

progettista
gianluigi zanotelli *architetto*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott.arch. GIANLUIGI ZANOTELLI
ISCRIZIONE ALBO N° 444

in collaborazione con
maria zanotelli *ingegnere*

TrAst^{SRL}
TRENTOALTERSTUDIOS

38122 trento via fiume 26
38023 cles tn via trento 78
trast.tn@gmail.com
trast@pec.it
(0039) 0463 423200
06533180961

committente
comune di commezzadura
38020 commezzadura tn frazione mestriago via del comun 10

comune di commezzadura - provincia autonoma di trento



piano regolatore generale - variante non sostanziale
ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lettera j) della L.P. 15/2015

adozione definitiva

2	delibera giunta provinciale n.	-	approvazione giunta provinciale
1	delibera consiglio comunale n.	-	adozione definitiva
0	delibera consiglio comunale n. 15	d.d. 12/04/2021	prima adozione

il segretario comunale

il sindaco

luglio 2021

relazione tecnico illustrativa



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La variante puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Commezzadura riguarda il Piano attuativo a fini generali (PAG1) disciplinato dall'Articolo 66 delle Norme di attuazione del PRG vigente, previsto sull'area multifunzionale per infrastrutture, ferrovia ed impianti in località Daolasa a Commezzadura. Detto Piano Attuativo e le relative varianti che si sono susseguite nel tempo sono stati redatti e approvati dal Consiglio Comunale di Commezzadura con destinazione a servizi pubblici e strutture alberghiere, così come previsto dagli Articoli 37 e 66 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il Piano attuativo a fini generali (PAG1) di cui sopra però risulta ad oggi scaduto in quanto decorso il termine di dieci anni dalla sua approvazione.

L'articolo 121, al comma 18, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015) che rinvia all'Articolo 67 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), prevede che decorso il termine di dieci anni, il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora eseguita, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso. In tal caso il Comune provvede a predisporre un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata.

A questo fine è stato ripristinato all'interno del Piano Regolatore Generale il PAG 1, riguardante esclusivamente la parte non attuata del previgente piano attuativo ed avente ora quindi diverso sedime, redigendo uno specifico Piano Guida, al fine di suddividere l'area in quattro distinti ambiti in base principalmente alla loro destinazione d'uso.

L'adozione del succitato Piano Guida e il conseguente ripristino all'interno del PRG del PAG 1 costituiscono pertanto variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'Articolo 39 comma 2 lettera j) e dell'Articolo 49 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015)

Il nuovo Piano Attuativo a fini generali (PAG 1) è regolato all'Articolo 66 delle Norme di Attuazione, stesso articolo che regolava il precedente piano scaduto; l'obbiettivo è quello



di completare lo sviluppo dell'area rimasta da attuare in particolare nella parte ad Ovest a destinazione prevalentemente alberghiero-ricettiva e a verde pubblico.

Nel contempo, vi è l'inserimento di una nuova previsione circa la realizzazione di un collegamento stradale che metta in comunicazione la struttura già realizzata a valle degli impianti sciistici con la parte più ad Ovest del Centro Storico di Daolasa al fine di rendere più usufruibile l'area a Sud-Ovest dell'impianto di risalita e più raggiungibile la parte di Centro storico di Daolasa posta più ad Ovest per raggiungere le quali si necessita oltrepassare una strettoia nel Centro storico dovuta alla presenza di due edifici prospicienti la strada stessa e quindi di fatto difficilmente percorribile dai mezzi pesanti (anche di soccorso). Questa bretella stradale e ciclo/pedonale è alla base di un possibile accordo pubblico/privato che individua detta realizzazione a completo carico della parte privata, integrando le opere di urbanizzazione già in essere.

Il Piano Attuativo a fini generali (PAG 1) prevede ora al suo interno delle specifiche destinazioni d'uso mantenendo però le qualificazioni volumetriche già individuate nel precedente piano attuativo: tutte le aree interne al perimetro di piano sono contraddistinte da un Indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq con la possibilità di spostare il volume da un ambito all'altro all'interno del Piano Guida adottato, che potrà definire anche delle volumetrie massime realizzabili nel singolo ambito.

2/5

È prevista una piccola ridefinizione della perimetrazione, escludendo quelle parti del previgente piano già completate o comunque già precedentemente non interessate al Piano Attuativo, in particolare nella zona Ovest escludendo delle particelle o frazioni di esse e nella zona ad Est per rettifica del perimetro sulla base catastale. Alle aree escluse dell'attuale perimetrazione è stata assegnata una specifica destinazione urbanistica.

Le aree escluse dal PAG 1 per le quali si è prevista una destinazione agricola, non prevedendo il Piano Regolatore Generale vigente le *Aree agricole di rilevanza locale*, sono state inserite in *Area agricola*. Verranno ricomprese nella destinazione "corretta" in fase di redazione della variante generale al PRG nella quale dovranno essere adeguate tutte le aree agricole attualmente vigenti alle previsioni del Piano Urbanistico Provinciale (PUP).

Pertanto, si ritiene che il Piano Attuativo a fini generali n. 1 che si svilupperà sull'area individuata, è da ritenersi conclusivo circa lo sviluppo di questa importante infrastruttura territoriale.

ELENCO VARIANTI

Come conseguenza di quanto sopra descritto si sono operate 14 varianti al piano in vigore, che vengono di seguito elencate per completezza.

N. VAR.	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO
1	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E DI PROTEZIONE
2	FIUME E TORRENTI - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	FIUME E TORRENTI
3	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E DI PROTEZIONE
4	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	STRADA DI INTERESSE LOCALE IN POTENZIAMENTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
5	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	STRADA DI INTERESSE LOCALE IN POTENZIAMENTO
6	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA A PARCHEGGIO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
7	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA AGRICOLA
8	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA ALBERGHIERA - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
9	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA AGRICOLA
10	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA AGRICOLA
11	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA AGRICOLA
12	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA SPORTIVA ALL'APERTO
13	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	STAZIONE FERROVIARIA - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
14	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E DI PROTEZIONE - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
15	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
16	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	AREA SPORTIVA ALL'APERTO - PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI



CONTRODEDUZIONI AL PARERE PER LA VERIFICA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE – ARTICOLO 39 COMMA 2 DELLA L.P. 15/2015 (PARERE N. 19/2021 D.D. 11/06/2021)

Relativamente al *Parere per la verifica del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale (Parere n. 19/2021 d.d. 11/06/2021)* si è proceduto all'accertamento di quanto contenuto e al recepimento delle indicazioni ivi contenute.

A tal proposito sono state aggiunte le varianti 15 e 16, come meglio descritte nella tabella precedente, individuando queste porzioni di territorio come delle modifiche urbanistiche vere e proprie pur rimanendo di fatto sia la destinazione urbanistica che la capacità edificatoria la stessa prevista dal Piano attuativo a fini generali (PAG1) originario.

Si è provveduto ad assegnare alle aree per le quali è stata stralciata la potenzialità insediativa la destinazione di *Aree agricole di rilevanza locale*, disciplinate dal nuovo Articolo 47bis delle Norme di attuazione del PRG. Per alcune di esse si è inoltre aggiunto il vincolo decennale di inedificabilità, evidenziato dal relativo retino e disciplinato dall'Articolo 73 delle Norme di attuazione del PRG.

Si è rettificata la simbologia relativa all'impianto di risalita, aggiungendo la stessa alla legenda. A tal proposito si sottolinea come il tematismo relativo alla *Stazione ferroviaria* fosse già presente in legenda, contrariamente a quanto riportato nel succitato Parere.

Per quanto concerne le aree sottese dalle varianti 1, 3 e 14 con destinazione ad *Area a verde pubblico attrezzato e di protezione* è stato aggiunto un comma specifico nell'articolato (comma 40.3) che ne stabilisce l'impossibilità di eseguire qualsiasi tipo di edificazione in queste aree.

Lo stesso articolo è stato integrato con quanto richiesto dal Servizio Gestione Strada e dal Servizio Opere stradali e ferroviarie con quanto espresso nel comma 40.4.

Come richiesto dal Servizio Turismo e sport è stato modificato il titolo dell'Articolo 34 da *Aree per attrezzature ricettive ed alberghiere* in *Aree alberghiere*, identificando con le stesse quelle definite dall'Articolo 5 comma 1 della L.P. 7/2002.

È stata infine riportata cartograficamente la ciclovia della Valle di Sole (CVTN04).

Per quanto concerne le volumetrie definite dal Piano Guida, per gli ambiti 2 e 3 non è stato specificato un limite massimo, pertanto lo stesso si ritiene essere quello derivante dall'Indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq. Appare ovvio che nel calcolo delle potenzialità volumetriche di ogni singolo ambito dovranno essere tenute necessariamente in conto le volumetrie già realizzate all'interno dei singoli ambiti e che le stesse andranno a ridurre la potenzialità derivante dall'Indice per la quota parte già realizzata.



Relativamente alla possibilità di realizzare delle volumetrie interrato, si è scelto di demandare ai singoli Piani attuativi l'eventuale localizzazione specifica delle stesse in base alla programmazione e alla progettazione che ne deriverà, lasciando invece nel Piano Guida la possibilità di realizzarle sull'intera superficie del lotto nel rispetto delle distanze dai confini e dalle eventuali costruzioni interrato già esistenti.

Cles, luglio 2021

Il progettista
Arch. Gianluigi Zanotelli

