

**PROVINCIA DI TRENTO**

**COMUNE DI TESERO**



**PRG**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE – MARZO 2019**

Prima adozione: delibera consiglio comunale n. 7/2019 del 15.03.2019

Parere Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio: prat. N. 2628 – VT 27/19 del 27.05.2019

Seconda adozione:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Progettista:  
Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
- ● -  
dott. ing. MARCO SONTACCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

**equipeFiemme**

studio tecnico associato

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)

Tel.- Fax 0462/342988

## 1. PREMESSA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 7/2019 del 15.03.2019, il Comune di Tesero ha adottato la variante marzo 2019 del Piano Regolatore Generale; successivamente in data 27.05.2019, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha redatto il proprio parere con le osservazioni e correzioni opportune al fine di poter proseguire con l'iter di adozione definitiva della variante. Il sottoscritto tecnico pianificatore ha prodotto apposito documento di risposta a tutte le osservazioni presentate dai privati e dal Servizio Urbanistica in seguito alla prima adozione.

La presente variante al P.R.G. del Comune di Tesero va inquadrata ai sensi dell'art. 39, commi b), e) e k) della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ed è pertanto da considerarsi come **variante non sostanziale**.

I contenuti introdotti infatti, riguardano modifiche cartografiche per opere pubbliche, modifiche dovute a richieste di inedificabilità dei suoli e adeguamenti delle norme di attuazione alla normativa provinciale vigente in seguito al D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017 (Regolamento urbanistico – edilizio provinciale).

Il Comune di Tesero inoltre, dal punto di vista catastale, ha visto adeguare la propria mappa in base a rilievo topografico per quanto riguarda la parte abitata, mentre i confini comunali sono stati modificati appoggiandosi a punti fissi per farli combaciare con lo stato reale. La nuova mappa ufficiale approvata dal Servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento è stata utilizzata come base cartografica per la nuova cartografia e pertanto il PRG è stato completamente ridisegnato; alcune delle 27 varianti introdotte pertanto, sono conseguenza di situazioni reali e mappali che in precedenza non erano state evidenziate. Fra di esse infine, troviamo la correzione di alcuni errori materiali e/o incongruenze grafiche presenti nel piano vigente.

Per quanto riguardano le norme di attuazione, sono state adeguate in considerazione del D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017 (Regolamento urbanistico – edilizio provinciale), convertendo gli indici edificatori delle zone residenziali ed alberghiere in base all'art. 3 del sopra citato decreto.

## 2. DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI DELLE VARIANTI DI PIANO

In base a quanto descritto in precedenza, si è reso opportuno predisporre un'apposita cartografia che individui l'esatta posizione nel territorio comunale di ogni singola variazione di destinazione d'uso del suolo apportata. La numerazione riportata sulla tavola grafica delle varianti (tavola n° 6) consente il riscontro con l'elenco descrittivo di seguito riportato; le **varianti da 1 a 4, e da 23 a 24 riguardano le opere pubbliche** che l'Amministrazione Comunale ha intenzione di promuovere nel futuro immediato, la **variante 25 dispone l'inedificabilità** di un'area destinata all'insediamento, mentre le successive variazioni cartografiche inserite riguardano la regolarizzazione di situazioni reali non riportate sulla cartografia vigente e la correzione di errori materiali e/o incongruenze riscontrate nell'utilizzo dello strumento urbanistico. A tal proposito, in questa seconda adozione si segnala che sono state aggiunte le varianti 26 e 27 a seguito delle osservazioni riportate sul parere del Servizio Urbanistica della PAT. Le varianti introdotte si possono pertanto descrivere come di seguito riportato, suddividendole come sopra descritto.

### VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE (art. 39, comma 2, lett. b – LP 15/2015)

- **Variante 1:** riguarda l'introduzione sulla sinistra orografica del rio Stava della zona per la nuova centralina, così come concordata con i servizi provinciali nel recente passato; la zona si va a collocare all'interno del perimetro del centro storico, in un area comunque libera da edifici ed attualmente coltivata a prato e viene destinata ad “*Area per servizi – infrastrutture tecnologiche ed impianti di telecomunicazione – T*“ di cui all'art. 43 delle Norme di Attuazione.
- **Variante 2:** deriva, assieme alle successive varianti 3 e 4, dal ridimensionamento del piano attuativo generale PAG 5 in quanto si è visto che nel corso degli anni trascorsi la sua vastità rendeva difficile la sua attuazione; le nuove previsioni, modificate ed integrate peraltro in questa seconda adozione a seguito di un'osservazione presentata dal servizio tecnico del comune di Tesero ed evidenziate sulla relativa scheda del PAG5 allegata alle NTA, prevedono il suo ridimensionamento all'area limitata alla piazza, con una lieve modifica del perimetro anche sul lato nord non evidenziata come variante cartografica (vedi documento risposta al parere del Servizio Urbanistica). La variante 2 prevede

nello specifico l'utilizzo dell'area evidenziata a parcheggio pubblico e pertanto passa da “*Civile Amministrativa di progetto*” a “*Parcheggio di progetto*” con l'inserimento di specifico riferimento normativo (art. 42 comma 4) che consente gli interventi ai sensi dell'art. 100 della L.P. 15/2015.

- **Variante 3:** come la variante sopra descritta, interessa una limitata striscia ubicata a valle della strada; anche essa prevede l'utilizzo dell'area a parcheggio pubblico e pertanto passa da “*Civile Amministrativa di progetto*” a “*Parcheggio di progetto*”.
- **Variante 4:** riguarda l'attuale caserma dei Vigili del Fuoco, su cui l'Amministrazione comunale vorrebbe intervenire ma, essendo inclusa all'interno del perimetro del PGA 5, ha riscontrato difficoltà di conformità urbanistica. La variante prevede di levare tale area dal PGA 5, lasciando inalterate le previsioni vigenti.
- **Variante 23:** presso lo stadio dello sci di fondo di Lago viene introdotto un perimetro (shape Z602 – area con specifico riferimento normativo) al fine di individuare l'area all'interno della quale si potrà sviluppare la pista per lo skiroll. Il tracciato esatto sarà definito in fase progettuale e dovrà tenere conto delle indicazioni fornite dall'art. 40.3 delle norme di attuazione. All'interno del perimetro viene riportato un ipotetico tracciato (shape F451) che potrà essere modificato in fase progettuale in base alle esigenze della partita sportiva ed agli accordi che l'Amministrazione riterrà opportuno raggiungere con i proprietari dei fondi per agevolare gli accessi a quest'ultimi e consentire l'utilizzo dei lotti.
- **Variante 24:** l'attuale strada comunale che dalla frazione Marco (Comune di Cavalese) sale e si innesta nella S.S. 48 presso l'abitato di Piera, è oggetto di potenziamento e sistemazione nelle previsioni urbanistiche del Comune di Cavalese al fine di costituire un nuovo collegamento efficiente con la strada di fondovalle. L'ultimo tratto di detta strada, proprio in prossimità della rotatoria di Piera, ricade nel territorio comunale di Tesero per cui la presente variante inserisce il grado di potenziamento al fine di rendere l'opera conforme dal punto di vista urbanistico.

Pur non essendo evidenziata come variante cartografica, l'Amministrazione Comunale ha inoltre inserito presso l'ex ricovero ubicato in centro storico, la sigla “SC” alla già presente “AS” ai sensi dell'art. 59 comma 4 della L.P. 15/2015. Con delibera della giunta comunale n° 159/2018 del 26.09.2018 infatti, all'interno di

questa area per servizi ed attrezzature pubbliche con funzione assistenziale (F213) viene inserita anche la funzione scolastica e culturale (F203).

## **VARIANTI PER INEDIFICABILITA' DELLE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO (art. 39, comma 2, lett. k – LP 15/2015)**

- **Variante 25:** riguarda il cambio di destinazione d'uso della p.f. 5517 ubicata a Lago di Tesero, attualmente ricadente all'interno del perimetro della zona edificabile B2 – aree residenziali di completamento. Su richiesta dei proprietari che sottolineano come detta particella sia insufficiente per superficie e per forma per consentire l'edificazione, detta variante propone il suo inserimento in area agricola (E103) ai sensi della lettera k), comma 2 dell'art. 39 della L.P. 15/2015. A seguito dell'inedificabilità, all'area oggetto di variante viene assegnato uno specifico riferimento normativo (art. 3.4 delle NTA) che ne rileva l'inedificabilità per un periodo minimo di dieci anni ai sensi dell'art. 45, comma 4 della LP 15/2015.

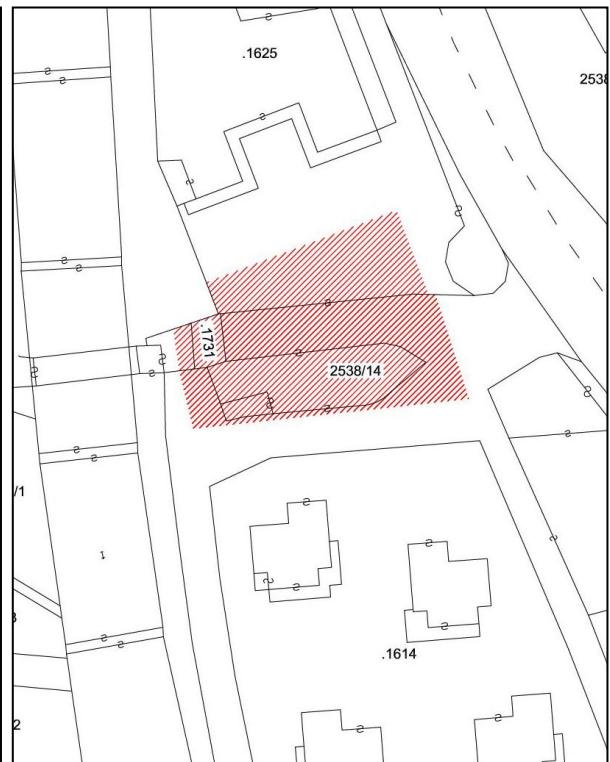
## **VARIANTI PER SISTEMAZIONE INCONGRUENZE CARTOGRAFICHE**

La modifica della mappa catastale su cui è disegnato il PRG vigente ha comportato la necessità di apportare alcune variazioni cartografiche che si vanno di seguito ad elencare:

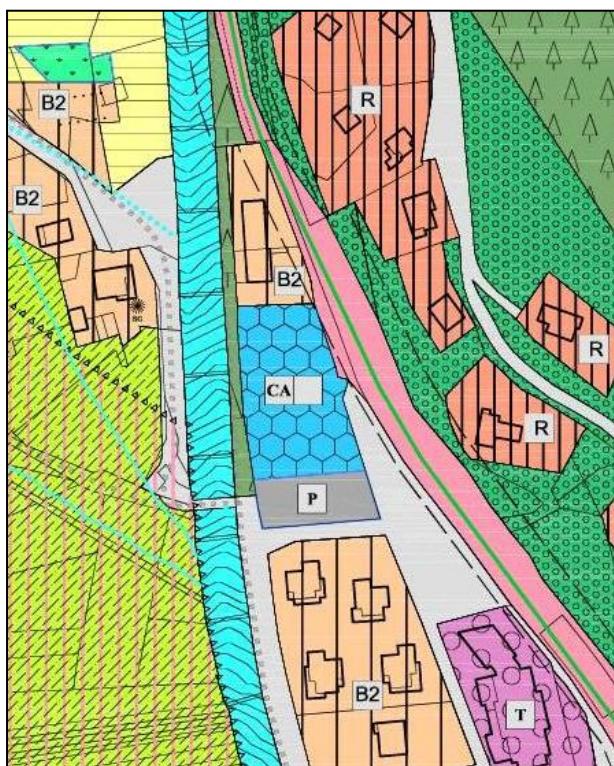
- **Varianti 5 e 6:** nella frazione di Stava, le due varianti riguardano l'accesso alla zona museale; in sostanza la nuova mappa e la situazione reale contrastano con quanto riportato nella cartografia vigente. Le due varianti correggono la situazione: la numero 5 da “*Area di livello locale civile amministrativa*” ad “*Area a parcheggio esistente*”, mentre la numero 6 da “*Area a parcheggio esistente*” a “*Strada locale esistente*” e parzialmente ad “*Area a servizio della mobilità*”.



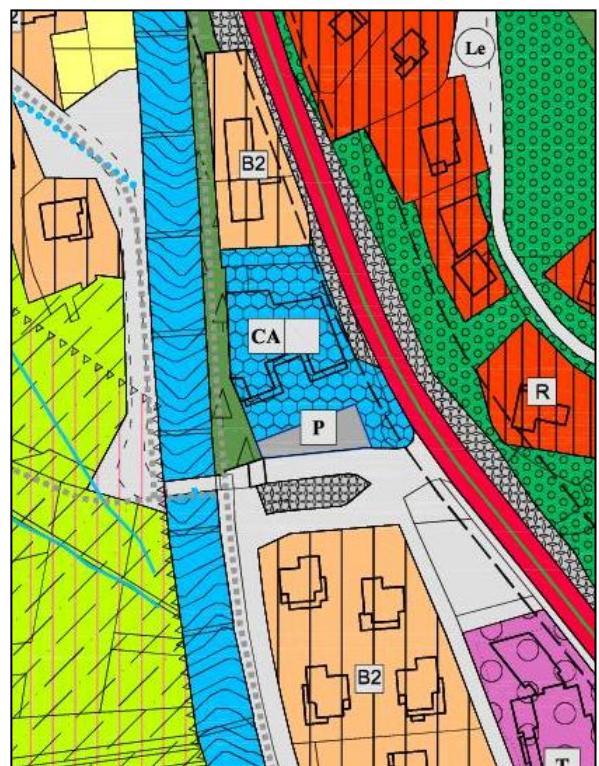
## Estratto mappa “vecchio”



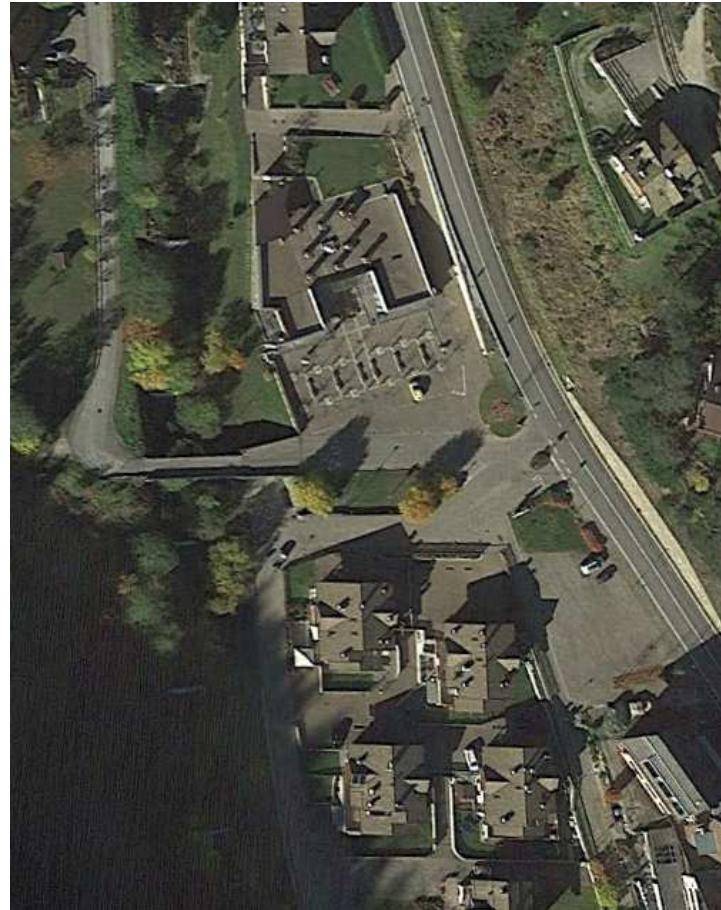
## Estratto mappa “nuovo”



PRG vigente



Variante PRG

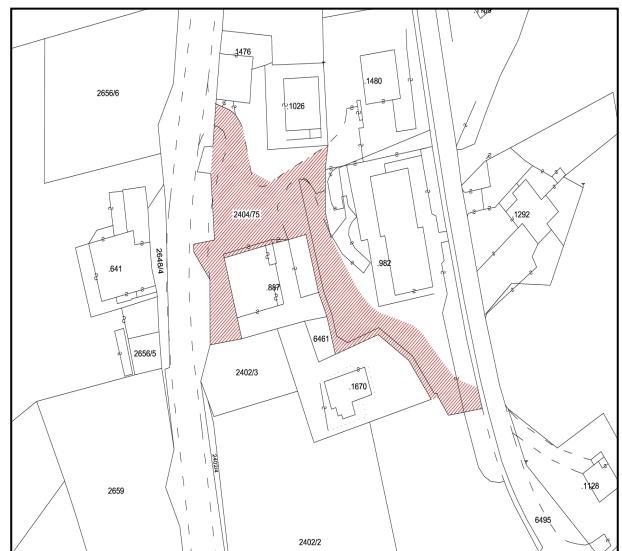


Aerofotogrammetria della zona interessata

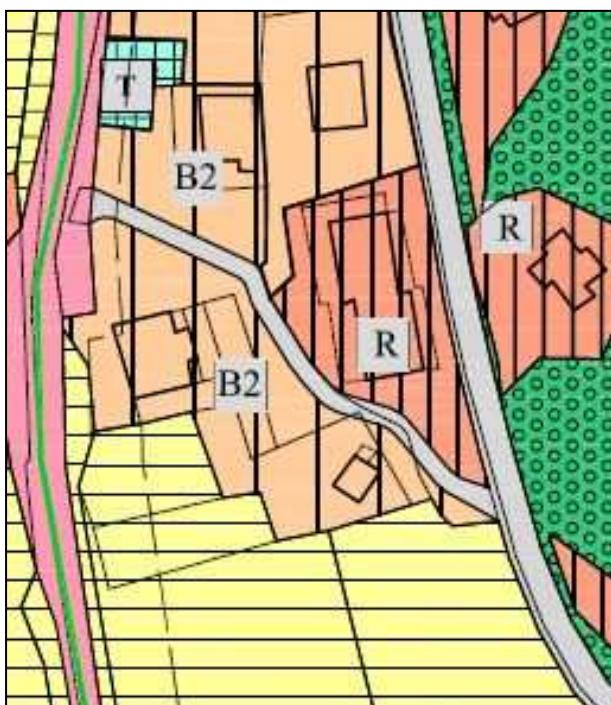
- **Varianti 7-8-9-10:** ubicate in via Stava, si tratta di una regolarizzazione dello stato reale dei luoghi, con evidenziato il percorso pedonale al posto della strada presente nel piano vigente. La nuova mappa rilevata rappresenta al meglio lo stato attuale e pertanto dette varianti ne sono diretta conseguenza. Dal punto di vista della destinazione d'uso del suolo, alcune aree passano da zona B2 a strada locale esistente e verde privato (varianti 7, 8 e 9) o da strada locale esistente (che nella realtà non esiste) ad “*Area residenziale esistente di ristrutturazione - R*”.



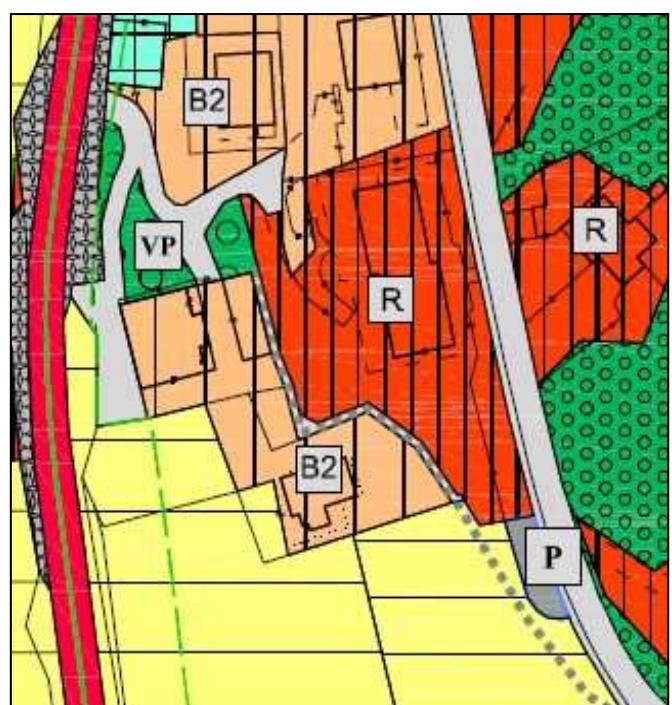
Estratto mappa "vecchio"



Estratto mappa "nuovo"



PRG vigente



Variante PRG



Aerofotogrammetria della zona interessata

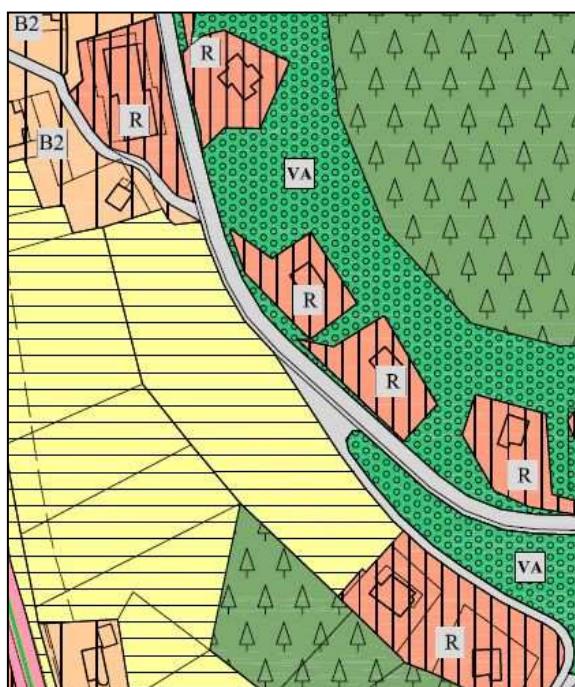
- **Varianti 11 e 12:** anche in questo caso trattasi di regolarizzazione dello stato di fatto evidenziato anche dalla mappa catastale, ovvero viene individuato il parcheggio esistente in loc. Propian, cambiando la destinazione urbanistica da “Area a bosco” ad “Area a parcheggio esistente P”.



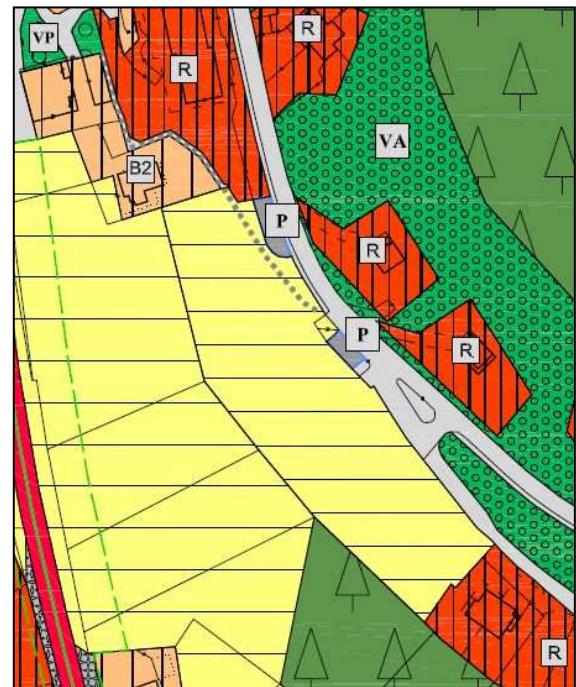
Estratto mappa “vecchio”



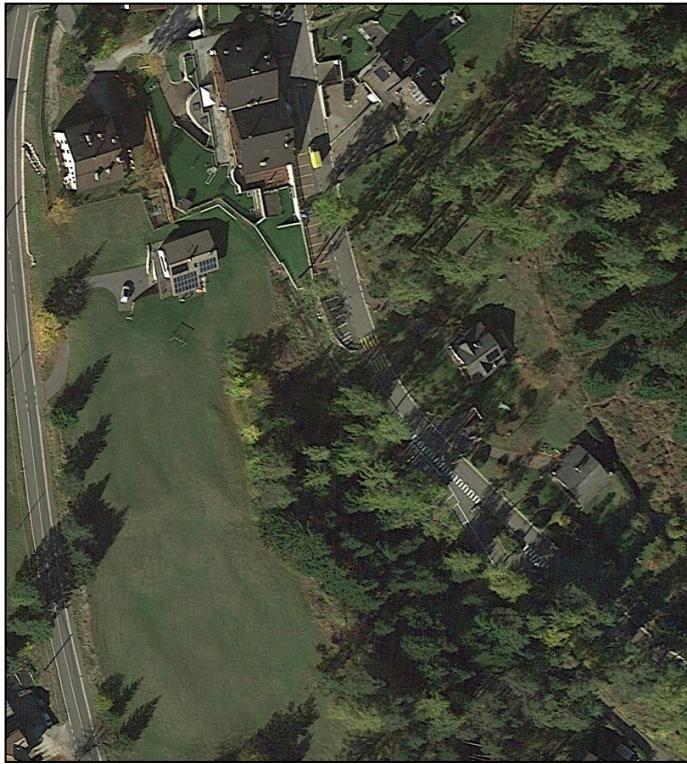
Estratto mappa “nuovo”



PRG vigente

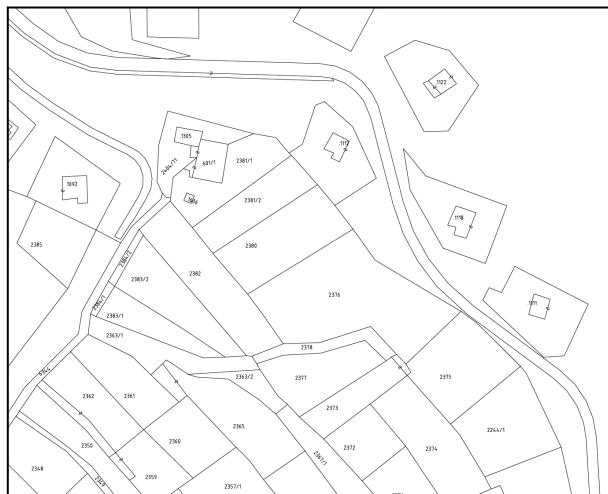


Variante PRG



Aerofotogrammetria della zona interessata

- Varianti 13 e 14:** come nel caso precedente, anche qui la mappa catastale riporta lo stato reale dei luoghi e pertanto le presenti variazioni cartografiche evidenziano i due ulteriori spazi a parcheggio ubicati in località Propian, cambiando la destinazione da “*Area a verde attrezzato*” ad “*Area a parcheggio esistente P*”.



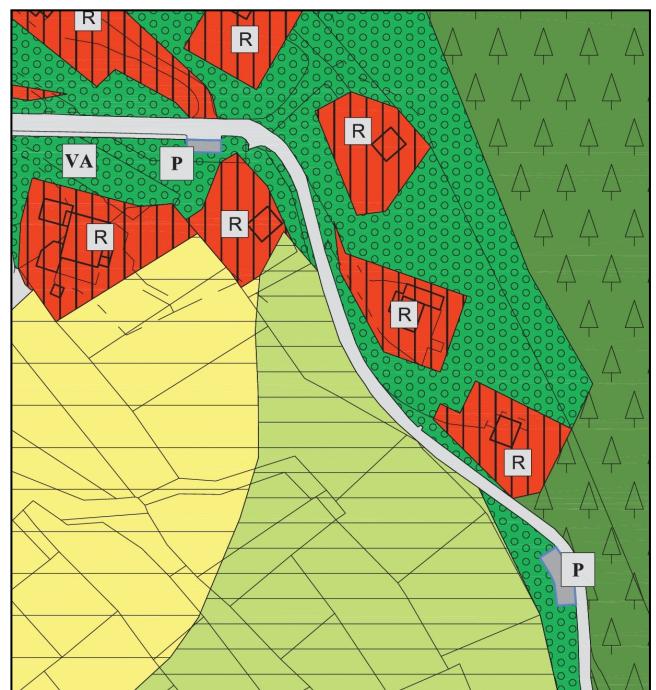
Estratto mappa “vecchio”



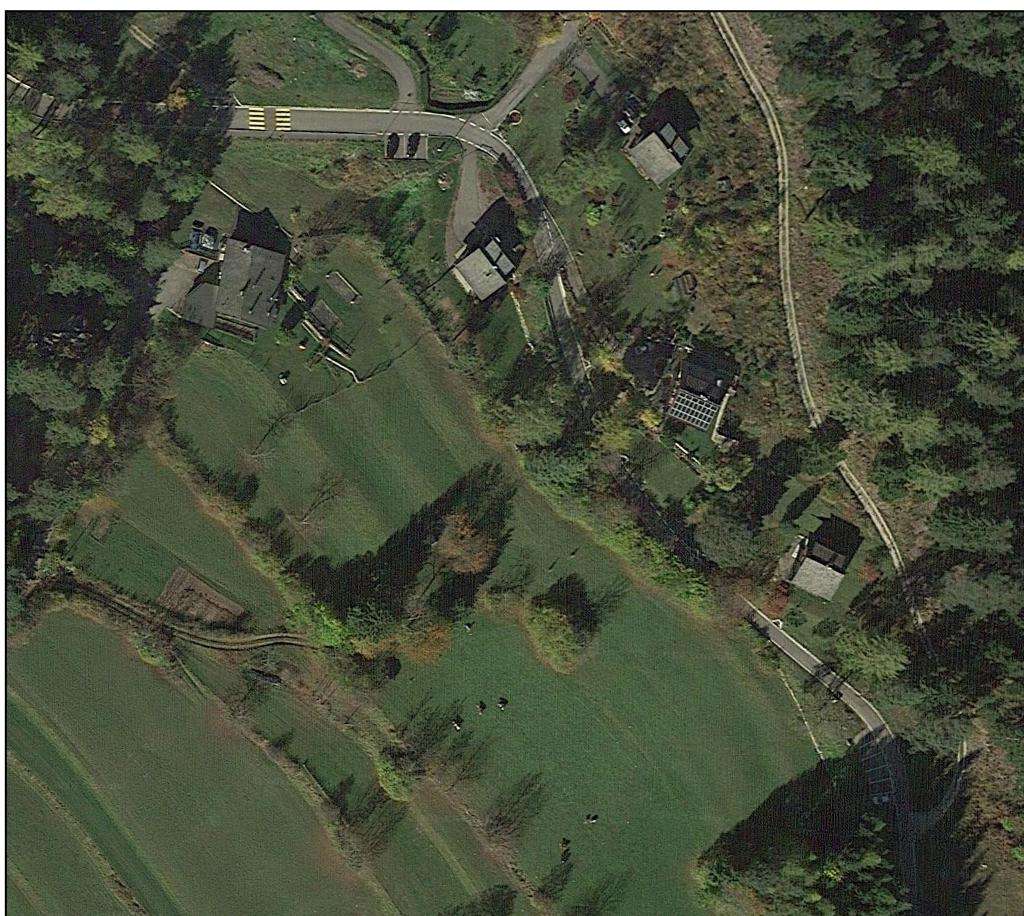
Estratto mappa “nuovo”



PRG vigente



Variante PRG

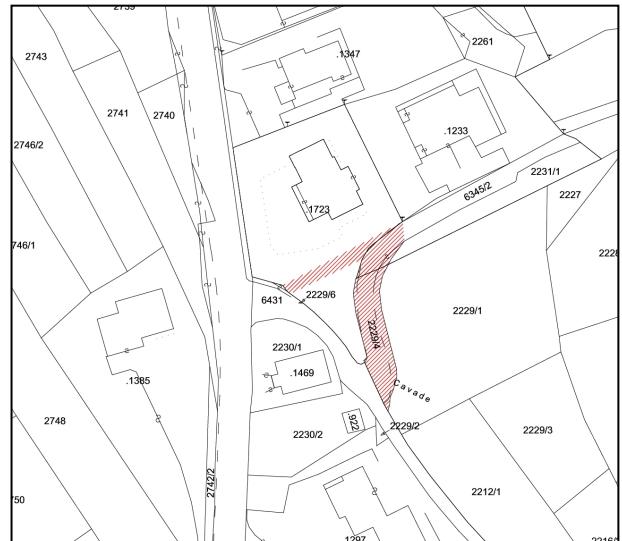


Aerofotogrammetria della zona interessata

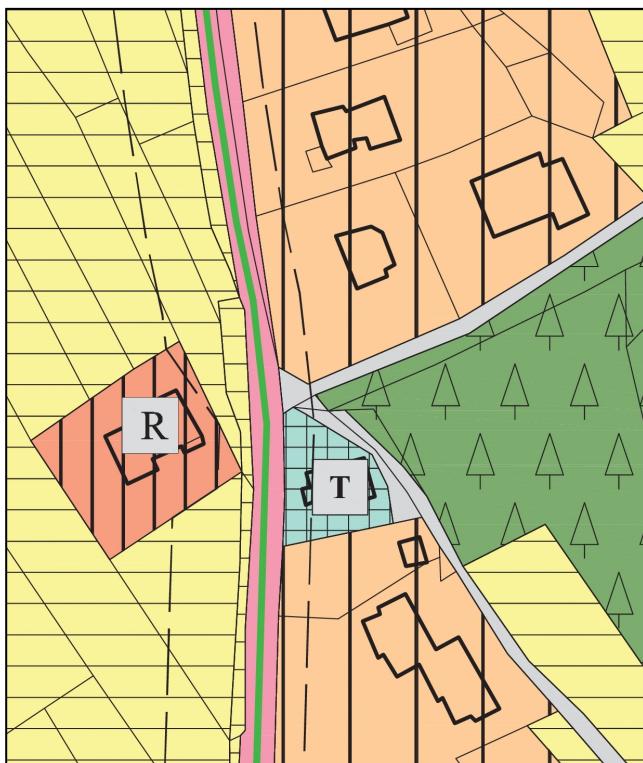
- **Varianti 15 e 16:** sempre in via Stava, viene regolarizzata la situazione reale evidenziata in mappa, invertendo fra le due aree evidenziate la destinazione d'uso del suolo: la numero 15 passa da strada esistente a bosco, mentre la 16 da bosco a strada locale esistente.



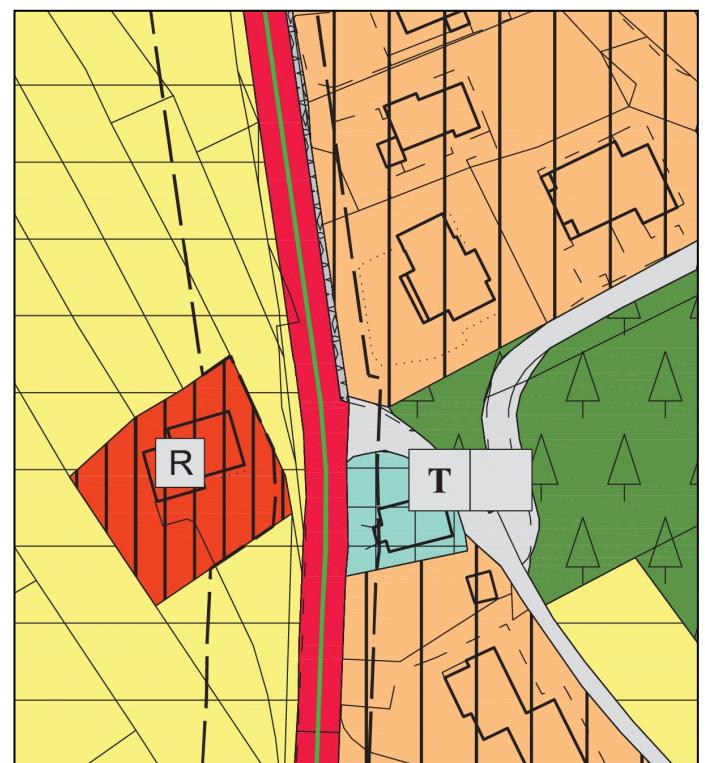
## Estratto mappa “vecchio”



## Estratto mappa “nuovo”



PRG vigente



Variante PRG

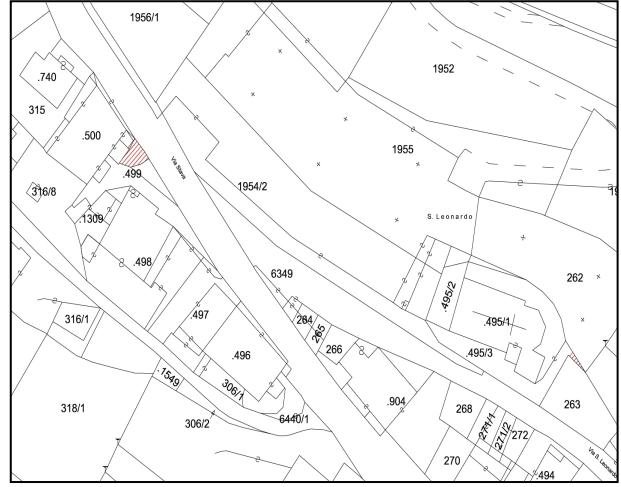


## Aerofotogrammetria della zona interessata

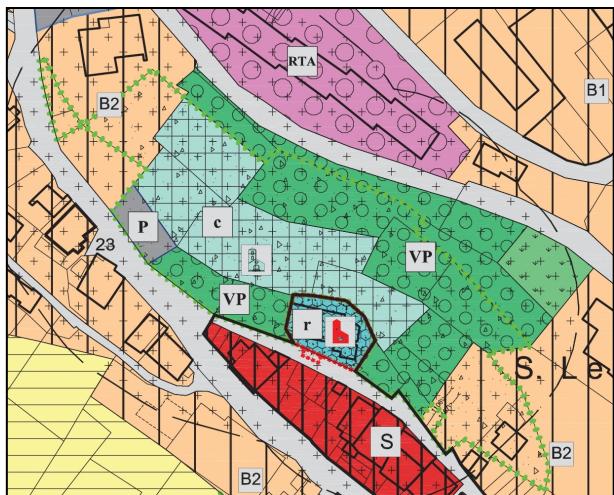
- **Variante 17:** sempre in via Stava, ma in prossimità del centro abitato di Tesero, la mappa mette in evidenza un'area di modeste dimensioni che a tutti gli effetti non è strada locale come evidenziato nel PRG vigente, ma costituisce l'accesso agli edifici limitrofi e pertanto viene inserita in zona B2. Va sottolineato che l'intera particella (e quindi anche la limitata porzione individuata dalla variante 17) è di proprietà comunale.



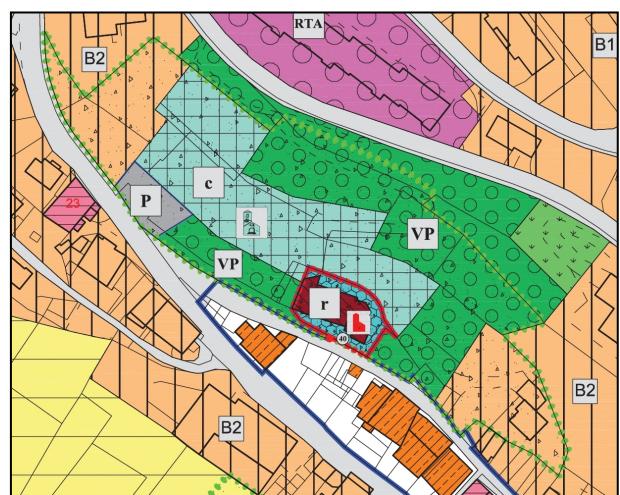
Estratto mappa “vecchio”



Estratto mappa “nuovo”



PRG vigente



Variante PRG



Aerofotogrammetria della zona interessata

- **Variante 18:** la particella edificiale ubicata intorno alla chiesa di San Leonardo è stata modificata rispetto alla versione precedente, sempre per un adeguamento allo stato reale dei luoghi. La presente variante pertanto, modifica la destinazione d'uso del suolo da “Area a verde pubblico VP” ad “Area locale per attività religiose r”. Vedi immagini precedenti per l’individuazione dell’area catastale e la zona del PRG.

- **Variante 19:** trattasi di errore materiale del PRG vigente; le due cartografie vigenti che rappresentano in scala differente la zona, riportano un contrasto evidente. La tavola 2.2 in scala 1:5000 la classifica come parcheggio pubblico, mentre la rappresentazione più dettagliata in scala 1:2000 assegna una destinazione a bosco. La realtà dei luoghi, come si evince dall'immagine allegata, evidenzia come detta area costituisca in parte l'accesso alle abitazioni ubicate sotto la S.S. 48 ed in parte un'area pavimentata in conglomerato bituminoso adibita a spazio privato. La scelta di correggere tale incongruenza assegnando la destinazione d'uso a parcheggio pubblico, si avvicina maggiormente alla realtà dei fatti e tiene in considerazione l'eventuale progetto di pista ciclabile che collega Cavalese a Tesero. Detto progetto infatti, prevede attualmente di terminare proprio in detta area e pertanto la correzione cartografica apportata parrebbe la più opportuna.



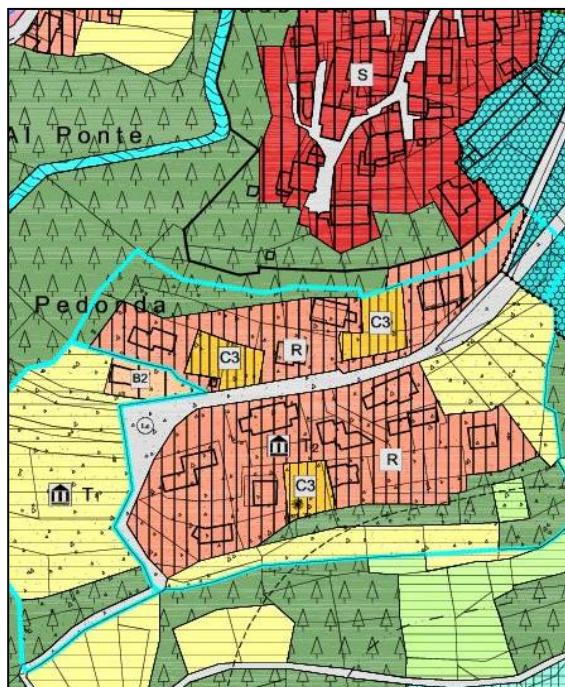
- **Variante 20:** la nuova mappa evidenzia la p.ed. 1664 in località Sottopedonda, ovvero la centralina esistente che pertanto viene inserita in cartografia con il tematismo delle aree per servizi – infrastrutture tecnologiche T.



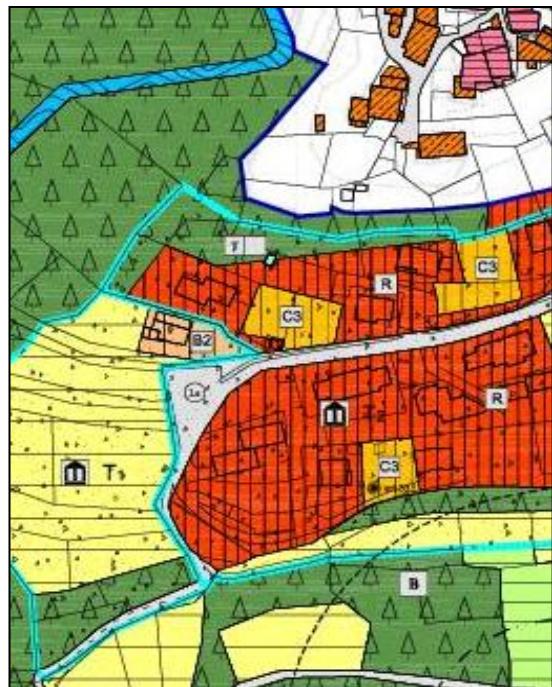
## Estratto mappa “vecchio”



## Estratto mappa “nuovo”



## PRG vigente

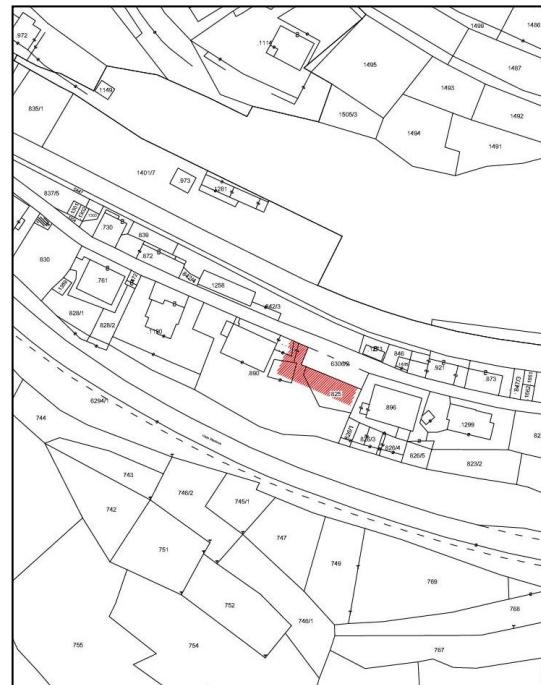


Variante PRG

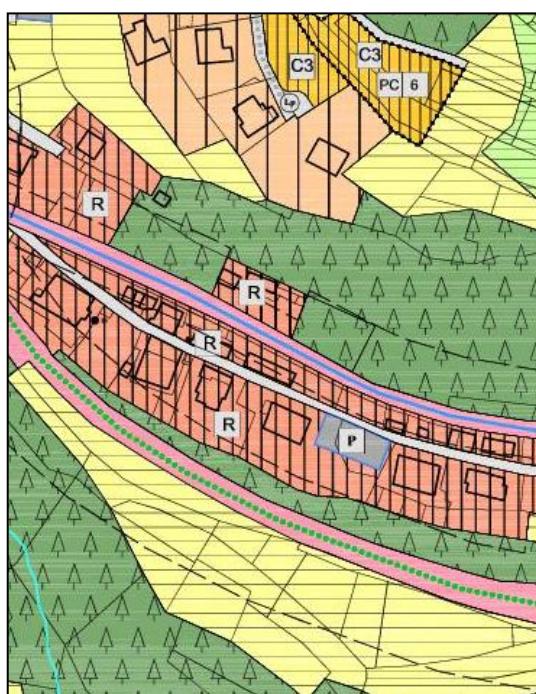
- **Variante 21:** la cartografia vigente riporta un'area a parcheggio molto estesa in via Sorass, all'uscita dall'abitato di Tesero verso Panchià; tale area è riportata nella nuova mappa catastale con le sue dimensioni reali, evidenziando le aree circostanti come pertinenze degli edifici esistenti. La nuova cartografia pertanto riduce il parcheggio come riportato nella mappa catastale e assegna all'area residua la destinazione di zona presente, ovvero “*Area residenziale esistente di ristrutturazione*”.



Estratto mappa “vecchio”



Estratto mappa “nuovo”



- **Variante 22:** in seguito alla realizzazione della rotatoria sulla S.P. 232 in prossimità con lo svincolo di Lago di Tesero, è stato concordato con il servizio catasto l'esatto inserimento dell'andamento della strada, pertanto detta variante regolarizza lo stato attuale dei luoghi apportando un lieve ridimensionamento dell'area del PL8. Dal punto di vista cartografico la zona passa da “*Area produttiva del settore secondario di livello locale*” a “*Strada principale esistente di seconda categoria*”.

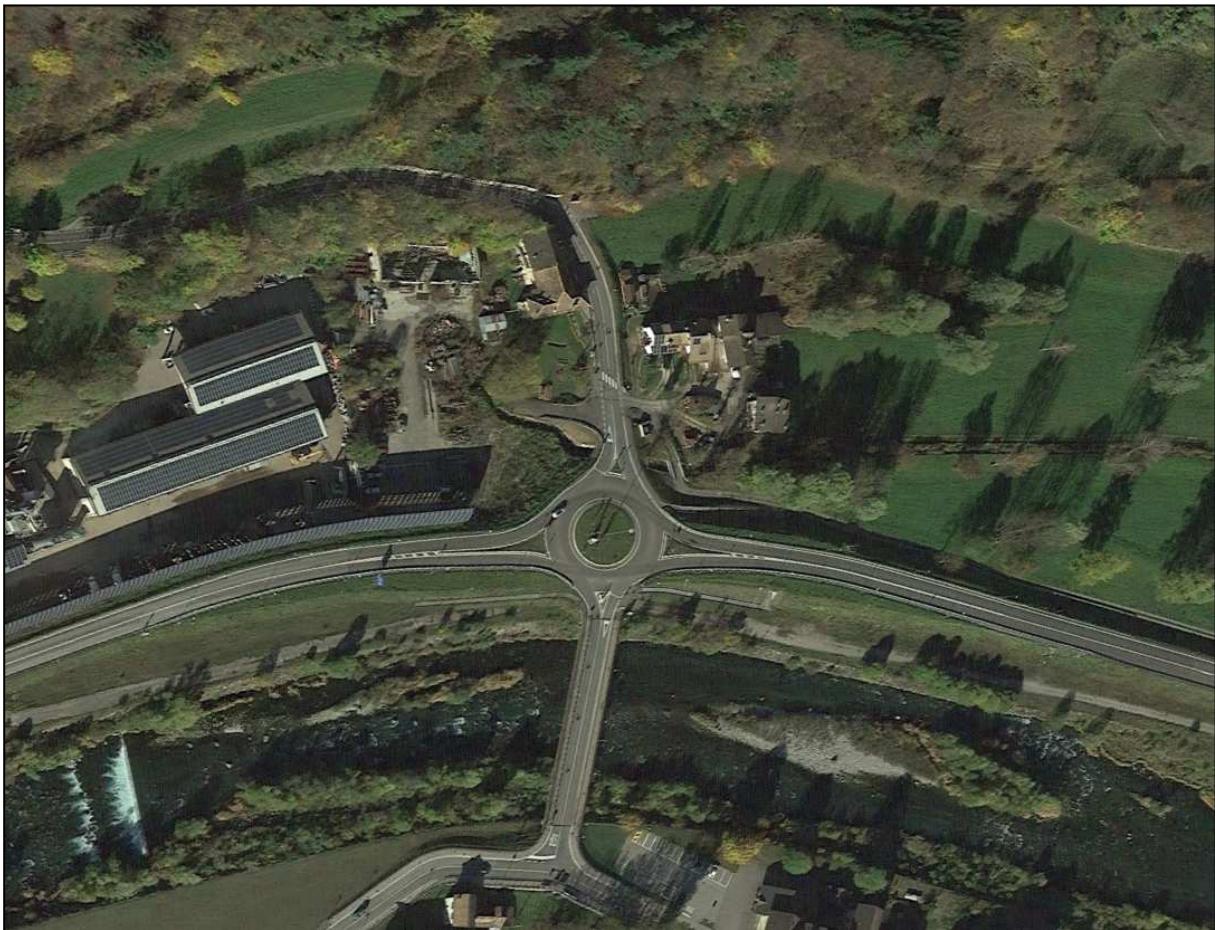


Estratto mappa “vecchio”



Estratto mappa “nuovo”

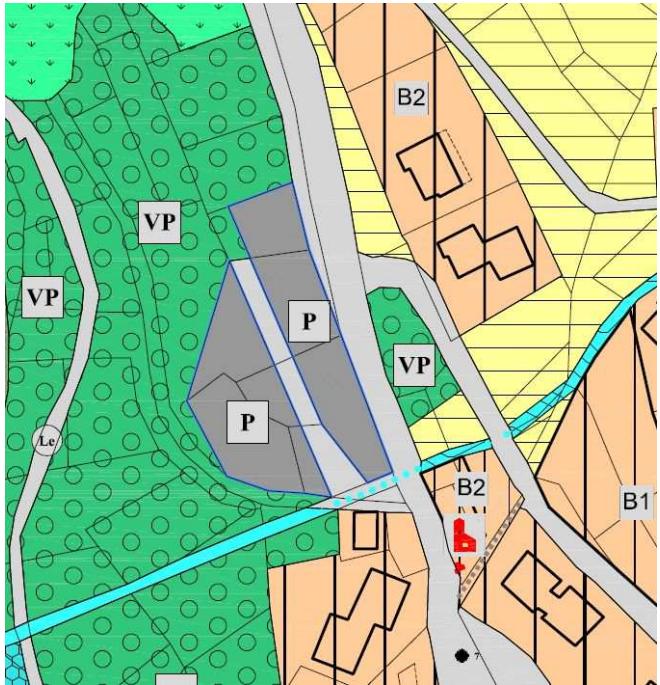




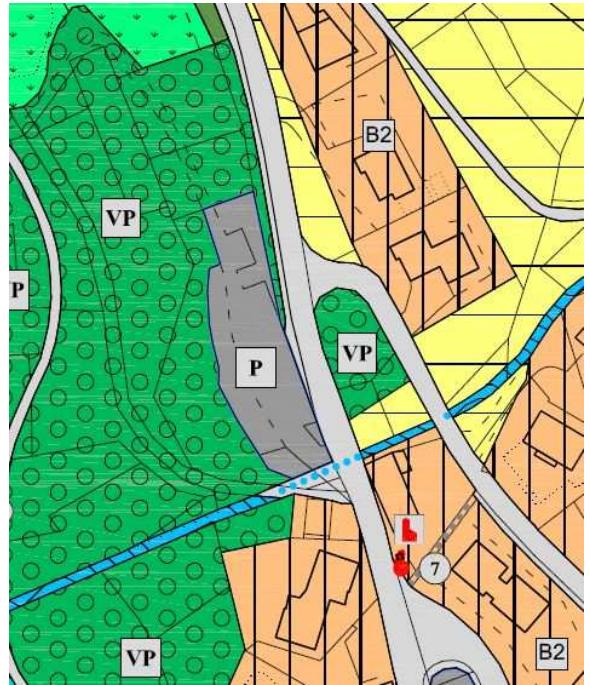
Aerofotogrammetria della zona interessata

Dal punto di vista cartografico infine, nelle particelle catastali riguardanti le strade è stata evidenziata la sede stradale mentre le porzioni rimanenti sono state classificate come spazi a servizio della mobilità (F439).

**Variante 26:** la presente variante, aggiunta alle precedenti in seconda adozione, deriva da una segnalazione citata nel parere del Servizio Urbanistica (punto C dell'analisi degli elaborati di piano) in cui si evidenzia come il parcheggio pubblico riportato in prima adozione sia ridotto rispetto a quanto presente nel piano vigente. In effetti la rappresentazione cartografica della prima adozione è corretta e risponde allo stato reale, ma andava segnalata la variazione di destinazione d'uso del suolo; essendo il parcheggio ultimato, la presente variante conferma la previsione inserita in prima adozione ed il suolo esterno al parcheggio viene inserito in area a verde pubblico. Si riportano di seguito le immagini del PRG vigente, di quello adottato e la vista aerea dello stato reale dei luoghi.



PRG vigente



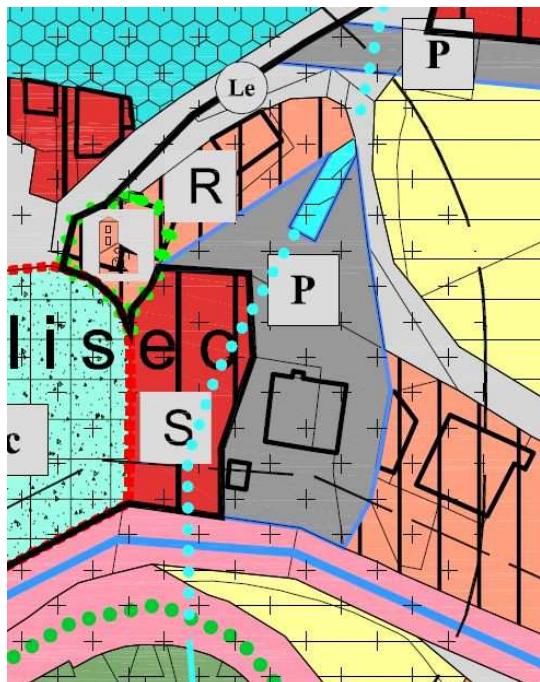
Variante PRG



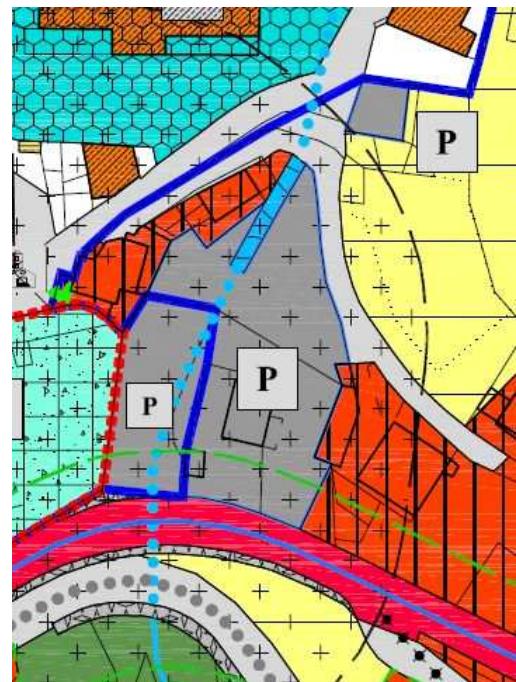
Vista aerea dei luoghi

**Variante 27:** anche la presente variante, aggiunta alle precedenti in seconda adozione, deriva da una segnalazione citata nel parere del Servizio Urbanistica (punto D dell'analisi degli elaborati di piano) in cui si evidenzia come il parcheggio pubblico riportato in prima adozione sia più grande questa volta rispetto a quanto presente nel piano vigente. In effetti la rappresentazione cartografica della prima adozione è corretta e risponde allo stato reale, ma andava segnalata la variazione di

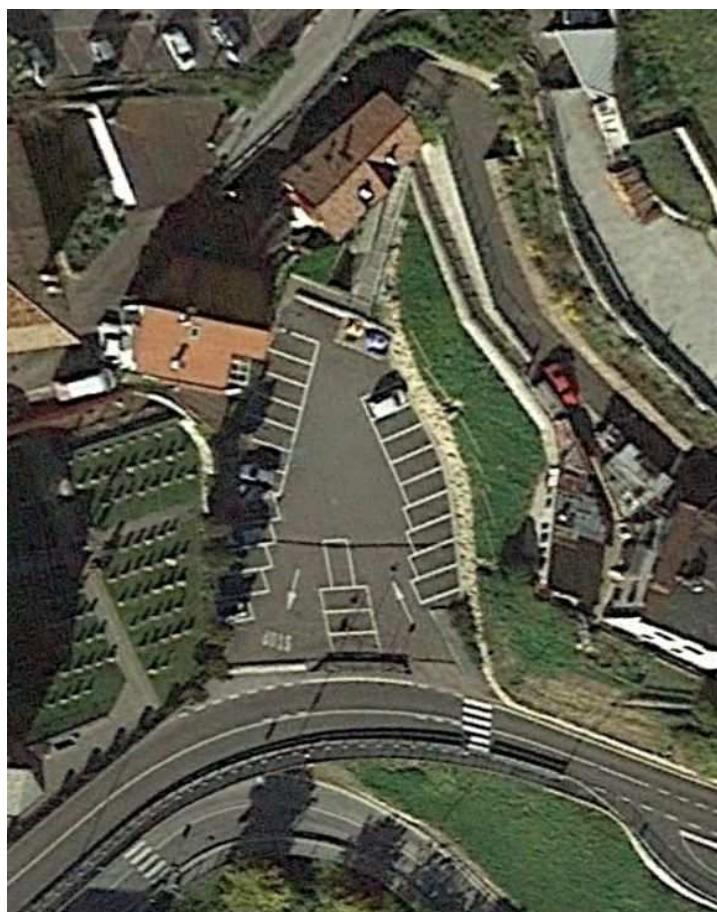
destinazione d'uso del suolo; essendo il parcheggio ultimato, la presente variante conferma la previsione inserita in prima adozione pertanto l'area residenziale satura B101 passa a parcheggio F305. Si riportano di seguito le immagini del PRG vigente, di quello adottato e la vista aerea dello stato reale dei luoghi.



PRG vigente



Variante PRG



Vista aerea dei luoghi

### **3. ADEGUAMENTO NORMATIVO**

L'adeguamento normativo ha comportato una revisione delle norme di attuazione del P.R.G.; le NTA sono state adeguate alla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e alle disposizioni del regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017). Detta variante pertanto, non inserisce un nuovo livello di pianificazione, ma si limita a convertire le NTA vigenti in base alle nuove disposizioni impartite dal Regolamento di cui sopra; in particolare sono state recepite le nuove indicazioni in merito agli indici urbanistico – edilizi, sostituendo gli indici edificatori espressi in  $m^3/m^2$  con i nuovi indici  $U_f$  (utilizzazione fondiaria) e relativa SUN (superficie utile netta), nonché inserendo il numero massimo di piani così come previsto dall' art. 3 del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale. Vengono inoltre inserite le richieste fornite dal parere del Servizio Urbanistica e apportate le modifiche necessarie come descritto nel *"Documento di risposta al parere del Servizio Urbanistica e alle osservazioni presentate dai privati"*.

#### **3.1 CONVERSIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

Per la definizione dei nuovi valori di superficie utile netta realizzabile (SUN) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto edificabile delle aree B e C nelle NTA del PRG viene introdotto un nuovo indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) =  $SUN / S_f (m^2/m^2)$  ovvero il rapporto fra la superficie utile netta e la superficie fondiaria. Per la definizione dell'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) si sono fatte delle considerazioni di carattere generale e si sono verificati, in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, gli effettivi rapporti esistenti tra i volumi costruiti e la SUN mediante valutazione di casi concreti (permessi di costruire e SCIA) al fine di analizzare la tipologia ricorrente degli interventi edilizia a Tesero.

Per le valutazioni di carattere generale si è fatto riferimento agli indici edilizi del PRG vigente relativi alle singole aree edificabili (B1, B2, C1, C2, C3), e si è calcolato il volume urbanistico realizzabile sul lotto minimo previsto per detta area; dal volume urbanistico (volume fuori terra), considerando un'altezza di interpiano pari a 2,85 m (altezza netta utile interna diffusa compresa fra 2,40 e 2,50 m e spessore solaio pari a 0,40 m) si ottiene per divisione la SUL (superficie utile lorda) corrispondente ( $SUL = Volume / Altezza interpiano$ ).

Dalla valutazione di casi concreti invece (permessi di costruire e SCIA recenti) si è potuto verificare che il rapporto medio costante fra la SUN e la SUL è quantificabile fra l' 80% e l' 85%; questo significa che l'incidenza delle superficie di tutto quello che viene escluso dal calcolo della SUN rispetto alla SUL incide per il 15% - 20%. Tale rapporto dipende anche dalle dimensioni degli edifici e dal fatto che sia previsto o meno un vano scala interno comune. In base a queste considerazioni si sono definiti i seguenti indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) per le varie aree residenziali e, visto che le NTA del PRG vigente lo necessitavano, anche la quantificazione della SUN massima per edificio realizzabile nelle singole zone:

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 (Art. 32.3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE $i$ (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,80	1080	378,95	322,11	536,84	0,54
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	1800					

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2 (Art. 32.3)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE $i$ (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,20	720	252,63	214,74	357,89	0,36
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	1200					

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C1 (Art. 33.1)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE $i$ (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,80	1080	378,95	322,11	477,19	0,54
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	1600					

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C2 (Art. 33.1)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE $i$ (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,20	720	252,63	214,74	357,89	0,36
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	1200					

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C3 (Art. 33.1)						
Descrizione		Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )	SUL (m <sup>2</sup> )	SUN (m <sup>2</sup> )	SUN max per edificio (m <sup>2</sup> )	$U_f$ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
INDICE FABBRICAZIONE $i$ (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	1,20	720	252,63	214,74	238,60	0,36
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m <sup>2</sup> )	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m <sup>3</sup> )	800					

Tale conversione ha riguardato anche le schede allegate alle norme di attuazione riguardanti i Piani di Attuazione, in particolare quelle relative al P.C. 6 e al P.C. 11, per cui gli indici sono stati convertiti come segue:

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C3 (Art. 33.1 e Art. 52) - P.C. 6						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,20	1800	631,58	536,84	208,77	0,36
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1500					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	700					

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE C3 (Art. 33.1 e Art. 52) - P.C. 11						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,20	1838,4	645,05	548,29	328,07	0,36
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1532					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	1100					

Per quanto riguarda le aree alberghiere, le considerazioni e il metodo di conversione ricalcano esattamente quanto descritto in precedenza per le aree edificabili; si è tuttavia notato, in seguito ad una verifica sugli interventi edilizi eseguiti sugli alberghi negli ultimi anni, che i valori relativi all'altezza di interpiano e al rapporto fra SUL e SUN cambiano leggermente rispetto a quelli utilizzati per le aree edificabili.

Le strutture alberghiere infatti tendono ad avere spazi più ampi dedicati alla clientela e ai servizi (da qui la variazione del rapporto SUL/SUN) ed altezze di interpiano più elevate vuoi per l'altezza interna netta dei locali comuni, vuoi per i pacchetti dei solai sempre più elevati per poter soddisfare le esigenze di comfort ambientale; alla luce di queste verifiche è stato concordato con l'Amministrazione di utilizzare un rapporto SUL/SUN pari al 95% ed un'altezza di interpiano pari a 3,00 m.

Le tabelle seguenti riportano la conversione degli indici edilizi per le attività alberghiere, includendo anche quelle oggetto di Piano di Lottizzazione (PL12):

AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE (Art. 37.1)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	2,50	3750	1250,00	1187,50	2058,33	0,79
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1500					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	6500					

AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE * (Art. 37.1)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,40	1680	560,00	532,00	570,00	0,44
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1200					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	1800					

AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE (Art. 37.1 e Art. 52) - PL12						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	2,50	3750	1250,00	1187,50	3958,33	0,79
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1500					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00					
RAPPORTO SUL / SUN	95%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	12500					

### 3.2 ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE

Oltre a quanto precedentemente descritto relativamente agli indici urbanistici delle varie zone edificabili ed alberghiere, le Norme di Attuazione sono state modificate solamente per adeguamenti normativi richiesti in base alla LP 15/2015 ed al Regolamento urbanistico – edilizio provinciale, senza introdurre novità di pianificazione ex - novo.

Per quanto riguarda la normativa inherente i centri storici, è stata eliminata la definizione generale delle singole categorie di intervento in quanto già presente all'art. 77 della LP 15/2015, lasciando in vigore solamente le tipologie di intervento ammesse. Di rilievo invece, segnaliamo l'abrogazione dell'art. 17 delle NTA riguardante la categoria **"Demolizione e ricostruzione"** in quanto non più prevista dalla normativa provinciale, ma ricompresa negli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 77 comma e). Questa variazione ha comportato una modifica cartografica della tavola inherente il centro storico, dove tutti gli interventi di demolizione con

ricostruzione sono stati classificati come “Ristrutturazione Edilizia” in base all’art. 77 della LP 15/2015.

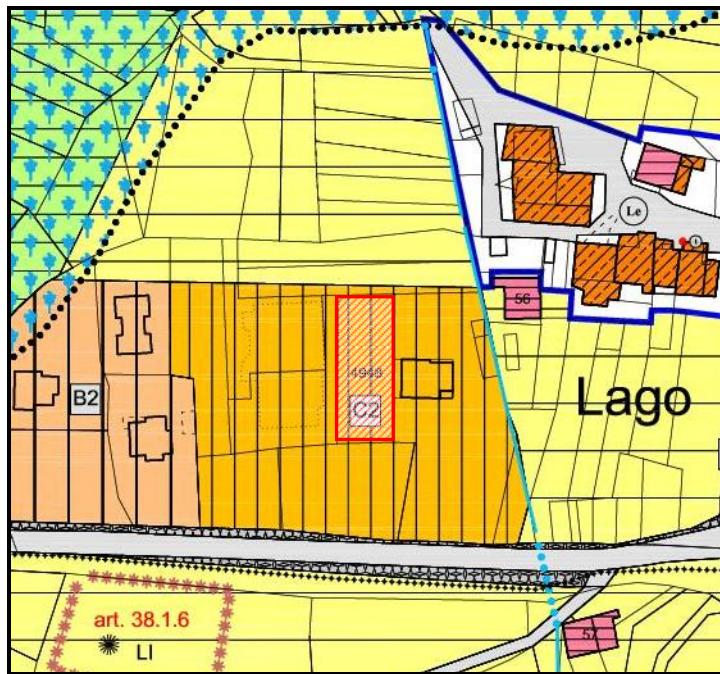
E’stato inoltre abrogato l’art. 32.1 delle NTA riguardante le aree residenziali esistenti sature; dette aree coincidevano nel PRG vigente sia con gli edifici del centro storico sia con le aree non edificate del centro storico. Tuttavia è stato riscontrato che l’utilizzo dello strumento urbanistico così pensato genera confusione; di fatto gli edifici possiedono già un loro grado di protezione specifico (R1, R2, R3, etc.) e le aree interne al centro storico sono già regolate dall’art. 19 – “Interventi sugli spazi di pertinenza” e relativa tavola allegata alle NTA. Il contenuto dell’art. 32.1 invece, viene traslato in calce all’art. 19, unificando la normativa sulle pertinenze. In sostanza viene abrogata l’area definita satura, ma il contenuto dell’articolo ad essa relativa viene spostato ed unificato a quello relativo alle pertinenze del centro storico.

Infine, il titolo quindicesimo inherente le disposizioni provinciali in materia di distanze è stato abrogato completamente insieme a tutti gli articoli in esso contenuti in quanto tale materia è già riportata all’interno delle disposizioni provinciali a cui si dovrà fare riferimento. Stessa sorte subisce il titolo sedicesimo in materia di spazi parcheggio e dotazioni minime per le singole categorie.

#### **4. VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI INEDIFICABILITÀ**

Al comune di Tesero sono pervenute due richieste di cambio di destinazione urbanistica per inedificabilità; la prima, accolta, è già stata descritta in precedenza ed introdotta in cartografia con la variante n° 25. La seconda richiesta invece è stata presentata prima dell’entrata in vigore della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 in particolare in data 16.09.2013 come evidenziato dal timbro del protocollo del documento che si allega. La richiesta riguarda la possibilità di rendere inedificabile la p.f. 4948 in località Lago di Tesero e pertanto rientrerebbe nella variante non sostanziale che si sta redigendo, ai sensi dell’art. 39, comma 2), lettera k) della L.P. 15/2015.

La valutazione della richiesta va considerata in funzione della consistenza dell’area interessata e di quelle limitrofe e del frazionamento del territorio edificabile o di altra consistenza; si riporta nel seguito l’estratto del Piano Regolatore con in evidenza la particella fondiaria sopra menzionata:



Come si può notare, la particella si inserisce in un contesto edificabile, per la precisione in una vasta area C2 – Area per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione. Visto il contesto in cui si inserisce, renderla inedificabile significherebbe dal punto di vista della pianificazione inserire un “bollo” all’interno di un’area in espansione, peraltro intercluso, e pertanto in tale sede la richiesta pervenuta non viene accolta. Si allega di seguito la richiesta presentata dalla Sig.ra Vanzo Claudia, proprietaria della particella fondiaria 4948.

TRIB

TESERO 13.09.2013

SPETT. LE COMUNE DI TESERO  
LA SOTTOSCRITTA VANTO CLAUDIA, RESIDENTE A  
LAGO DI TESERO, IN VIA LAGORAI 8 A,  
PROPRIETARIA DELLA PARCELLA F. 4948, ADIACENTE  
ALLA PROPRIA ABITAZIONE E CLASSIFICATA COME  
AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE C2,  
CHIEDE A QUESTA AMMINISTRAZIONE SE TALE  
PARCELLA PUÒ ESSERE TOLTA DA QUESTA CLASSE  
E RIMANERE DEL TIPO AGRICOLO O IN ALTRA  
CLASSE MENO ONEROSA.

MI SEMBRA DAVVERO ECCESSIVO PAGARE  
€ 920,00 ANNUI + GLI ARRETRATI PER UN  
AREA CHE DATA LA SUPERFICIE E LA  
POSIZIONE NON POTRÀ MAI ESSERE EDIFICATA  
MA USATA SOLO PER "PIANTARE PATATE"!

RINGRAZIO PER L'ATTENZIONE PRESTATA  
E PORGO DISTINTI SALUTI.

Vanto Claudia

COMUNE DI TESERO PROV. DI TRENTO
16.09.13 005355
CAT 5 CL 4 FAS

## **5. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO**

In base alle nuove disposizioni in materia di “Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio” previste dalla Giunta Provinciale n. 2029 del 22.08.2008, con la variante 2010 si è già provveduto all’aggiornamento cartografico degli elaborati del PRG. Il cambio della mappa catastale tuttavia costringe in tale sede, come già affermato e descritto più volte in precedenza, a ridisegnare completamente la cartografia mantenendo le previsioni precedenti previste sulle singole particelle fondiarie e catastali.

La nuova mappa ha messo in evidenza lo stato reale dei luoghi e la nuova cartografia ha adeguato attraverso le varianti precedentemente descritte nel capitolo dedicato **“varianti per sistemazione incongruenze cartografiche”** dette situazioni; su suggerimento del Servizio Urbanistica del PAT non sono state invece segnalate le variazioni minime che si sono riscontrate nel passaggio fra PRG vigente e la nuova versione cartografica. Il principio che è stato adottato rispecchia il concetto che se una particella fondiaria o edificiale aveva per la sua interezza una destinazione d’uso del suolo specifica, detta destinazione le è stata associata ancora nonostante la sua superficie o forma abbia potuto subire lievi modifiche durante la stesura della mappa catastale basata su rilievo topografico. Gli stessi confini comunali sono variati rispetto alla versione precedente, ma non per questo il territorio del Comune di Tesero può dirsi oggi più esteso rispetto ad un tempo.

La nuova versione cartografica infine, ha tenuto conto del procedimento di trasmissione e informatizzazione obbligatorio dall’1 gennaio 2017, ovvero l’utilizzo del sistema GPU (Gestione Piani Urbanistici) della Provincia Autonoma di Trento.

## **6. VERIFICA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL’ESPROPRIO**

Le disposizioni contenute nell’art. 48 della L.P. 15/2015 in materia di efficacia e durata dei vincoli preordinati all’esproprio, impongono in fase di redazione della variante al PRG la verifica delle previsioni vigenti. Si tratta di verificare puntualmente la durata dei vincoli espropriativi previsti dal PRG e adottare, ove necessario, le eventuali azioni correttive secondo il principio di legittimità e opportunità.

Premesso che rispetto alla precedente variante del PRG sono trascorsi circa due anni solamente, si può asserire che le novità cartografiche e normative introdotte

con la presente variante non presentano aree per le quali vi sia stata la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione.

Tesero, luglio 2019

Il tecnico:

Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
- ● -  
dott. ing. MARCO SONTACCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1756