

## **PRG DI ZIANO II^ VARIANTE Seconda adozione**

### **PREVISIONI DELLA VARIANTE II^ IN SECONDA ADOZIONE**

#### **Premessa**

La L.P. 16/2005 ha fissato l'obbligo, da parte dei Comuni come quello di Ziano di Fiemme, di adeguare i propri piani regolatori alla disciplina della residenza ordinaria e per il tempo libero e le vacanze introdotta dalla legge.

La Variante II^ al PRG di Ziano di Fiemme ha elaborato il dimensionamento per la residenza per il tempo libero e le vacanze in rapporto alla residenza ordinaria, adegua il piano alla programmazione urbanistica del settore commerciale come previsto dalla L.P. 4/2004 e in questa fase recepisce le norme in materia di distanze definite dalla del. G.P. n. 2879/08.

Lateralmente, sono state introdotte alcune limitate modifiche puntuali alla cartografia prevedendo alcune aree residenziali nelle quali andrà a collocarsi, nell'arco dei prossimi 10 anni, una parte degli alloggi risultati dal dimensionamento.

Si sono quindi introdotte in cartografia un'area destinata all'edilizia sociale per la "prima casa" ad uso delle cooperative edilizie attraverso un piano attuativo a fini speciali (FS6) e la trasformazione della destinazione d'uso di un'area alberghiera in residenza attraverso un piano attuativo convenzionato (P.A.1) che prevede la cessione al Comune di un terzo dell'area per la realizzazione di ulteriori alloggi di edilizia abitativa sociale.

Con la seconda adozione si sono introdotte alcune ulteriori modifiche sia cartografiche che normative necessarie all'accoglimento di alcune osservazioni presentate da privati o dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento. A livello cartografico:

- è stata ampliata l'area agricola di tutela al fine di assicurare la continuità agli ambiti fluviali di natura sovracomunale,
- è stata introdotta una nuova viabilità di progetto per il collegamento tra la viabilità della

ex S.S. n°48 delle Dolomiti nel centro di Ziano di Fiemme e la Strada di Fondovalle neo S.S. n°48 delle Dolomiti.

A livello normativo:

- è stata adeguata la normativa relativa alle distanze tra edifici come fissata dalla delibera della Giunta provinciale n. 2879 del 31 ottobre 2008,
- è stata introdotto il nuovo parametro urbanistico della Superficie utile residenziale (espressa in mq/mq) al posto del volume in modo da favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la costruzione di nuovi edifici che siano a basso consumo energetico.

### **Il dimensionamento residenziale e la disciplina degli alloggi destinati alla residenza**

Su indicazione del Servizio Urbanistica è stato inserito nelle norme di attuazione una nuova forma del testo relativo alle prescrizioni per le realizzazione delle residenze.

Sia a livello normativo che nella relazione sono stati chiariti i casi in cui la realizzazione di un alloggio per il tempo libero e le vacanze debba attingere al contingente assegnato e quanto invece, poiché si tratta delle eccezioni introdotte dalla legge, ciò non è necessario. Per questo motivo è stato chiarito che gli ampliamenti dei sottotetti superiori al 15% del volume originario dell'edificio o gli ampliamenti laterali che comportano l'aumento del numero delle unità abitative dovranno necessariamente attingere dal contingente assegnato al Comune. Tale opportunità è stata limitata ad un solo alloggio per edificio e solamente per gli edifici del centro storico e delle aree sature di tipo B e B1. Per i piani attuativi, i criteri per la realizzazione degli alloggi per il tempo libero sono definiti nelle normative specifiche di ciascun piano attuativo.

Ai fini di favorire gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, si è ammesso che, dove è prevista la categoria di intervento della demolizione con ricostruzione, sia possibile recuperare i volumi residenziali esistenti per la realizzazione di residenze per il tempo libero e, nello stesso modo, sia possibile recuperare i volumi esistenti con destinazione d'uso non residenziale senza attingere al contingente per la trasformazione

d'uso residenziale al 50% di residenza ordinaria e al 50% di residenza per vacanze. Tale possibilità permetterà di incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica e di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, evitando le circostanze che in molti casi li renderebbero economicamente penalizzanti.

In base a questi criteri la volumetria a disposizione per le successive previsioni urbanistiche risulta di 13 alloggi per complessivi 3.640 mc. Con apposito, successivo provvedimento il consiglio comunale potrà stabilire le modalità di utilizzo della restante parte di alloggi per il tempo libero e le vacanze in relazione agli obiettivi dell'Amministrazione.

### **L'adeguamento alla L.P. 8 maggio 2004 n. 4 in materia di commercio**

Con l'adeguamento del PRG alla L.P. 8 maggio 2000 n. 4 si sono volute individuare delle aree dove i vincoli per l'insediamento delle attività commerciali siano il meno rigidi possibili, nei limiti dati dalle norme sovraordinate, come nel caso delle aree individuate al comma f dell'art. 5 della deliberazione n. 340/2001. L'attuale ambito misto produttivo commerciale in località Ischia viene ora disciplinato attraverso l'art. 15.2 delle Norme di attuazione del PRG: a tutti gli effetti esso viene definito come un'area mista produttiva e commerciale dove sono insediate delle attività produttive e delle attività commerciali. In tale area è già insediata una media struttura di vendita di prodotti alimentari. Le ridotte dimensioni dell'ambito e la ridotta capacità di ampliamento prevista nelle poche aree libere, così come le dimensioni complessive del Comune di Ziano, hanno suggerito di non individuare delle aree "monofunzionali" nelle quali sia rigidamente definito il tipo di attività produttiva o commerciale da insediarsi.

In tali aree, infatti, è ammesso il commercio al dettaglio ed ulteriori funzioni con esclusione di quella residenziale ed alberghiera. Per completezza si evidenzia come sul territorio comunale, accanto alle aree miste produttive commerciali sopra descritte, siano presenti delle aree produttive di livello provinciale dove le attività ammesse sono solo quelle previste dal PUP e delle aree produttive espressamente riservate alla lavorazione dei prodotti forestali e delle aree per l'insediamento delle imprese edili.

## **Le nuove disposizioni in materia di distanze minime tra i fabbricati ed i confini.**

Alla luce della deliberazione della Giunta Provinciale n. 2879 del 31 ottobre 2008 riguardante sono state armonizzate le norme di attuazione ed è stato inserito uno schema di equiparazione delle diverse destinazioni insediative previste dal PRG rispetto alla classificazione delle aree del D.M. n. 1444 del 1968.

## **La Superficie utile residenziale come nuovo parametro urbanistico**

Si è voluto introdurre in seconda adozione un nuovo sistema di misurazione delle dimensioni massime ammesse per gli edifici utilizzando la Superficie utile residenziale (espressa in mq/mq) in luogo del Volume (espresso in mc/mq), con delle limitazioni in altezza o per numero di piani.

La nuova stesura delle norme, con l'introduzione del nuovo parametro dato dalla Superficie utile residenziale (Sur), pur mantenendo sostanzialmente invariate le possibilità edificatorie già previste dal PRG vigente, modifica i criteri di quantificazione degli indici di fabbricabilità. L'indice volumetrico, utilizzato dall'urbanistica classica per la definizione delle quantità insediative, sempre più negli anni recenti è stato sfruttato dagli operatori immobiliari per ricavarne il massimo risultato economico ma con la conseguenza di ridurre la qualità costruttiva. La necessità di sfruttare tutta la volumetria data dagli indici al fine di ottimizzare i costi di realizzazione delle operazioni immobiliari ha inciso fortemente sulla qualità architettonica degli edifici e sulla qualità tecnica delle costruzioni. Molto spesso, infatti, alcune scelte progettuali hanno la loro ragion d'essere esclusivamente nella volontà di ottimizzare al massimo la redditività economica dell'operazione, come per esempio:

- il vano scala estremamente ridotto o addirittura esterno con l'unico scopo di non computarne il volume,
- la riduzione dello spessore delle murature esterne per non incidere sulla superficie utile degli alloggi, a danno del comfort termico, del risparmio energetico e delle emissioni inquinanti,

- la riduzione dello spessore dei solai a danno del comfort acustico e dell'impiego di sistemi di riscaldamento a basso consumo energetico,
- le coperture molto articolate con un eccessivo utilizzo di abbaini per l'ottenimento di altezze abitabili nel sottotetto,
- la realizzazione di parti di edificio seminterrate con l'unico scopo di ridurre la volumetria fuori terra e rientrare nell'indice volumetrico.

Il ricorso alla Sur come parametro urbanistico al posto del volume, pur mantenendo invariato il carico urbanistico previsto dal piano, vuole favorire un miglioramento della qualità architettonica dei nuovi interventi ed inoltre la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

Si ritiene importante mantenere nelle norme la possibilità di ridefinizione del piano di campagna attraverso le previsioni progettuali soprattutto nei piani attuativi.

### **Nuovo distributore di gas metano**

In Val di Fiemme non esiste ancora nessun distributore di gas metano. L'opinione dell'Amministrazione è invece che tale carburante vada utilizzato sia per il trasporto pubblico che per quello privato in modo da ridurre l'emissione di inquinanti che anche in una valle turistica possono costituire un problema ambientale durante l'alta stagione.

Con la seconda variante si è voluta ribadire la volontà di riservare un'area per la distribuzione del gas metano. La localizzazione scelta tiene conto delle possibilità tecniche di allaccio alla rete di distribuzione del metano esistente in loco. Si riconferma la destinazione d'uso dell'area anche perché si ritiene che la sua localizzazione in prossimità della rotonda consenta una regolamentazione della viabilità e degli accessi in modo da interdire la svolta a sinistra per i veicoli diretti a Predazzo, i quali, per accedere al distributore, dovranno utilizzare la rotonda. Le due rotonde, a monte e a valle del sito, consentiranno sia ai veicoli provenienti dalla Val di Fassa che a quelli provenienti dalla Val di Fiemme, di accedere al distributore senza svoltare a sinistra, bensì utilizzando le rotonde.

### **Nuova bretella di collegamento con la Strada di Fondovalle**

La Strada di Fondovalle che garantisce l'accesso principale alla Val di Fiemme prevede ora uno svincolo di accesso al paese di Ziano solo dal lato est, verso Predazzo. Pertanto, che percorre la Fondovalle e intende entrare in Ziano è costretto a transitare lungo tutta la galleria di Valaverta ma soprattutto a percorrere attraverso il centro del paese a ritroso tutta la via Nazionale, ex S.S. 48 delle Dolomiti.

L'Amministrazione ha pertanto elaborato uno studio di fattibilità per una bretella di collegamento tra la Fondovalle e la via Nazionale sul lato ovest del paese, utile a chi proviene da ovest e accede alla parte ovest del paese, in modo da non costringere all'attraversamento del centro.

Con la seconda variante si è introdotto il tracciato della nuova bretella, lo svincolo all'imbocco ovest della galleria di Valaverta e lo svincolo all'ingresso ovest del paese tramite una rotonda collocata sulla via Nazionale. Con la soluzione proposta viene garantito un accesso più semplice da ovest in modo da evitare, per quanto possibile, una parte del traffico di attraversamento.

### **Nuova articolazione delle aree agricole di tutela del PRG**

Nelle aree agricole di tutela la norma prevedeva che gli interventi minimi ammessi fossero ridotti al minimo. La norma ora chiarisce che sono gli interventi ammessi sono quelli relativi alla sistemazione agricola del fondo, mentre non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici così come non è ammessa la realizzazione di tettoie o altri manufatti agricoli per il ricovero di mezzi o animali. Contrariamente alle altre aree agricole, infatti, l'art. 18.4 non riporta indici riferiti ai nuovi edifici. Nelle aree agricole di tutela è ammesso per gli edifici esistenti, e al solo al fine di una loro riqualificazione, un minimo ampliamento.

La Variante II<sup>a</sup> ha quindi elaborato il tema relativo agli ambiti fluviali nella consapevolezza che la presenza di un corso d'acqua è elemento altamente caratterizzante per tutto il contesto territoriale che lo ospita, anche a distanze significative dall'alveo in cui esso scorre,

soprattutto in un Comune come Ziano di Fiemme per il quale il rapporto con il Torrente Avisio appare evidente.

Per gli ambiti fluviali il PGUAP ha individuato tre diversi tipi di pertinenze a seconda del condizionamento reciproco tra il fiume e il suo intorno:

- ambiti fluviali idraulici;
- ambiti fluviali ecologici;
- ambiti fluviali paesaggistici.

I primi due ambiti, quello idraulico e quello ecologico, trovano una loro precisa rappresentazione nella cartografia del PRG ed una loro precisa definizione nelle norme di attuazione, le quali in parte rimandano a quanto previsto nel PGUAP ed in parte dettano dei precisi criteri di intervento per le opere ammesse.

Gli ambiti fluviali paesaggistici previsti dal PGUAP non contengono delle prescrizioni immediatamente adottabili ma enunciano dei principi ai quali ci si deve attenere nella programmazione territoriale. In particolare il PGUAP prevede che le scelte effettuate nei piani urbanistici siano conformi ai seguenti criteri:

**Il criterio della continuità:** il corso di un fiume non subisce interruzioni in corrispondenza dei diversi confini che attraversa: confini di zone urbanistiche, confini di ambienti diversi, confini di tipo amministrativo o di proprietà.

In questo senso il fiume è l'elemento più libero e meno frammentato che si ritrovi in un territorio. Questa caratteristica va esaltata e resa visibile con scelte e previsioni adeguate, evitando di interrompere i territori prossimi al fiume con destinazioni o realizzazioni che si caratterizzino come barriere in senso trasversale e in senso longitudinale.

**Il criterio o della naturalità:** il dato più tipico di un corso d'acqua è costituito dal manifestarsi della natura in tutte le sue varie espressioni a seconda delle quote, della natura dei suoli, delle stagioni. Qualsiasi intervento umano che contrasti con queste manifestazioni non può che essere definito come inopportuno o deleterio.

Interventi umani che vanno di volta in volta esclusi, limitati o progettati, così da adattarsi e da inserirsi nel modo più armonioso possibile (forme, materiali, volumi) nell'ambiente di fiume. In tratti già compromessi il criterio dovrà essere quello di un recupero della naturalità,

intervenendo con demolizioni, con spostamenti, con mascheramenti, con riprogettazione, con nuove soluzioni.

Particolarmente da contrastare la tendenza di realizzare sulle sponde o negli immediati intorno nuove arterie stradali che con le dimensioni e con le caratteristiche costruttive e formali dei manufatti odierni sovrastano sempre l'ambiente fluviale, di fatto annullandolo o trasformandolo in un canale o in un rigagnolo.

**Il criterio della fruibilità:** se il fiume è continuo, se l'ambiente che lo attornia ben conservato quale risorsa migliore di tipo turistico per favorire il movimento? A piedi, con gli sci, con la bicicletta, a cavallo i percorsi lungo i fiumi, ben mantenuti, ben attrezzati e ben collegati con i paesi e i nuclei urbani, per i quali diverranno risorsa aggiuntiva e preziosa, sono un settore di intervento prioritario per il turismo. Un turismo sempre più alla ricerca di natura ma anche sempre più mobile con mezzi alternativi all'auto e bisognoso di ritmi più umani. La rete dei percorsi fluviali, ben progettata e collegata con le altre reti dei percorsi di montagna, delle piste ciclabili e di fondo, dei percorsi naturalistici o culturali dovrà essere ben segnalata e dotata di punto di accesso, di parcheggio, di sosta, di interscambio, di ristoro. Sarà un'alternativa sempre più appetibile alla rete della viabilità veicolare con cui non deve porsi in conflitto ma rispetto alla quale non può essere subordinata da una parte starà la viabilità veicolare, opera artificiale, adatta ai ritmi moderni dall'altra deve stare l'arteria fluviale, opera naturale, adatta ai ritmi del passato.

I criteri fissati dal PGUAP, pur di carattere generale, come detto hanno lo scopo di orientare le scelte urbanistiche e le norme di attuazione che dovranno disciplinare tutto ciò che è previsto lungo il Torrente Avisio, demandando agli strumenti urbanistici la concreta attuazione dei principi enunciati.

Il PRG in vigore ha rispettato i criteri previsti dal PGUAP attraverso l'individuazione di tre strategie:

1. in primo luogo è stata introdotta una norma di attuazione del PRG che ha individuato le aree agricole di tutela di cui all'art. 18.4. In tali aree agricole non è possibile realizzare degli edifici a servizio dell'agricoltura ma dove sono ammessi unicamente degli interventi minimi finalizzati alla conduzione dei fondi: il criterio della naturalità,

2. l'individuazione di aree destinate a verde pubblico: i criteri della naturalità e della fruibilità;
3. l'individuazione di aree soggette a recupero ambientale: il criterio della naturalità.

Le tre strategie individuate hanno interessato gli ambiti prossimi al fiume e le aree interessate coincidono quasi integralmente con gli ambiti fluviali paesaggistici o meglio le tre strategie sono state il modo con il quale i principi dettati dal PGUAP sono stati trasposti nello strumento urbanistico comunale. Si deve inoltre ricordare come nel PUP del 1987 tutti questi ambiti avrebbero dovuto costituire un parco fluviale che non ha trovato realizzazione.

Confrontando la cartografia del PGUAP, allegata alla relazione, è immediatamente evidente come l'ambito di località Imana, pur individuato come ambito paesaggistico nella cartografia del PGUAP, sia l'unico ambito che non ha trovato una corretta definizione nel PRG. Questo mancato "recepimento" risulta ancora più dissonante se si evidenzia come per questo tratto del fiume l'ambito paesaggistico sia molto più ampio dei tratti a monte e a valle. L'estensione dell'ambito fluviale paesaggistico sottolinea la rilevanza paesaggistica ed ambientale di un'ampia porzione di territorio aperto che si caratterizza per la scarsa edificazione presente.

Per questo tratto il PRG vigente ha classificato il territorio come area agricola secondaria senza prevedere particolari strumenti di tutela per preservare i tre criteri fondamentali dettati dal PGUAP. Con la Variante I<sup>A</sup> al PRG del 2006 erano stati comunque individuati gli ambiti fluviali idraulici ed ecologici, ma non era stato affrontato il tema della tutela della continuità e della fruibilità.

In particolare in questo caso specifico si dovrebbe porre l'accento proprio sul tema della continuità, non solo perché nel territorio comunale le aree immediatamente a monte e le aree immediatamente a valle sono classificate come aree agricole di tutela, ma proprio perché anche nel confinante Comune di Predazzo si prevede, per lo stesso ambito ricadente sul territorio comunale, il medesimo strumento di tutela.

In questo scenario estremamente coerente con quanto previsto per la tutela paesaggistica dal PGUAP, ed in particolare per quanto riguarda i criteri della continuità e della fruibilità, l'area agricola secondaria di località Imana è a tutti gli effetti un'eccezione che va riportata alla continuità con le previsioni degli altri ambiti ai margini del torrente.

Nella Variante II<sup>a</sup> si è prevista l'estensione della tutela paesaggistica anche per la zona agricola di località Imana ponendo l'accento in particolare sul criterio della continuità. L'area soggetta a cambio di destinazione d'uso da agricola secondaria ad agricola di tutela non interessa tutto l'ambito paesaggistico indicato dal PGUAP che, come detto, in località Imana risulta particolarmente esteso. Si è ritenuto infatti limitare il cambio di destinazione d'uso all'area compresa tra il fiume Avisio e la strada comunale. Questa scelta è stata dettata da una serie di motivi. Si è infatti ritenuto prevalente in questo contesto la valorizzazione dei criteri della continuità e della fruibilità, anche in coerenza con i vincoli già previsti dalle norme di attuazione. La rimanente parte dell'ambito paesaggistico individuato dal PGUAP, inoltre, dopo l'entrata in vigore del nuovo PUP è stato classificato come area agricola di pregio. Si ritiene che i vincoli imposti dal PUP siano sufficienti a garantire gli aspetti paesaggistici che si intendono tutelare.

### **Aree agricole di pregio del PUP**

Nelle norme di attuazione si è aggiunto l'art. 18.4.1 – Aree agricole di Pregio del PUP – E3Bis che rimanda alla cartografia del PUP per quanto riguarda l'individuazione mappale delle aree agricole di pregio e alle norme di attuazione del PUP per la relativa disciplina.

### **Nuova definizione degli interventi di ristrutturazione in centro storico**

La classificazione e la schedatura degli edifici del centro storico e degli edifici storici isolati imponendo una categoria di intervento (restauro, risanamento, ristrutturazione ecc.) hanno di fatto determinato il grado di possibile alterazione degli elementi formali e tipologici dell'edificio. Oltre alle opere ammesse in ogni singola categoria di intervento le norme del PRG sono corredate anche di un abaco e da altre indicazioni sulle modalità corrette di intervento. Le attuali norme contengono anche una disciplina per la riconfigurazione delle coperture per gli edifici soggetti a ristrutturazione. Con la seconda variante si è voluto estendere a tutti gli edifici storici soggetti a ristrutturazione la possibilità di recupero dei

sottotetti ammettendo una sopraelevazione di 0,50 m.

### **Piano attuativo P.P.1 per la trasformazione della ex Colonia**

Le previsioni per il piano attuativo relativo alla trasformazione residenziale della ex colonia sono state parzialmente modificate con la seconda adozione accogliendo parte delle osservazioni presentate dai privati. I contenuti del piano sono stati in parte modificati ampliando le possibilità edificatorie e ampliando notevolmente il numero degli alloggi per il tempo libero e le vacanze prendendo atto che per il volume esistente, in base ai criteri generali stabiliti dall'art. 6Bis delle norme di attuazione, viene imposto l'intervento di demolizione con ricostruzione al fine di ottenere una riqualificazione urbanistica e architettonica dell'ambito. A tal fine, il volume esistente viene fatto salvo per la trasformazione d'uso residenziale, consentendo al realizzazione di un massimo del 50% in termini volumetrici di alloggi per il tempo libero e le vacanze, mentre il restante 50% sarà destinato a residenza ordinaria. È stata riconfermata la previsione di cessione gratuita al Comune di parte del lotto su cui verranno realizzati alloggi di residenza ordinaria, in particolare destinati alla "prima casa".