'edificabilità sparsa, stralciano tale possibilità indifferenziata di localizzare dei nuovi edifici in ambiti prossimi ai centri storici, in quanto dall'analisi riportata dal dimensionamento residenziale ha dimostrato che gran parte delle aree individuate del piano non erano di fatto idonee per gli interventi previsti a sostegno della residenza. Si evidenzia che l'edificabilità sparsa è attualmente ammessa esclusivamente per le aree interne ai 50 metri dall'edificato e ricomprese nelle aree agricole integrate e di tutela ambientale. La limitazione imposta dalla norma esclude la possibilità di intervento per circa il 55% delle aree individuate dal piano. Con l'adeguamento del piano alle aree agricole di pregio e ad altri vincoli di natura morfologia previsti dalla norma tale percentuale si è ridotta al 29% delle aree, per un totale come dimostrato dal dimensionamento residenziale a cui si rimanda, di circa 10 alloggi. Pertanto con la Variante, anche a seguito delle 13 richieste pervenute dai proprietari delle aree che ne hanno espressamente richiesto la ridefinizione e lo stralcio, ha previsto una nuova e diversa strategia per garantire una efficace risposta alle esigenze di prima casa."

Richiamando quanto espresso, la volontà dell'Amministrazione mirava in sostanza a stralciare la possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali nel raggio di 50 metri dai centri storici nelle ex aree agricole integrate ed agricole di tutela ambientale, per la quale nel PRG vigente all'epoca non era prevista una valutazione localizzativa specifica. In alternativa a tale previsione, infatti nel progetto di Variante 2014 al PRG si voleva prediligere un'individuazione puntuale controllata e limitata alle aree da destinare alla "prima casa", per incentivare lo stazionamento della residenza nel Comune delle famiglie che ne avevano fatto specifica richiesta.

Le aree specifiche da destinare a residenza con vincolo di "prima casa" sono state definite e disciplinate infatti nell'ambito della Variante 2014 al PRG con l'introduzione delle *Zone residenziali di completamento destinate alla prima casa - B6*.

Nel periodo di deposito della Variante 2014 al PRG in seguito all'adozione preliminare, la Sig.ra Pallaoro Luisa ha avanzato l'osservazione n. 21 - prot.n. 104 di data 12 gennaio 2015 - in cui evidenziava la mancata valutazione delle precedenti proposte di variante per il lotto costituito da parte della p.ed. 673 e dalla p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola, già depositate presso gli uffici

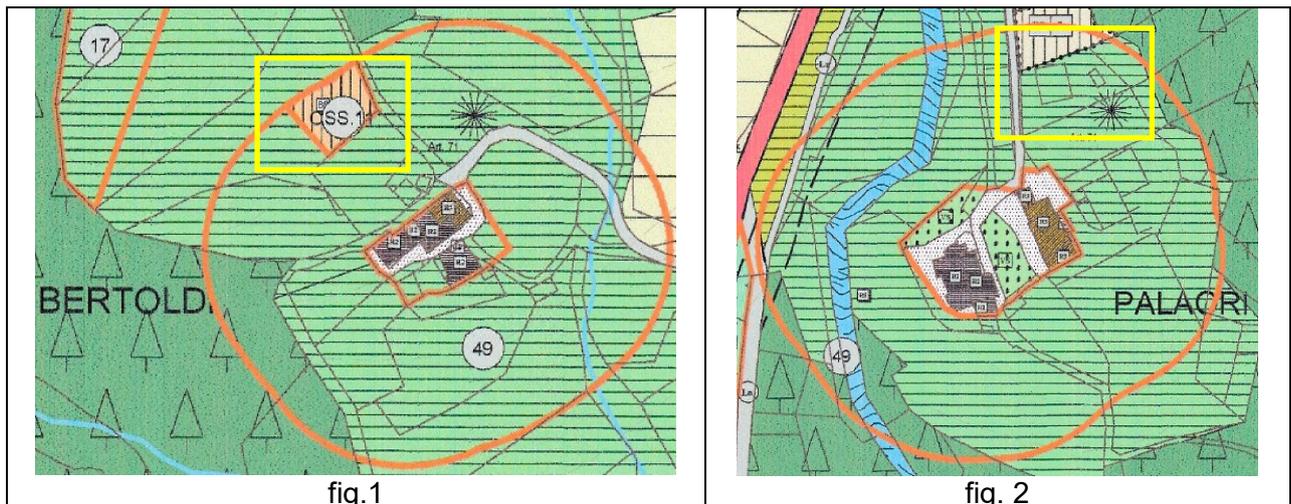
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

comunali, ed esortava la trasformazione urbanistica del lotto in oggetto da zona agricola a zona residenziale.

Nel medesimo periodo sono state presentate complessivamente n. 40 osservazioni, alcune delle quali, facendo esplicito riferimento all'espressa volontà da parte dell'Amministrazione comunale di predisporre una radicale revisione della precedente disciplina relativa all'edificabilità sparsa, richiedevano l'introduzione di nuove aree residenziali. Esaminando le valutazioni e le relative risposte espresse sulle osservazioni pervenute che hanno ad oggetto la richiesta di inserimento di lotti edificabili vincolati a "prima casa" si prende come esempio l'osservazione n. 11 - prot. n. 5313 di data 12.12.2014 e si riporta di seguito un estratto dell'elaborato allegato alla Variante 2014 al PRG denominato "Valutazione delle osservazioni" rispetto alla quale è stato dato riscontro positivo con l'inserimento di un nuovo lotto edificabile residenziale di completamento B6:

11	N. 5313 di data 12.12.2014	PAOLI CAROLINA	<p>Si richiede l'individuazione di un lotto residenziale B6 da destinare alla prima casa in corrispondenza della p.f. 317/1 in CC Sant'Orsola. Si adducono motivazioni in merito all'idoneità del terreno sotto il profilo urbanistico e geologico. Si evidenzia che la particella in oggetto rientrava all'interno dell'ambito di edificazione sparsa dell'abitato di Bertoldi del PRG vigente anche se l'edificabilità era impedita dalla classificazione agricola dell'area.</p>	<p>L'osservazione è coerente con gli obiettivi della Variante al PRG che ha introdotto una radicale revisione della precedente disciplina relativa all'edificabilità sparsa, stralciano tale possibilità indifferenziata di localizzare dei nuovi edifici in ambiti prossimi ai centri storici. La realizzazione di edilizia residenziale destinata alla prima casa è disciplinata attraverso l'individuazione di aree B6 a tale scopo destinate. (Vedi par. 5.1 relazione illustrativa). Si individua un nuovo lotto residenziale B6 vincolato alla realizzazione della prima casa.</p> <p>PER TALI MOTIVAZIONI L'OSSERVAZIONE È ACCOLTA</p>
-----------	----------------------------	-----------------------	---	--

Tale osservazione risulta particolarmente significativa in quanto del tutto analoga per destinazione urbanistica vigente nel 2014 (prima della Variante 2014 al PRG) all'area oggetto dell'osservazione n. 21, considerato che si trovava all'interno dell'ambito di edificazione sparsa di un centro storico ma l'edificabilità di fatto era impedita dalla classificazione agricola dall'area. Si riportano di seguito due estratti della tavola 2000 B raffronto – adozione definitiva della Variante Generale 2014 al PRG per mettere a confronto dal punto di vista cartografico, quindi relativamente alla localizzazione ed alla contestualizzazione, l'area oggetto dell'osservazione n. 11, che è stata accolta con l'individuazione di un nuovo lotto residenziale di completamento B6 a nord – ovest dell'abitato di Bertoldi (fig.1) e l'area oggetto dell'osservazione n. 21, che invece non è stata valutata e quindi è rimasta con destinazione agricola (fig.2).



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

Novembre 2024

L'area catastalmente indenticata dalla p.ed. 673 e dalla p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola si presenta come un'ampia superficie semi - pianeggiante posta lungo la viabilità comunale che conduce all'abitato storico di Palaori e rispetto al quale si colloca in posizione nord - est.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, il PRG attualmente in vigore individua la p.ed. 673 all'incirca per metà della sua superficie come area agricola pregiata di rilevanza locale e per la parte rimanente in area residenziale di nuova espansione soggetta a Piano di Lottizzazione PL5. La p.ed. 605 si trova all'interno dell'area agricola pregiata di rilevanza locale. A nord, la p.ed. 673 confina con un'altra area residenziale di nuova espansione soggetta a Piano di Lottizzazione PL4, per la quale è stato recentemente approvato il progetto di costruire convenzionato con il Comune di Sant'Orsola.

L'individuazione di una nuova area residenziale in continuità alle superfici soggette ad area residenziale di nuova espansione e Piano di Lottizzazione risulterebbe di fatto contestualizzata. Considerata inoltre la vicinanza al centro storico della località Palaori e la presenza di infrastrutture viarie di accesso, l'area oggetto della presente valutazione si trova di fatto in un contesto già edificato ed urbanizzato, all'interno del quale si ritiene che il carico urbanistico introdotto dalla modifica di destinazione urbanistica non produrrebbe rilevanti alterazioni paesaggistiche e morfologiche allo stato dei luoghi.

L'osservazione presentata dalla sig.ra Pallaoro Luisa riguarda sostanzialmente parte della p.ed. 673 e la p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola ricadenti in area agricola pregiata di rilevanza locale, per la quale l'interesse espresso era quello di poter realizzare la propria casa di civile abitazione.

Appurato quindi che l'osservazione n. 21 risulta in linea con gli obiettivi espressi dalla Variante Generale al PRG 2014 ed è coerente dal punto di vista urbanistico e paesaggistico con il contesto in cui si inserisce, si ritiene di poter accogliere la richiesta dalla sig.ra Pallaoro Luisa modificando la destinazione urbanistica della p.ed. 673 C.C. Sant'Orsola, per la parte esclusa dal PL 5, e della p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area residenziale di completamento B6 con vincolo "prima casa", per una superficie pari a circa 667 mq.

Per quanto riguarda quanto evidenziato dalla Sig.ra Pallaoro al punto A) dell'osservazione n. 21, in merito alla richiesta di differenziare in modo univoco le due località "Palaori" presenti sulla cartografia, si precisa che nell'ambito della Variante Generale al PRG attualmente in corso di definizione è prevista la modifica della denominazione della località Palaori/Conti esclusivamente con il toponimo "Conti", sia cartograficamente che all'interno della schedatura degli edifici storici.

3.3 Dimensionamento residenziale

Nel presente paragrafo, si approfondisce la possibilità di individuare una nuova area residenziale di completamento B6 anche in conformità a quanto elaborato nell'ambito della Variante Generale 2014 al PRG per quel che riguarda il dimensionamento residenziale.

Riprendendo la verifica del fabbisogno abitativo ed il dimensionamento residenziale valutati nella Variante 2014 contestualmente all'adozione preliminare, si riportano in seguito le considerazioni a suo tempo espresse:

"Le volumetrie complessive a disposizione per le future varianti al PRG nel prossimo decennio 2012 – 2022 vengono determinate come differenza tra le volumetrie definite nel calcolo del fabbisogno della residenza ordinaria e le volumetrie già previste nel PRG o disponibili nell'attuale patrimonio edilizio in quanto non utilizzate.

Volumetrie per la residenza

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

Novembre 2024

Il fabbisogno totale di nuovi alloggi per il decennio 2012 – 2022 è stato determinato in 100 alloggi per la residenza ordinaria della volumetria di 310 Mc/cad.

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI 2012 – 2022 = 100 ALLOGGI

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA

100 Alloggi X 310 Mc/cad = 31.000 MC

La volumetria totale ancora ammessa dal PRG vigente è stata definita in Mc. 31.100:

VOLUMETRIE TOTALI ESPRESSO DAL PRG VIGENTE

19.600 Mc. (aree di completamento) + 22.340 Mc. (aree di espansione)

+ 3.000 Mc. (edificazione sparsa) = 44.940 Mc.–

45.000 MC PER LA RESIDENZA

Dall'analisi è emerso, pertanto, che le volumetrie necessarie per la residenza per il decennio 2012 – 2022 sono già ampiamente previste PRG in vigore:

Fabbisogno totale di nuovi alloggi 2012 – 2022 = 100 Alloggi

31.000 MC PER LA RESIDENZA

Volumetrie totali espresso dal PRG vigente

45.000 MC PER LA RESIDENZA

SALDO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE 2012 - 2022

- 14.000 MC PER LA RESIDENZA

Dal dimensionamento residenziale emerge come sul territorio comunale sia presente una eccedenza volumetrica contenuta nelle previsioni urbanistiche del PRG in vigore, tanto che l'amministrazione si era posta l'obiettivo di ridurre tali previsioni prevedendo lo stralcio di parte delle aree non edificate.

Con la variante 2014 si è prevista una riduzione di circa mq. 5.320 di aree destinate all'insediamento residenziale per una volumetria complessiva di circa 9300 mc. (indice medio 1.75) a cui si sommano i circa 3000 mc. di potenzialità edificatoria generata dallo stralcio della previsione di edificazione sparsa. Pertanto la variante al piano produce un decremento della volumetria disponibile ai fini residenziali di circa 12.300 mc.

I nuovi interventi rivolti esclusivamente alla prima casa introducono all'interno del piano circa 6.450 mq. di nuove aree residenziali B6 per una volumetria totale di circa 10.300 mc.

Con la Variante si è voluto introdurre un processo virtuoso con l'obiettivo di indirizzare la nuova edificazione unicamente verso il soddisfacimento delle necessità dei residenti e dal punto di vista urbanistico e paesaggistico si è voluto orientare le scelte pianificatorie verso soluzioni rispettose dell'identità dei luoghi così come emerse e descritte nel documento di indirizzo a suo tempo approvato dal consiglio comunale. L'analisi propedeutica alle scelte urbanistiche che oggi si sono operate aveva anche dimostrato tutti i limiti paesaggistici della disciplina dell'edificazione sparsa che in modo del tutto casuale, in quanto legati alla proprietà dei suoli e alla sua frammentazione, prevedeva l'insediamento di nuovo edifici proprio in questi contesti paesaggisti più meritevoli di valorizzazione e tutela.”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

Novembre 2024

Il quadro emerso dai dati analizzati era di un sovradimensionamento di previsioni insediative, in quanto, a fronte di un andamento demografico in leggera crescita, la disponibilità immobiliare era notevole. Come però evidenziato, la variante ha rivisto alcune scelte pianificatorie stralciando aree edificabili e pianificando esclusivamente aree residenziali di completamento B6 vincolate alla “prima casa”, con un avanzo di cubatura tra il PRG a suo tempo in vigore e la Variante Generale 2014 di 2.000 mc.

Considerato che tra l'adozione preliminare e l'adozione definitiva della Variante Generale 2014 al PRG sono state apportate al piano modifiche anche relativamente alle aree residenziali, a seguito delle osservazioni pervenute ed accolte nel periodo di deposito ed a seguito di quanto contenuto nel Verbale della Conferenza di Pianificazione della variante da parte della PAT (rif. Prat.n. 2112 – parere n. 30/15 di data 26/02/2015), nella relazione integrativa per la seconda adozione si trovano le ulteriori considerazioni in merito alla volumetria per la residenza di cui si riporta l'estratto:

“Come già ampiamente descritto nei paragrafi relativi al dimensionamento residenziale riportati nel documento preliminare, il calcolo del fabbisogno abitativo è stato fortemente condizionato dall'eccedenza di volumetria residenziale presente sul territorio comunale. In prima adozione, con la soppressione delle aree edificazione sparsa e con una verifica puntuale delle previsioni insediative vigenti, si è provveduto a trasferire l'eccedenza volumetrica a favore degli interventi relativi alla prima casa.

L'accoglimento delle osservazioni ed il recepimento delle istanze contenute nel verbale di valutazione della PAT ha prodotto una riduzione di circa mq. 1.840 mq di aree destinate all'insediamento residenziale per una volumetria complessiva di circa 3.220 mc. (indice medio 1.75) a fronte di un incremento di circa mq. 1.390 mq di aree destinate all'insediamento residenziale per una volumetria complessiva di circa 2.432 mc, mantenendo di fatto inalterate le quantità previste in prima adozione (- 788 mc).”

In sintesi, con la Variante Generale 2014 la volumetria totale per la residenza si riduce complessivamente di 2.788 mc rispetto al PRG in vigore nel 2014.

L'accoglimento dell'osservazione n. 21 e l'inserimento di una nuova area residenziale di completamento B6 di superficie pari a circa 667 mq genererà 333,50 mq di Sun ($667 * 0,5$) come potenzialità massima, che in termini di volume garantirà di rimanere al di sotto dei 2.000 mc. Il PRG in vigore prima dell'adeguamento al RUEP prevedeva una potenzialità edificatoria delle aree B6 IF volume lordo 1,75 mc/mq pertanto una superficie pari a 667 mq avrebbe dato la possibilità di realizzare un edificio di cubatura massima di 1.167 mc, inferiore ai 2.000 mc.

Si riporta in seguito il testo delle Norme di Attuazione allo stato attuale in vigore, secondo l'adeguamento al RUEP relativo alle Zone residenziali di completamento destinate alla prima casa - B6:

Art. 44 – B6 Zone residenziali di completamento destinate alla prima casa

(1) Il PRG individua con apposito cartiglio B6 le aree residenziali di completamento specificatamente riservate alla “prima casa”. Per prima casa si intende l'immobile presso il quale il richiedente il titolo edilizio ha la propria residenza o presso il quale il richiedente il titolo edilizio o l'acquirente si impegna, mediante convenzione, a stabilire la propria residenza entro un anno o, qualora si debba tener conto dei tempi necessari alla realizzazione dei lavori, entro i termini previsti dalla convenzione stessa. Il richiedente il titolo edilizio o l'acquirente non devono, inoltre, essere titolari esclusivi, o in comunione con il coniuge, di un diritto reale di proprietà (compreso pertanto l'usufrutto, il diritto d'uso, il diritto di abitazione) su immobili ubicati sul territorio nazionale.

(2) Nelle aree B6 per la “prima casa” sono ammesse esclusivamente le abitazioni e le funzioni ad esse accessorie (cantine, autorimesse ecc...) nel rispetto dei i seguenti parametri urbanistici:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica

Novembre 2024

ZONA	INDICE a SUN	ALTEZZA PIANI	ALTEZZA FRONTE
B6	0,50	3	8,50

Nell'ottica di una valutazione dell'osservazione al momento della stesura della Variante al PRG 2014 si può sancire che l'accoglimento favorevole dell'istanza n. 21 e l'inserimento della nuova area residenziale di completamento destinata alla prima casa B6 sia coerente con gli obiettivi della Variante Generale al PRG 2014 e che il volume realizzabile in termini di dimensionamento residenziale dalla Variante a seguito di questo nuovo inserimento risulta comunque inferiore al volume realizzabile dal PRG a suo tempo in vigore.

3.4 La Verifica di assoggettabilità – rendicontazione urbanistica

La presente Variante 1/2024 al PRG risulta coerente con la legge provinciale per il governo del territorio (L.P. 15/2015) e con i piani di grado sovraordinato, ovvero il PUP ed il PTC.

Analizzata nel dettaglio, la modifica apportata dalla Variante 1/2024 al PRG alla zonizzazione urbanistica può essere considerata di incisività contenuta e non determinerà impatti negativi sul sistema paesaggistico-ambientale.

Si rimanda all'apposita relazione "Verifica di assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica" per gli approfondimenti in merito.

Parte quarta – LE PREVISIONI

4.1 Individuazione variante n. 1 – Estratto PRG Stato di Raffronto



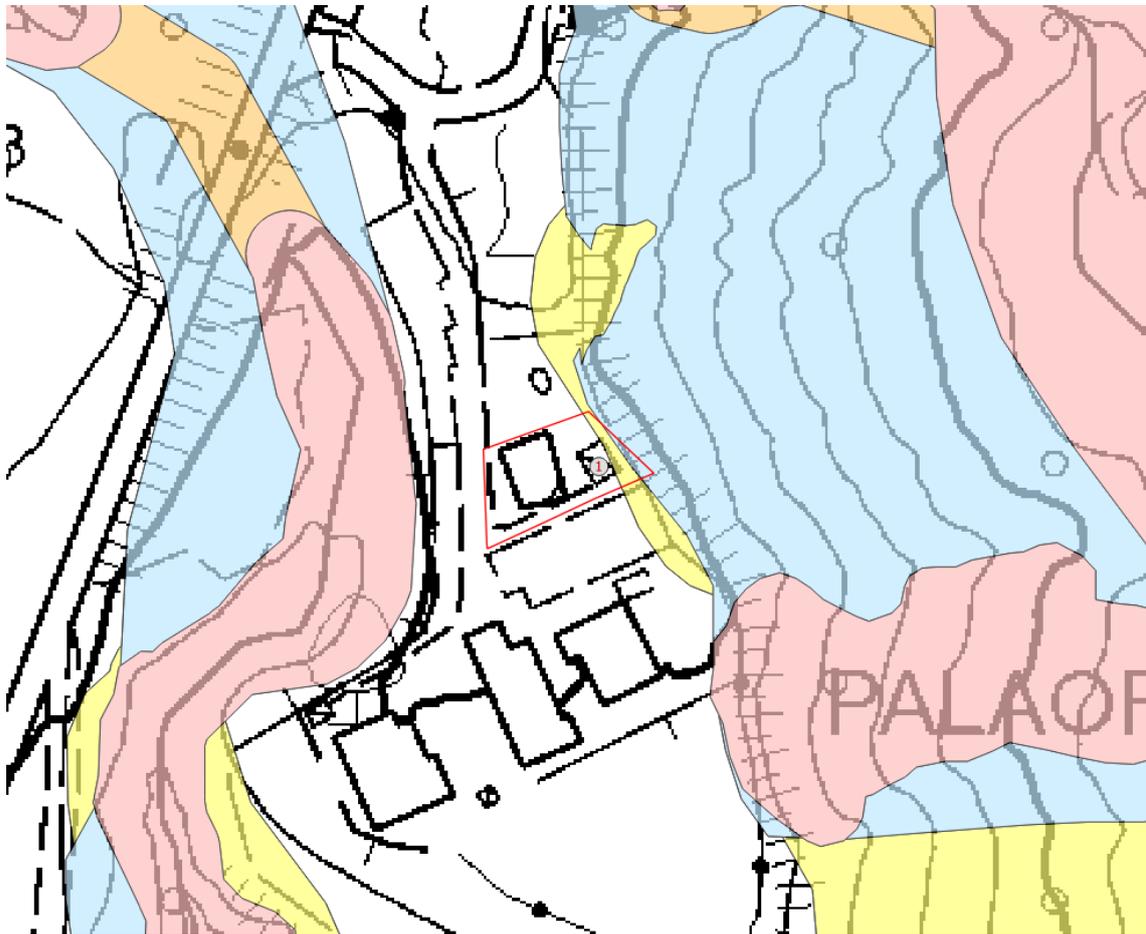
Variante n. 1

Trasformazione urbanistica da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area residenziale di completamento destinata alla prima casa - B6.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

4.2 Verifica della variante n. 1 sulla Carta di Sintesi della Pericolosità



Variante n. 1

Grado di penalità secondo la Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP:

- P1 incendi boschivi
- P1 Litogeomorfologica
- P2 Crolli
- P3 Frane

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
Novembre 2024

Parte quinta – I BENI GRAVATI DA USO CIVICO

5.1 Usi civici

La presente proposta di Variante al PRG non riguarda modifiche di destinazione urbanistica relative ai beni gravati da uso civico, assoggettati alla L. n. 1766 del 16 giugno 1927, e pertanto non si applica quanto stabilito dalla L.P. 6/2005.

CONCLUSIONI

Visto il parere del Consiglio di Stato nell'adunanza del 23 novembre 2022 (n. affare 1364/2020 – spedizione n. 1877/2022 di data 28/11/2022) e il decreto del Presidente della Repubblica di data 12 aprile 2023 che hanno definito in senso favorevole ai ricorrenti Sig.ri Pallaoro Luisa e Rigotti Stefano il contenzioso relativo alla Variante 2014 al PRG, per la parte riguardante la p.ed. 673 e la p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola, ed alla luce di quanto valutato ed espresso nei paragrafi precedenti, si ritiene di poter accogliere favorevolmente l'osservazione n. 21 avanzata da Pallaoro Luisa - prot. n. 104 di data 12.01.2015.

La presente proposta di variante al PRG, denominata Variante 1/2024, si inserisce nella fattispecie delle varianti urgenti o non sostanziali previste dall'art. 39 comma 2 lettera c) della L.p. 15/2015, che cita "*varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche*", e prevede la modifica puntuale della cartografia del PRG di parte della p.ed. 673 e della p.ed. 605 C.C. Sant'Orsola da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area residenziale di completamento destinata alla prima casa - B6.

Pergine Valsugana, novembre 2024

arch. Barbara Dall'Omo