

**PIANO REGOLATORE GENERALE DI ZIANO DI FIEMME
VARIANTE N. 1**

RELAZIONE

Introduzione

La gestione del Prg successiva alla adozione ha evidenziato alcune difficoltà applicative legate soprattutto all'attuazione dei piani attuativi e al coordinamento dei singoli interventi. Inoltre sono emerse nuove esigenze legate in primo luogo all'edilizia abitativa e alla gestione della sosta nelle adiacenze del tessuto storico. La variante non intende quindi rivedere le scelte fondamentali operate dallo strumento urbanistico.

I Temi urbanistici oggetto della variante erano stati l'oggetto anche della prima variante al Prg adottata dal Consiglio Comunale precedente. La nuova Amministrazione ha inteso rivedere le scelte adottate precedentemente al fine di ottenere un assetto compiuto dello strumento urbanistico anche in funzione di nuove istanze nel frattempo emerse. Le scelte operate dall'Amministrazione precedente sono state riesaminate da una Commissione urbanistica nominata dalla nuova Giunta. Alcune scelte sono state immediatamente confermate, quali l'inserimento della zona archeologica, il declassamento della S.S. 48 dopo la realizzazione della nuova strada provinciale di fondovalle, l'area per il deposito di legnami in destra Avisio, e altre di minore entità.

Al tempo stesso, la nuova Commissione urbanistica ha proposto alcune nuove ipotesi progettuali quali la ridefinizione di alcuni piani attuativi e alcune semplificazioni tese ad assicurare una più semplice attuazione del PRG.

SCELTE PROGETTUALI

Variante n. 1 - Zona Artigianale

La nuova stesura della prima variante al PRG prevede l'espansione della zona artigianale esistente e il riordino urbanistico dell'intera area. L'attuale conformazione dei lotti e le attuali previsioni urbanistiche derivano da scelte precedenti che hanno trovato solo parziale attuazione.

In particolare il sistema viario e distributivo previsto nell'attuale PRG discendono dalle previsioni di un piano guida previsto nel PUP del 1987. Tali previsioni hanno trovato solo parziale attuazione in tempi diversi snaturando la razionalità formale e distributiva iniziale. Con la variante si intende dare un nuovo assetto razionale al sistema viario andando a servire i lotti che si sono aggiunti disordinatamente nelle fasi successive e dando una forma conclusa anche al perimetro dell'area.

Si è prevista l'eliminazione della strada di piano attuale in quanto non più idonea a dare accesso ai vari lotti anche in relazione alle esigenze reali delle attività già insediate. Nel nuovo tracciato la strada viene ad assumere una configurazione ad anello che racchiude la zona in maniera regolare. Tra la nuova strada e la rampa al piede del pendio si intende inserire nuove funzioni tenendo conto dell'orografia. Si prevede un lotto artigianale con obbligo di piano attuativo destinato all'insediamento di un'attività di stoccaggio di materiali edili. L'obiettivo è il trasferimento di un'impresa edile le cui attrezzature occupano a cielo libero un'area destinata a parco pubblico.

Variante n. 2 – Area per attrezzature religiose

Si è previsto di definire un ambito di rispetto paesaggistico tra la zona artigianale sopra descritta e lo spazio aperto destinato a prato e bosco. La fascia di prati esistenti tra la

zona sportiva e la zona artigianale a valle e le aree verdi poco più a monte viene salvaguardata attraverso la fissazione di un vincolo paesaggistico. Le aree destinate all'insediamento saranno poi definite da una cortina alberata tale da staccare le aree edificate da quelle libere e definire un bordo del costruito. Il sistema viene concluso ad est da un nuovo lotto, sottoposto a piano attuativo, che viene destinato ad attrezzature di interesse collettivo di tipo religioso a servizio della congregazione dei Testimoni di Geova. L'area si pone nei pressi dell'accesso al paese dallo svincolo della strada di fondovalle, evitando l'attraversamento del centro abitato e tenendo conto che l'utenza sarà estesa al gruppo religioso presente a livello sovracomunale interessando l'ambito delle valli di Fiemme e Fassa (Comprensorio C1 e C11). Tale edificio potrà avvalersi di una buona dotazione di parcheggi che potranno integrarsi a quelli a servizio delle attività artigianali considerando che verranno utilizzati in giorni ed orari diversi. Una considerazione è stata fatta anche a proposito dell'integrazione funzionale dell'area per cui un'attività diversa contribuirebbe ad una migliore vivibilità nell'arco della settimana in analogia alle sedi commerciali già presenti nella porzione a nord verso l'Avisio (supermercato Poli Regina e altre attività commerciali e di servizio), le quali integrano la monofunzionalità dell'area artigianale.

Variante n. 3 - Deposito legname in destra Avisio

Quest'area in destra Avisio viene già di fatto utilizzata per il deposito di legname da lavorazione a cielo libero. La variante fissa le norme di utilizzo dell'area, salvaguardando la fascia lungo la riva del torrente, e definisce le modalità di recupero degli indici di utilizzazione edilizia dei fondi in base alla destinazione urbanistica agricola vigente.

Variante n. 4 - Deposito legname presso la segheria della Magnifica Comunità

Ritratta di una porzione dell'area occupata dalla segheria della magnifica Comunità di Fiemme, quella più prossima al centro abitato del paese. La variante pone un vincolo di inedificabilità della zona come fascia di rispetto della zona residenziale, mentre gli indici edilizi vigenti possono essere utilizzati nella restante parte del lotto.

Variante n. 5 - Centro storico Zanolin

Si prevede una lieve modifica della perimetrazione del centro storico e la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio della frazione, attualmente carente sotto questo profilo.

Variante n. 6 - Rettifica del percorso della Marcialonga

Il percorso della Marcialonga viene riposizionato con maggiore precisione prendendo atto della presentazione di un frazionamento che individua esattamente il percorso della gara a seguito di un rilievo.

Variante n. 7 – Verde privato

Una piccola porzione di terreno di pertinenza di un blocco edilizio storico viene stralciata dalla destinazione agricola precedente e destinata a verde privato in modo da consentire gli interventi ammessi quali pertinenze dell'edificio esistente.

Variante n. 8- Lotto residenziale in aree di completamento intensivo

Viene trasformata la destinazione d'uso di un lotto alberghiero ubicato all'interno di un'area abitativa esistente che risulta di difficile occupazione ai fini turistici e viene destinato ad area residenziale di completamento intensivo per consentire la realizzazione di una residenza privata.

Variante n. 9 - Collegamento pedonale Via stazione Via Zanolin

Viene previsto un nuovo collegamento pedonale tra la Via Stazione e Zanolin lungo gli argini del torrente in modo da evitare il traffico intenso presente nella rotatoria nei pressi del ponte.

Variante n. 10 - Parcheggi privati in Via stazione

Nuovi parcheggi a servizio delle strutture alberghiere e come completamento della riqualificazione della via stazione in prossimità delle case

Variante n. 11 - Ampliamento lotto artigianale

Viene previsto un piccolo ampliamento di un lotto artigianale esistente per consentire l'ampliamento e l'adeguamento di un'attività produttiva già insediata.

Variante n. 12 – Riduzione del PS5

Il perimetro del piano di settore 5 viene ridotto modificando la destinazione urbanistica di un lotto verso est da area di espansione e riqualificazione urbanistica ad area a verde privato. Ciò al fine di consentire la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente svincolandolo dall'approvazione del piano attuativo vista la sua posizione marginale. La nuova destinazione a verde privato viene scelta in continuità con l'area limitrofa. Viene introdotta, a livello di normativa, la possibilità di modificare l'andamento del terreno naturale evitando l'avallamento sotto l'argine. Le norme di attuazione del verde privato sono modificate in modo da consentire sugli edifici esistenti, non facenti parte del centro storico o degli insediamenti storici sparsi, tutti gli interventi compresa la demolizione con ricostruzione e la sostituzione edilizia.

Variante n. 13 – Scheda edificio storico n. 26

Viene introdotta una modifica delle prescrizioni particolari all'interno della scheda di analisi n. 26 degli edifici storici per consentire la sopraelevazione dell'edificio fino a raccordare la copertura in continuità con l'edificio adiacente.

Variante n. 14 - Edificio a servizio del parco pubblico di Via Verdi

Una porzione di area a verde pubblico ubicata tra Via Verdi e l'argine dell'Avisio viene destinata ad ospitare un edificio di servizio (bar etc).

Variante n. 15 – Rettifica area ad attrezzature pubbliche

La rettifica dell'area ad attrezzature pubbliche prende atto di un frazionamento elaborato per la zona e svincola una piccola porzione di aree di proprietà privata dal vincolo a servizi pubblici distaccata da una strada.

Variante n. 16 - Scheda edificio storico n. 96

Vengono eliminate delle prescrizioni particolari sulla scheda di classificazione degli edifici storici n. 96 al fine di consentire la tinteggiatura a toni diversi delle parti edilizie che costituiscono l'edificio.

Variante n. 17 - Declassamento di Via Nazionale

In considerazione della realizzazione della strada di fondovalle, viene previsto il declassamento di Via Nazionale.

Variante n. 18 – Nuovo parcheggio pubblico

Viene previsto un nuovo parcheggio pubblico nei pressi del cimitero esistente.

Variante n. 19 – Rettifica secondo il confine

La destinazione di zona viene fatta coincidere con il confine catastale.

Variante n. 20 - Parcheggio privato

Viene individuata un'area a parcheggio privato, di fatto già utilizzata come tale, a servizio dei un insediamento residenziale che comprende anche la sede di un'azienda di trasporti.

Variante n. 21 – Rettifica lotto in area di completamento estensivo

La perimetrazione di un'area di completamento estensivo viene fatta coincidere con i confini catastali. Tale operazione consentirebbe l'estensione dell'indice edilizio e quindi un l'ampliamento dell'edificio per la realizzazione di una nuova residenza primaria.

Variante n. 22 – Stralcio strada esterna al nucleo di Zanon

Il PRG vigente prevede un tratto stradale esterno al centro abitato di Zanon. Viste le difficoltà esecutive, tale previsione viene stralciata.

Variante n. 23 - Nuova area per impianti produttivi per l'agricoltura

Una nuova area viene destinata all'insediamento di una azienda agricola per l'allevamento di cavalli di razza pregiata (tiro pesante).

Variante n. 24 - Nuova struttura veterinaria

Viene introdotta una nuova area agricola destinata ad ospitare una struttura veterinaria.

Variante n. 25 - Perimetro dei siti archeologici

Viene introdotto il perimetro di un'area di protezione di ipotetici siti archeologici come previsto dai piani sovraordinati.

Variante n. 26 – Nuovo lotto di completamento estensivo

Un lotto interno all'edificato, già previsto in area a verde privato, viene trasformato in area di completamento estensivo al fine di permettere l'ampliamento dell'edificio esistente.

Variante n. 27 – Verde privato

Una piccola porzione di terreno di pertinenza di un edificio esistente viene stralciata dalla destinazione agricola precedente e destinata a verde privato in modo da consentire gli interventi ammessi per le pertinenze.

Variante n. 28 – Piano attuativo a fini generali in località Roda

La parte verso l'Avisio del nucleo storico della Roda viene compresa all'interno di un nuovo piano attuativo che riconfiguri l'assetto urbano della frazione prevedendo la riqualificazione degli spazi pubblici quali la strada principale e la piazzetta, l'ampliamento dell'albergo esistente con il miglioramento dell'offerta turistica, il riassetto di un edificio fatiscente posizionato sulla via d'accesso all'abitato.

Variante n. 29 – Piano per edilizia abitativa agevolata alla Roda

Il piano FS4 prevede la demolizione di un edificio inutilizzato e il recupero dell'area per la realizzazione di edilizia residenziale agevolata per cooperative. Contestualmente, ci si propone di dare un assetto urbanistico all'accesso alla frazione dal ponte sull'Avisio e di relazionare l'edificato con l'area libera a verde pubblico attraverso la definizione di un bordo. La convenzione prevederà inoltre la realizzazione di alcuni parcheggi pubblici in superficie e altri parcheggi convenzionati nell'interrato.

Variante n. 30 - Rettifica del percorso della Marcialonga

Viene rettificato il percorso della Marcialonga a seguito di della presentazione di un frazionamento che individua con precisione il percorso della gara.

Variante n. 31 – Stralcio di strada e parcheggio esterni alla Roda

La prevista strada di circonvallazione esterna al nucleo della Roda viene stralciata insieme al previsto parcheggio. La definizione del margine ovest dell'edificato viene rimandata al piano attuativo per l'edilizia agevolata FS4, come pure la dotazione di un numero aggiuntivo di posti macchina a servizio degli edifici esistenti.

Variante n. 32 - Ampliamento dell'area a verde privato

Viene ampliata un'area a verde privato al fine di salvaguardare le pertinenze dell'edificio storico adiacente descritto alla scheda n. 50.

Variante n. 33 - Modifica del percorso pedonale

Rettifica del tracciato previsto per il percorso pedonale già previsto nel piano in vigore.

Variante n. 34 - Modifica del perimetro del centro storico di Bosin

Viene allargato il perimetro del centro storico di Bosin al fine di garantire le visuali prospettiche da valle.

Variante n. 35 - Modifica area verde pubblico PS4

Il piano di settore viene modificato al fine di consentire la realizzazione di parcheggi destinati a privati attraverso una progettazione unitaria che salvaguardi le tracce storiche degli spazi esistenti e le visuali da valle del margine del piccolo nucleo storico.

Variante n. 36 - Parcheggio interrato

Viene introdotta una piccola variante per un parcheggio interrato a servizio del nucleo storico di Bosin.

Variante n. 37 - Ripetitore telefonia

Viene individuata l'esatta posizione del ripetitore dei telefoni.

Superficie minima dell'alloggio standard

La variante n. 1 al PRG di Ziano, a seguito di un'analisi delle mutate esigenze abitative, introduce un criterio di calcolo delle dimensioni minima dei nuovi appartamenti, fissando in mq. 80 la superficie standard di riferimento. Nei criteri di calcolo si sono introdotti dei correttivi che, tenendo conto del tipo di intervento e del patrimonio storico esistente, permettono la realizzazione di alloggi anche di dimensioni minori pur salvaguardando il principio della qualità dell'abitare. La riduzione della superficie media dell'alloggio, infatti, laddove si è manifestata, non è dipesa da criteri funzionali o da mutate esigenze abitative o di composizione del nucleo familiare, ma bensì da meri criteri di costo finale dell'alloggio. Fissare in 80 mq. la superficie media dell'alloggio standard direttamente con lo strumento di pianificazione territoriale significa incidere su una delle componenti che vanno a definire il costo finale dell'alloggio. Questo strumento, in particolare, incentiva l'attuazione delle previsioni del Prg soprattutto per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Modifica delle schede di rilevazione degli edifici del centro storico

Sono state modificate le schede n. 26 e n. 96 della rilevazione degli edifici del centro storico.

Adeguamenti normativi

A livello normativo, la variante n. 1 al PRG di Ziano prevede gli adeguamenti previsti dalla legislazione intervenuta nel frattempo, per esempio in tema di fasce di rispetto cimiteriale e stradali.

Rovereto, Cavalese, novembre 2006