

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MOLVENO

(Provincia di Trento)

VARIANTE 2018



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Luglio 2020

Approvazione con prescrizioni

dott. arch. Remo Zulberti
Cimego, P.zza Principale 84
38083 Borgo Chiese (TN)
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

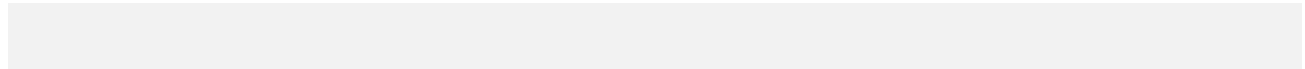
Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

Indice

IL NUOVO PROCEDIMENTO DI VARIANTE	3
Revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 di data 07 novembre 2017	3
Il nuovo progetto di Variante 2018	3
Valutazioni osservazioni presentate dal pubblico nel periodo di prima pubblicazione	4
Principali modifiche introdotte per la nuova Variante 2018	4
ADOZIONE DEFINITIVA	5
Osservazioni	5
Verbale di conferenza di pianificazione	5
Elenco varianti	5
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	6
RIFERIMENTI NORMATIVI	6
OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	6
PUBBLICITÀ E PARTECIPAZIONE	7
INSEDIAMENTO STORICO	7
ADEGUAMENTO ALLA L.P. 15/2015 E SUO REGOLAMENTO ATTUATIVO	7
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE NETTA "SUN"	8
Determinazione del rapporto medio Sun/Vul	9
Valore di conversione degli indici di fabbricabilità in utilizzazione fondiaria.	10
Conversione del Volume lordo fuori terra in Superficie utile netta.	11
Partecipazione pubblica e osservazioni nel pubblico interesse	12
ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE	13
PIANI ATTUATIVI	14
RU1 "Park Hotel"	14
RU2 "Piazza Municipio"	14
RU3 "Hotel Bellariva"	14
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	15
COERENZA DELLE PREVISIONI CON I CONTENUTI DELLA L.P. 15/2015	15
RIEPILOGO DELLE SINGOLE VARIANTI	16
Varianti che prevedono nuove capacità insediative per prima abitazione.	16
Varianti che prevedono modifica di categoria ai fini residenziali	17
Varianti che prevedono interventi di ristrutturazione di edifici esistenti	17
Varianti con cambio d'uso in residenziale di volumi esistenti.	17
Varianti che prevedono la riduzione della capacità insediativa.	18
Varianti che prevedono inserimento di aree a verde privato o verde agricolo	18
Varianti con modifica delle previsioni di lottizzazione	18
Ulteriori varianti relative al sistema insediativo.	18
Varianti relative al sistema produttivo ed agricolo.	19
VARIANTI DI INTERESSE PUBBLICO	20
Percorsi pedonali	20
Percorsi ciclopeditoni	20
Alpin coaster o Slittovia	21
Viabilità	21
Parcheggi pubblici	21
Parco balneare	22
Aree di interesse pubblico	23
Rettifiche di carattere generale	23
REITERAZIONE DI VINCOLI PER INTERVENTI PUBBLICI	24
TUTELA AMBIENTALE	26
BENI CULTURALI (D.LGS. 42/2004)	26
EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA	26

PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	27
USI CIVICI	28
<i>Usi Civici - Beni comunali</i>	28
<i>Usi Civici - Beni demaniali provinciali</i>	29



IL NUOVO PROCEDIMENTO DI VARIANTE

Il progetto della 6^a variante al PRG del comune di Molveno, iniziato nel corso del 2015, è stato oggetto di adozione preliminare in data 7/11/2017 con deliberazione di consiglio comunale n. 36.

Successivamente a tale data veniva avviato l'iter di approvazione con pubblicazione della variante e trasmissione al servizio urbanistica degli elaborati.

Revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 di data 07 novembre 2017

In sede di prima analisi degli elaborati di variante e di applicazione delle norme salvaguardia sono emerse tre problematiche di diversa natura che hanno portato alla successiva revoca della adozione preliminare con le motivazioni riportate nella deliberazione di consiglio comunale n. 26 di data 25/05/2018.

Il nuovo progetto di Variante 2018

Il nuovo progetto di variante, ora titolato Variante 2018, tiene valida l'intera impostazione della variante 2017 revocata, fatte salve le seguenti azioni di integrazione e rettifica:

1. Incontri con amministratori e tecnici per definire i contenuti che dovranno essere rivisti rispetto agli elaborati già adottati la prima volta con la delibera di consiglio comunale n. 36 del 2017;
2. Lettura ed analisi delle osservazioni e pareri tecnici presentati dall'Amministrazione comunale successivamente alla adozione preliminare del 07/11/2017, al fine di potere introdurre nella nuova proposta di variante le modifiche necessarie a risolvere le problematiche tecniche e di carattere generale senza modificare gli obiettivi originari obiettivi della variante. In tal modo vengono quindi risolte le problematiche di tipo tecnico, e/o di salvaguardia, che potenzialmente potevano creare ostacolo e/o ritardi nella gestione tecnico/amministrativa e nella attuazione di progetti di interesse pubblico;
3. Rielaborazione delle norme di attuazione con particolare riferimento agli aspetti legati all'adeguamento con la legge provinciale 15/2015 e del suo regolamento attuativo d.p.p. 8-61/Leg., come recentissimamente modificato dal d.p.p. 6-81/Leg., soprattutto per quanto riguarda aspetti sostanziali dei parametri edilizi-urbanistici, superficie utile lorda, indice di utilizzazione fondiaria, numero di piani, con verifiche e confronti di progetti concreti per valutare l'incidenza dell'Uf *[Utilizzazione fondiaria mq/mq]* di variante rispetto all'IFF *[Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq]* in vigore.
4. Integrazione della relazione illustrativa e delle rendicontazione con particolare riferimento alle motivazioni che hanno portato alla riadozione della adozione preliminare evidenziando le principali modifiche normative e cartografiche;
5. Riesportazione in formato pdf e ristampa in due copie di tutti gli elaborati tecnici (relazioni, norme, schede, elenco varianti, tavole grafiche) con aggiornamento delle intestazioni, oltre che dei contenuti già evidenziati ai punti precedenti;
6. Riesportazione e validazione del dato shape con nuova pratica aperta nel portale GPU dell'Ufficio servizi informativi della PAT.

Valutazioni osservazioni presentate dal pubblico nel periodo di prima pubblicazione

Le osservazioni presentate nel primo periodo di pubblicazione non sono state oggetto di valutazione.

Le stesse saranno valutate solo dopo il secondo periodo di presentazione delle osservazioni che verrà reiterato sempre ai sensi dell'articolo 37 della L.P. 15/2015.

La valutazione sarà quindi effettuata solo successivamente alla lettura del verbale di “Conferenza di pianificazione” che verrà indetto dal Servizio Urbanistica ai sensi del comma 5, necessario per dare una risposta oggettiva, imparziale e coerente con le valutazioni e verifiche svolte dai servizi provinciali competenti per i vari settori interessati dalla variante.

Principali modifiche introdotte per la nuova Variante 2018

Le principali modifiche agli elaborati di variante, che sono contenute ed illustrate compiutamente nel prosieguo della presente relazione e negli altri elaborati sono:

1. Stralcio della variante C50 al fine di garantire la possibilità di procedere con il completamento del progetto di riqualificazione delle pertinenze del cimitero con ricollocazione del monumento ai caduti. L'intervento non si sarebbe potuto realizzare con la nuova destinazione a verde pubblico in quanto la norma pone un vincolo di natura conformativa e non espropriativa.
2. Eliminazione dagli elaborati grafici della viabilità agricola e forestale;
3. Modifica del tracciato pedonale di progetto C36;
4. Rettifica dei parametri di trasformazione degli indici edificatori da Volume urbanistico calcolato con l'indice edificatorio fondiario (IFF) a Superficie utile netta Sun calcolata con l'indice di utilizzazione fondiaria Uf. (si rinvia alla lettura dell'apposito paragrafo della presente relazione).
5. Nuova variante c52 relativa alle aree a parco balneare della sponda est del lago trasformate in aree agricole locali e aree boschive e che comprende le aree delle precedenti varianti c15, c17, c19, c20, c21, c22, c23 c24, c25, c26, c27.
6. Aggiornamento delle norme di attuazione.

ADOZIONE DEFINITIVA

A seguito della adozione preliminare effettuata con deliberazione del commissario ad acta in data n. 1 di data 03/07/2019, l'Amministrazione comunale, nel rispetto delle procedure previste all'articolo 37 della L.P. 15/2015 ha proceduto con la pubblicazione degli atti per le osservazioni e contestuale invio della documentazione ai Servizi provinciali per la valutazione e convocazione conferenza di pianificazione.

Osservazioni

Durante il periodo di pubblicazione di 60 giorni sono state presentate 62 osservazioni, mentre nel successivo periodo di pubblicazione di 20 giorni sono state presentate ulteriori 2 osservazioni.

Per ogni osservazione si è proceduto quindi con la valutazione e la determinazione con esito che ha portato, all'Accoglimento, Accoglimento parziale o Non accoglimento come descritto nell'allegato "Valutazione Osservazioni".

Gli elaborati di variante sono stati aggiornati sulla base delle determinazioni assunte.

Verbale di conferenza di pianificazione

In data 29 ottobre 2019 si è tenuta presso il Servizio Urbanistica la Conferenza di Pianificazione a seguito della quale è stato inviato al comune di Molveno in data 1811/2019 (protocollo 7098) il Verbale n. 47/19 del 29 ottobre 2019.

A termini di Legge l'adozione definitiva deve essere effettuata entro massimo 120 giorni dal ricevimento e quindi entro il termine perentorio del **16 marzo 2020**.

Alle notazioni espresse dai diversi Servizi Provinciali contenute nel Verbale di conferenza di pianificazione si è provveduto a redigere un documento di "Controdeduzione" allegato alla delibera di adozione definitiva, all'interno del quale, seguendo punto per punto, si è provveduto ad illustrare le modifiche introdotte in adozione definitiva e a controdedurre per le parti ove si è proceduto a modificare parzialmente o confermare le scelte contenute nella adozione preliminare.

Gli elaborati di variante sono stati aggiornati sulla base delle determinazioni assunte.

Elenco varianti

L'elenco delle varianti, a seguito della valutazione delle osservazioni e delle modifiche introdotte in adeguamento al Verbale di conferenza pianificazione è stato oggetto di aggiornamento, mantenendo vuota la numerazione delle varianti stralciate ed inserendo le nuove varianti (complessive 22 nuove varianti) numerate da v58 a v73 e da c54 a c59.

Le varianti stralciate in adozione definitiva sono le n: v22, v23, v37, v54, c6 (alpincoaster), c31 (magazzino comunale), c39 (sentiero), b9 (PEM);

Le varianti ridotte: v2 e v3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RIFERIMENTI NORMATIVI

I documenti di variante sono stati redatti seguendo le novità normative introdotte nel corso del 2017. Al fine di semplificare la stesura e lettura delle norme di attuazione e della presente relazione si riportano di seguito i principali testi normativi e le abbreviazioni con i quali vengono richiamati:

- la legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” è indicata come “**legge provinciale**” [Pubblicazione BUR 11/08/2015 n. 32 Suppl.n.2 - Entrata in vigore 12 agosto 2015 e succ. mod. ed int.¹];
- il Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 è indicato come “**regolamento provinciale**”. Per esso si intenderanno valide anche le successive modifiche, integrazioni e/o sostituzioni in applicazione della “legge provinciale”, come recentemente modificato ed integrato dal DPP 6-81/Leg. del 25/05/2018.
- la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 “Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale” con particolare riferimento all'allegato B relativo alle sue “Norme di Attuazione” di seguito indicate come: “**Norme PUP**”;
- la legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio” è indicata come “**legge urbanistica provinciale**” [Pubblicazione BUR 11/03/2008 n. 11 Suppl.n.2 - Entrata in vigore 26 marzo 2008 e succ. mod. ed int.], per le parti residuali ancora in vigore; per le parti residuali relative alla residenza ordinaria ed alla definizione delle opere abusive;

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Piano regolatore del Comune di Molveno in vigore prima della presente variante è stato approvato con deliberazione di Giunta provinciale n. 693 di data 13 aprile 2012.

I contenuti della variante 2012, vertevano essenzialmente sull'adeguamento cartografico, sull'adeguamento normativo e sulla modifica del perimetro delle aree sciabili relativo al collegamento tra la località Predel con la zona sciabile di Andalo.

Gli obiettivi principali promossi dall'amministrazione comunale sono riportati nell'avviso pubblicato ai sensi dell'articolo 37 della legge urbanistica.

Per la lettura del documento si rinvia alla **rendicontazione urbanistica**, capitolo “Pubblicità e partecipazione”.

¹ Come da ultimo dalla Legge Provinciale 29 dicembre 2016 n. 20.

PUBBLICITÀ E PARTECIPAZIONE

In riferimento alla pubblicità e partecipazione si rinvia alla **Rendicontazione urbanistica** allegata.

INSEDIAMENTO STORICO

La variante 2018 comprende anche la revisione della schedatura dell'insediamento storico finalizzato anche alla definizione dei limiti posti alle sopraelevazioni in adeguamento a quanto previsto dall'articolo 105 della L.P. 15/2015.

Gli elaborati di variante sono quindi costituiti da due parti:

- 1 Variante generale al Piano regolatore generale del Sistema Insediativo, infrastrutturale ed ambientale;
2. Variante al Piano di recupero dell'Insediamento Storico

ADEGUAMENTO ALLA L.P. 15/2015 E SUO REGOLAMENTO ATTUATIVO

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso, con l'entrata in vigore del nuovo regolamento provinciale la variante ha dovuto affrontare il tema relativo all'adeguamento dei nuovi indici urbanistico-edilizi, dove al posto degli indici edificatori espressi in mc/mq sono stati introdotti i nuovi indici di Uf e relativa SUN con indicazione dell'altezza massima del fronte.

Le norme sono state inoltre adeguate per quanto riguarda:

- Urbanistica commerciale;
- Distanze da edifici e fabbricati
- Costruzioni accessorie (depositi, legnaie, plateatici, giardini d'inverno)
- categorie d'intervento della ristrutturazione in centro storico;
- Aree agricole ed edifici in aree agricole

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE NETTA "SUN"

Ai sensi di quanto disposto dalla L.P. 15/2015 e del suo regolamento attuativo la variante al PRG provvede ad adeguare l'indice edificatorio delle singole aree introducendo nuovi valori di superficie utile netta realizzabile in rapporto della superficie fondiaria del lotto edificabile.

Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = SUN/S_f [mq/mq] = rapporto fra la superficie utile netta e la superficie fondiaria.

Diversificati possono essere gli approcci al tema della trasformazione degli indici.

Si può partire da un volume lordo fuori terra esistente già realizzato e procedere con il calcolo della superficie utile lorda e netta ed i corrispondenti rapporti V_l/S_{ul} , V_l/S_{un} , S_{un}/S_{ul} , V_t/V_l .

Si può procedere calcolando il rapporto diretto fra IFF/U_f ipotizzando quanto si può realmente edificare su di un lotto di superficie fondiaria costante.

Oppure calcolare quanta superficie fondiaria è necessaria per garantire l'asservimento ad un edificio esistente.

Fra tutte le ipotesi di lavoro si è scelto di calcolare l'indice utilizzazione fondiario necessario per garantire la capienza di un lotto con superficie variabile asservita calcolata partendo dall'indice edificatorio IFF .

Il calcolo è stato effettuato ipotizzando quattro tipologie edilizie diverse, comunemente presenti sul territorio del comune di Molveno, differenziate non solo per forma e dimensione del volume edilizio ma anche per diversa disposizione del piano di spiccato.

Esempio 1:

Edificio con pianta rettangolare, due piani fuori terra, scale comuni per due unità abitative e tetto a due falde, estradosso piano terra uguale alla linea di spiccato. Sottotetto con appoggio perimetrale alla banchina e colmo centrale. (Superficie coperta pari a 130 mq)

In questo caso il rapporto S_{un}/V_l è pari al 21%.

Ossia la capacità edificatoria data da un indice di fabbricabilità pari a 1,0 mc./mq. viene coperta dal corrispondente indice di utilizzazione **pari a 0,21 mq/mq.**

Esempio 2:

Edificio con pianta rettangolare, due piani fuori terra, senza scale comuni per tre unità abitative in duplex. Tetto due falde a vista con sottotetto abitabile, estradosso piano terra uguale alla linea di spiccato (eventuale soppalco centrale interno non agibile). Sottotetto con appoggio laterale alla banchina ad altezza abitabile e colmo centrale. (Superficie coperta pari a 320 mq)

In questo caso il rapporto S_{un}/V_l è pari al 29%.

Ossia la capacità edificatoria data da un indice di fabbricabilità pari a 1,0 mc./mq. viene coperta dal corrispondente indice di utilizzazione **pari a 0,29 mq/mq.**

Esempio 3:

Edificio con pianta rettangolare, due piani fuori terra, + Sottotetto rilevante ai fini Sun e seminterrato oltre 1,50 per il 50% unifamiliare. Tetto due falde a vista con sottotetto non abitato ma rilevante ai fini Sun. Estradosso piano terra posto sopra 1,5 m. dal piano di spiccato su terreno inclinato che intercetta lo spiccato al 50% della sua superficie. Sottotetto con appoggio perimetrale alla banchina rialzata e colmo centrale. (Superficie coperta pari a 130 mq)

In questo caso il rapporto S_{un}/V_l è pari al 38%.

Ossia la capacità edificatoria data da un indice di fabbricabilità pari a 1,0 mc./mq. viene coperta dal corrispondente indice di utilizzazione **pari a 0,38 mq/mq.**

Esempio 4:

Edificio con pianta a "C", Tre piani fuori terra, + Sottotetto non rilevante ai fini Sun e seminterrato oltre 1,50 per il 100% unifamiliare. Tetto a padiglione con sottotetto non abitato e non rilevante ai fini Sun. Estradosso piano terra posto sopra 1,5 m. dal piano di spiccato su terreno pianeggiante (classico caso di casa popolare). Sottotetto con appoggio perimetrale alla banchina e colmo centrale. (Superficie coperta pari a 714 mq)

In questo caso il rapporto Sun/Vl è pari al 30%.

Ossia la capacità edificatoria data da un indice di fabbricabilità pari a 1,0 mc./mq. viene coperta dal corrispondente indice di utilizzazione **pari a 0,30 mq/mq.**

Determinazione del rapporto medio Sun/Vul

Partendo dai quattro esempi sopra riportati, innumerevoli sono le variabili, ma tutte si pongono all'interno della forbice esistente fra un +/- 9% rispetto al valore medio fissato nella misura del 30%.

La variabilità del rapporto Sun/Vl fra il minimo del 21% ed il massimo 38% significa una variabilità dell'80% delle capacità edificatoria reale, valore che evidentemente è stato previsto nelle fasi di studio della nuova disciplina urbanistica.

Appare quindi oggi molto difficile procedere con una conversione da applicare sui terreni già edificabili nel PRG in vigore sulla base di indice di fabbricabilità, correndo il rischio di inserire indici di utilizzazione che possono dare troppo o troppo poco rispetto alle previgenti capacità edificatorie.

Lo stesso tipo di problematicità si riscontra, in modo forse ancora più accentuato, quando vengono applicati i nuovi indici di utilizzazione fondiaria su lotti di completamento ove già esistono fabbricati che non hanno portato alla saturazione del lotto.

Per non creare situazioni di conflittualità con i proprietari di terreni già edificabili, e rimanendo nell'ottica di incentivare e favorire l'utilizzo e la densificazione delle aree edificabili si propone di applicare per tutte le aree con indice fino a 3 mc/mq il rapporto del 35%, che copre la maggior parte delle tipologie di interventi analizzate.

La seguente tabella riporta la conversione, in valore assoluto, da Volume lordo fuori terra (Vl) a Superficie utile netta (Sun). Il rapporto di conversione applicato risulta essere pari a 0,30 che costituisce il valore medio di conversione calcolato sulla base di casi concreti.

Preme sottolineare che il valore di conversione viene influenzato notevolmente da diversi fattori fra i quali si annoverano:

- pendenza del terreno e conseguente maggiore o minore incidenza della Sun relativa ai piani seminterrati;
- sottotetto abitabile o non abitabile con altezze interne maggiori o minori a quanto previsto all'articolo 3, comma 6, lettera m, punto 7);
- dimensione e articolazione della struttura edilizia: si tratta di due fattori che si contrappongono in termini di incidenza della Sun rispetto al Vl. Minore è la dimensione e maggiore è l'incidenza, maggiore è la complessità compositiva e minore è l'incidenza;
- numero delle unità immobiliari: nel caso di casa unifamiliare l'incidenza della Sun sul Vl è maggiore, nel caso di unità plurime con spazi comuni non incidenti, la Sun ha una minore incidenza;

Nel calcolo del nuovo parametro U_f si è quindi proceduto applicando una percentuale media dell'incidenza della Sun rispetto alla Sun del 85% e successivamente applicando una percentuale correttiva necessaria per garantire nel caso di applicazione dei nuovi indici di potere realizzare una costruzione di dimensioni uguali a quelle precedentemente previste con l'indice IFF. La percentuale del 13% è quella che permette di soddisfare il numero maggiore di casi ponendosi leggermente al di sopra della media derivante dai diversi casi analizzati.

Valore di conversione degli indici di fabbricabilità in utilizzazione fondiaria.

a) i.e.	b) VI = Volume lordo fuori terra	c) SUL	d) Rapporto	e) SUN	f) Incremento Sun per sottotetti e seminterrati	f) U_f	g) Volume urbanistico
	$a \cdot 1000 \text{mq}$	$b/3,0 \text{m}$	SUN/SUL	$c \cdot d$		$(e+f)/1000$	$\text{SUN} \cdot h_u$
mc/mq	mc	mq	%	mq	%	mq/mq	$e \cdot 2,6 = \text{mc}$
Residenziale							
0,8	800	267	85,0%	227	13,0%	0,26	589
1	1000	333	85,0%	283	13,0%	0,32	737
1,2	1200	400	85,0%	340	13,0%	0,38	884
1,5	1500	500	85,0%	425	13,0%	0,48	1105
1,8	1800	600	85,0%	510	13,0%	0,58	1326
2	2000	667	85,0%	567	13,0%	0,64	1473
2,5	2500	833	85,0%	708	13,0%	0,80	1842
2,8	2800	933	85,0%	793	13,0%	0,90	2063
3	3000	1.000	85,0%	850	13,0%	0,96	2210
Alberghiero							
2	2000	667	85,0%	567	13,0%	0,64	1473
2,5	2500	833	85,0%	708	13,0%	0,80	1842
3	3000	1.000	85,0%	850	13,0%	0,96	2210
Valore incrementato in adozione definitiva in risposta alle osservazioni						1,00	
Zone agricole							
0,05	50	17	85,0%	14	10,0%	0,016	37
0,08	80	27	85,0%	23	10,0%	0,025	59

Il Rapporto Sun/Sul è stato mantenuto al 85%, rispetto alle zone residenziali, tenendo conto di una minore incidenza delle mura perimetrali rispetto alla Sul ed una maggiore incidenza degli spazi comuni interti (scale, hall, ascensori).

I valori proposti risultano in linea con le verifiche effettuate in sede di osservazione da parte dell'ufficio tecnico comunale durante la pubblicazione della prima versione della variante.

Zone: / Valori:	C1	B3	B3b	B3c	B3d	B3e	Alberghi
Valori PRG in vigore: mc/mq	1,2	2,0	1,2	2,0	2,5	2,5	3,0
Valori versione superata: mq./mq.	0,34	0,57	0,34	0,57	0,71	0,71	0,85
Valori proposti dall'UTC: mq./mq.	0,383	0,537	0,383	0,680	0,850	0,850	1,079
Valori della nuova versione: mq./mq.	0,38	0,64	0,38	0,64	0,80	0,80	0,96
Valori proposti in adozione definitiva: mq./mq.	0,38	0,64	0,38	0,64	0,80	0,80	1,00 (*)

(*) in accoglimento delle osservazioni.

Conversione del Volume lordo fuori terra in Superficie utile netta.

Dagli esempi tipologici sopradescritti il rapporto Sun/Vl risulta essere variabile da un minimo del 21% ad un massimo del 38%.

Pr la conversione degli indici è stata applicata la percentuale del **32%**, leggermente superiore alla media, per far fronte alle diverse modalità di calcolo delle parti seminterrate e del sottotetto.

Nel caso di conversione del Vl in Sun non si rende necessario l'incremento della percentuale media in quanto il volume descritto riguarda generalmente o volumi in ampliamento o parti di volume di complessi edilizi più ampi.

Si propone quindi di applicare per questo tipo di conversione il valore medio del 30%, che risulta essere la stessa percentuale applicata nelle norme attuative provinciali ove per esempio il volume di 400 mc previsto quale quota di riduzione del contributo di concessione è stato oggi portato a 120 mq di Sun.

La percentuale di riduzione della Sun rispetto alla Sul tiene conto oltre che del fattore diretto relativo alle mura perimetrali e ai vani scala anche all'incidenza indiretta e variabile relativa ai seminterrati ed ai sottotetti.

Per i volumi fino a 1000 mc. si è applicata una percentuale di riduzione del 10%

Per i volumi da 1000. si è applicata una percentuale di riduzione del 12,5%

Per i volumi superiori a 2000 mc. si è applicata una percentuale di riduzione del 15%

In giallo i valori utilizzati per la conversione di dati contenuti nelle NdA con approssimazione alla decina superiore.

A	B	C	D	E	F	G	H	
Volume lordo fuori terra VI	Altezza interpia no hi	Superficie utile lorda Sul	Riduzione media	SUN	h media interna 2,6	Volume urbanistico ai sensi DPP 8/61	Rapporto G/A	Rif. NdA
50	3	17	10,0%	15	2,6	39	78,00%	
100	3	33	10,0%	30	2,6	78	78,00%	
265	3	88	10,0%	80	2,6	207	78,00%	Art. 80bis
300	3	100	10,0%	90	2,6	234	78,00%	
350	3	117	10,0%	105	2,6	273	78,00%	
400	3	133	10,0%	120	2,6	312	78,00%	DPP 6-81
434	3	145	10,0%	130	2,6	339	78,00%	Art. 80bis
450	3	150	10,0%	135	2,6	351	78,00%	
500	3	166	10,0%	150	2,6	390	78,00%	
1000	3	333	12,5%	292	2,6	758	75,83%	
1200	3	400	12,5%	350	2,6	910	75,83%	DPP 6-81
1250	3	417	12,5%	365	2,6	948	75,83%	
1500	3	500	12,5%	438	2,6	1138	75,83%	

Partecipazione pubblica e osservazioni nel pubblico interesse

Qualsiasi valore non potrà essere garante del mantenimento delle potenziali edificatorie previgenti, come anche non potrà essere garante di potere garantire in misura proporzionale le possibilità di completamento o ampliamento delle strutture esistenti. La modificazione degli indici è quindi da ritenersi "sostanziale" nella misura ed ogni singolo proprietario di immobili è legittimato alla presentazione delle opportune segnalazioni previo rilievo dettagliato con relativo calcolo del VI, Sun e Sun esisterti, al fine di potere effettuare eventuali ulteriori correttivi in sede di adozione definitiva della variante.

ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

Il PRG in vigore risulta adeguato alle disposizioni della L.P. 16/2005 ed il volume destinabile a residenza per il tempo libero e vacanze (TLV) completamente già assegnato.

Non trova quindi applicazione, all'interno delle norme del PRG di Molveno, la riduzione prevista alla L.P. 15/2015, art. 127, in quanto l'intero contingente individuato in occasione dell'aggiornamento normativo è stato già assegnato.

estratto comma 2, art. 130, della L.P. 15/2015:

2. ... "le previsioni dei PRG relative al dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze definite nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale e approvate prima della data di entrata in vigore della presente legge sulla base dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008, nel testo previgente, mantengono la loro efficacia se il dimensionamento è assegnato a specifiche previsioni insediative.

In particolare le aree assegnatarie del contingente risultano essere:

Zona	p.f.	art. PRG	mq. lotto	i.e. PRG in vigore	Limite per TLV	Volume (VI) PRG in vigore (*)
Zona B3 "A"	p.f. 546	Art. 68, c.6	928	2,0	100%	1.856
Zona B3d "B"	p.f. 971/1	Art. 68, c.7	769	2,5	100%	1.922
Zona B3d "C"+ PL7	p.f. 970/1 975/1 969 905	Art. 68, c.8	4571	2,5	50%	5.713
Zona C1 "D"	p.f. 508, 509, 509, 540	Art. 70, c.7	1577	1,0	100%	1.577
TOTALE VOLUME ASSEGNATO						11.068

Solo ed esclusivamente nelle zone B103 individuate dagli estratti cartografici "A", "B" e "C", ed individuati in cartografia da apposito cartiglio, è ammesso l'insediamento delle funzioni individuate dall'art. 17, comma 1.), lettera A.2.) (funzioni abitative destinate ad alloggi per il tempo libero e le vacanze così come definite dall'art. 57 della legge urbanistica provinciale).

(*) Ai sensi di quanto previsto dal DPP 6-81/Leg/2017, modificativo del regolamento provinciale DPP 8-61/Leg. i valori in volume sono confermati ed equivalgono al Volume lordo fuori terra, come ivi definito.

PIANI ATTUATIVI

La variante 2018 prevede due piano attuativi:

- il primo relativo alla riqualificazione dell'area alberghiera posta in sinistra orografica del Lago di Molveno.
- il secondo relativo all'area pertinenziale del Municipio in centro storico.

RU1 "Park Hotel"

Il piano comprende un albergo storico esistente, posto in fascia di rispetto dei laghi del PUP, dopo per potere procedere con un intervento di ristrutturazione riqualificazione risulta necessario predisporre un piano attuativo che definisca limite e criteri degli interventi ammessi ai sensi dell'articolo 22 delle norme del Piano Urbanistico Provinciale.

Le norme di piano prevedono per questo ambito:

Il piano prevede la possibilità di realizzare un ampliamento della struttura nell'ordine di 300 mq di Sun (pari a circa 1.000 mc. di volume lordo fuori terra).

A titolo compensativo la convenzione prevedrà la realizzazione da parte dei concessionari di opere di interesse pubblico per la riqualificazione delle aree pubbliche poste lungo il lago.

I termini compensativi richiesti al privato, al fine di garantire il ritorno di un interesse pubblico dell'iniziativa, si prevede di quantificare l'onere a carico del concessionario stimando prima l'incremento di valore degli immobili privati annotabile alla modifica delle previsioni urbanistiche, e successivamente calcolando il valore delle opere da realizzare a favore dell'amministrazione comunale che viene preliminarmente fissato nella misura pari al 50% dell'incremento di valore degli immobili privati.

Dal calcolo sopraesposto il valore delle opere realizzate di interesse pubblico a favore dell'Amministrazione comunale risulta superiore al valore del credito edilizio concesso.

Da tenere in considerazione inoltre che rimangono a carico del concessionario gli oneri finanziari, le spese tecniche, (progettazione e stime) oltre alla quota indeterminata relativa al rischio imprenditoriale derivante dall'iniziativa.

RU2 "Piazza Municipio"

La riqualificazione di Piazza Municipio rientra in un più ampio progetto che comprende anche la ristrutturazione della casa comunale.

Sul retro dell'edificio comunale esiste un manufatto con destinazione commerciale per il quale si prevede la possibilità di demolizione con lo studio di misure compensative da definire in sede di predisposizione del piano attuativo.

RU3 "Hotel Bellariva"

Su accoglimento di un'osservazione specifica si è provveduto ad inserire la previsione di riqualificazione alberghiera (in fascia lago) dell'Hotel Bellariva. L'intervento di potenziamento, nel rispetto degli indici di zona, deve essere effettuato nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 22 del PUP.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

La variante 2018 prevede un incremento di capacità edificatoria netto, pari a mq. 39, derivante dalla differenza di 3480 mq. di incremento e 3441 mq. di riduzione.

Il valore è il risultato della differenza fra incremento di capacità edificatoria per prima casa e riduzioni conseguenti a stralci di potenzialità edificatoria o trasformazione di indici dal settore residenziale a quello alberghiero.

Per l'analisi di dettaglio relativo al dimensionamento residenziale e alla capacità edificatoria del PRG di variante si rinvia alla **Rendicontazione urbanistica**.

COERENZA DELLE PREVISIONI CON I CONTENUTI DELLA L.P. 15/2015

Come riportato nel dettaglio nella relazione di rendicontazione, le modifiche introdotte relative alla espansione residenziale sono state attentamente valutate sia sotto il profilo della necessità di prima abitazione, sia nella compatibilità e coerenza della trasformazione urbanistica che ha comportato l'esclusione delle aree che si pongono al di fuori dei perimetri dell'insediamento o in zone non servite dalle infrastrutture viarie esistenti.

Quindi non tutte le richieste sono state accolte, ma unicamente sono state soddisfatte quelle che, per presupposti oggettivi, potevano essere considerate incremento di edificabilità posta all'interno di zone già vocate alla espansione, in quanto servite dalle infrastrutture esistenti, interne al limite massimo di espansione dell'edificato, e che non interessassero beni soggetti a vicolo particolare da parte del PUP.

In particolare le nuove aree destinate agli insediamenti residenziali previsti con la variante 2018 sono tutte vincolate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera e) della legge provinciale.

Complessivamente le istanze presentate da privati volte ad ottenere nuove aree residenziali sono state 33 delle quali sono state accolte in prima adozione 14 richieste di nuova edificazione e 5 richieste di densificazione con ampliamenti puntuali individuati in aree già edificate.

Con l'adozione definitiva le richieste per prima abitazione hanno subito modifiche a seguito dello **stralcio del PL8** con riduzione delle zone edificabili da 5 ad 1, in adeguamento al parere negativo espresso in sede di conferenza servizi per la sicurezza del territorio, oltre allo stralcio delle varianti v22 e v37.

In parziale compensazione in adozione definitiva sono state inserite 2 nuove zone per edilizia abitativa prima casa (varianti v61 e v69).

Per le richieste accolte è stata accertata l'assenza di soluzioni alternative al fine di offrire ai richiedenti stessi la possibilità di realizzare nuovi edifici per prima abitazione per diversi motivi così riassumibili:

- mancanza di mercato immobiliare di aree disponibili e/o vincolate alla destinazione residenziale prima casa;
- mercato immobiliare delle aree edificabili libere da vincolo prima casa oneroso che limita le possibilità di investimento da parte di chi necessariamente è alla ricerca di spazi abitativi primari;
- assenza di volumi disponibili per la trasformazione in prima casa, sia all'interno dell'insediamento storico che nelle aree già edificate in saturazione;

Due sono state le richieste di trasformazione d'uso di edifici alberghieri in edifici residenziali. Di questa è stata accolta una sola richiesta ove l'edificio non risulta idoneo alla funzione alberghiera in quanto non suscettibile di riqualificazione mancando gli spazi necessari per il miglioramento dei servizi offerti, in quanto l'area risulta attigua a zona residenziali sature o edifici residenziali interni all'insediamento storico.

La seconda richiesta non è stata accolta in quanto l'area alberghiera si pone in continuità con altre zone alberghiere garantendo alle stesse possibilità di ampliamento o accorpamento degli stessi servizi.

Si rinvia alla **rendicontazione urbanistica**, capitolo " Capacità insediativa del P.R.G. di Molveno", le verifiche previste all'articolo 18, comma 1bis, della legge provinciale.

RIEPILOGO DELLE SINGOLE VARIANTI

Gli elaborati di variante suddividono le modifiche introdotte secondo tre grandi gruppi:

Varianti V: varianti sostanziali che hanno interessato il sistema insediativo volte a dare risposte concrete a necessità di sviluppo, riqualificazione e trasformazione del tessuto urbano su istanze e necessità che interessa beni per la maggior parte di proprietà privata.

Varianti C: varianti di interesse pubblico relative a zone o reti di interesse pubblico.

Si evidenzia che fra queste varianti rientrano anche declassificazioni di zone prima soggette a vincolo preordinato all'esproprio o vincolo conformativo relativo ad aree a parco urbano e parco lago che difficilmente avrebbero potuto trovare attuazione su terreni di proprietà privata. Rientrano quindi fra queste varianti lo stralcio del parco lago posto lungo la sponda orientale ove è stata riproposta la destinazione agricola o boschiva sulla base dello stato attuale dei luoghi.

Varianti B: varianti relative al piano di recupero del patrimonio edilizio montano. Si tratta di otto varianti puntuali per le quali si rinvia all'apposito capitolo riportato all'interno della presente relazione.

Varianti che prevedono nuove capacità insediative per prima abitazione.

Le varianti che hanno introdotto nuove capacità insediative per prima abitazione sono complessivamente otto per un totale di 14 interventi per complessivi 2.716 mq di SUN così suddivisi.

- **V2:** due interventi su un'area di complessivi $1333 \text{ mq} \times 0,38 = 506 \text{ mq}$ di SUN;
- **V3:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;
- **V24:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;
- **V39:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;
- **V46:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;
- **V51:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;
- **V57:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;
- **V61:** un intervento su un'area di complessivi $556 \text{ mq} \times 0,38 = 211 \text{ mq}$ di SUN;
- **V69:** un intervento su un'area di complessivi $666 \text{ mq} \times 0,38 = 253 \text{ mq}$ di SUN;

Le varianti che hanno introdotto densificazione di aree residenziali esistenti per incrementare la capacità insediative per prima abitazione per un totale di cinque interventi per complessivi 440 mq di SUN così suddivisi.

- **V18:** un intervento con incremento della capacità insediativa di 100 mq di SUN;

- **V25:** un intervento con incremento della capacità insediativa di 120 mq di SUN;
- **V27:** un intervento con incremento della capacità insediativa di 50 mq di SUN;
- **V35:** un ampliamento di area residenziale B3b con possibilità di incremento volumetrico massimo di intervento con incremento della capacità insediativa di 50 mq di SUN;
- **V44:** un intervento con incremento della capacità insediativa di 120 mq di SUN;

Varianti che prevedono modifica di categoria ai fini residenziali

L'incremento di capacità abitativa dei seguenti interventi non è vincolata a prima in quanto si tratta di un mero adeguamento di destinazione di zona per tre edifici che vengono ora inseriti in zona satura ove gli ampliamenti una tantum sono previsti unicamente come extra indice al fine della riqualificazione e miglioramento delle condizioni di abitabilità dell'edificio esistente:

- **V6:** inserimento di zona satura con capacità incrementale di massimo 150 mc, pari a ca. 45 mq di SUN; L'edificio non risultava classificato nel precedente PRG per un errore di trasposizione del perimetro dell'insediamento storico;
- **V9:** inserimento di zona satura con capacità incrementale di massimo 150 mc, pari a ca. 45 mq di SUN; L'edificio si trovava erroneamente inserito in area destinata a parcheggio pubblico;
- **V10:** inserimento di zona a verde privato con edificio misto residenziale commerciale esistente. La norma permette un incremento del volume massimo di ca 150 mc, pari a ca. 45 mq di SUN; L'edificio si trovava erroneamente inserito in area destinata ad attrezzature sportive pubbliche;
- *v22 (stralciata in adozione definitiva)*

Varianti che prevedono interventi di ristrutturazione di edifici esistenti

Le varianti che seguono prevedono interventi di ristrutturazione di edifici esistenti in aree non idonee per collocazione alla residenza ordinaria. L'ampliamento è finalizzato alla riqualificazione formale e funzionale dell'edificio con l'obiettivo anche di riqualificare l'offerta turistica della zona Predel connessa con i recenti interventi di ristrutturazione dell'impianto di risalita.

Questi edifici sono stati inseriti come "edifici esistenti in zona agricola", normati all'articolo 80 bis delle Norme di attuazione (codice shape A302);

- **V42:** ampliamento di 130 mq di SUN con i limiti previsti dall'articolo 80 bis;
- **V48:** ampliamento di 130 mq di SUN con i limiti previsti dall'articolo 80 bis;
- **V49:** ampliamento di 80 mq di SUN con i limiti previsti dall'articolo 80 bis;
- **V56:** ampliamento del 20% con i limiti previsti dall'articolo 80 bis pari a ca. 40 mq di SUN
- **C44:** ampliamento del 20% con i limiti previsti dall'articolo 80 bis pari a ca. 100 mq di SUN
- **C45:** ampliamento del 20% con i limiti previsti dall'articolo 80 bis pari a ca. 80 mq di SUN

Si tratta in totale di un incremento ipotetico di capacità edificatoria massima di 560 mq in quota parte destinati anche alle attività di esercizi pubblici esistenti (ristorante per la V42 e bar per la V56).

Le varianti **C44** e **C45** non sono conteggiate nel dimensionamento in quanto la previsione è stata inserita d'ufficio al fine di garantire a tutti gli edifici abitativi (anche stagionali) esistenti in zone non specificatamente destinati all'insediamento residenziale.

Varianti con cambio d'uso in residenziale di volumi esistenti.

In adozione definitiva la variante v23, che prevedeva la trasformazione di una albergo alla destinazione residenziale è stata rimossa in accoglimento della osservazione n. 18.

La variante **V23** interessa una struttura alberghiera posta a margine dell'insediamento storico e circondata da zone residenziali sature.

Varianti che prevedono la riduzione della capacità insediativa.

Molte varianti riguardano la riduzione della capacità insediativa residenziale.

In particolare la varianti:

- **V1** con riduzione di ca. 45 mq di SUN con trasformazione in zona agricola;
- **V5** con riduzione di ca. 10 mq di SUN con trasformazione in zona agricola;
- **V11** con riduzione di ca. 191 mq di SUN con trasformazione in zona agricola;
- **V40** con riduzione di ca. 425 mq di SUN con trasformazione in zona agricola;
- **V21** con riduzione di ca. 1325 mq di SUN con trasformazione zona alberghiera;
- **V30** con riduzione di ca. 150 mq di SUN con trasformazione zona alberghiera;
- **V31** con riduzione di ca. 171 mq di SUN con trasformazione zona alberghiera;
- **V34** con riduzione di ca. 425 mq di SUN con trasformazione zona alberghiera;
- **V59** con riduzione di ca. 719 mq di SUN con trasformazione zona agricola locale;
- **V60** con riduzione di ca. 253 mq di SUN con trasformazione zona agricola locale;

Varianti che prevedono inserimento di aree a verde privato o verde agricolo

- **V4** di mq 591 verde privato
- **V8** di mq 40 agricolo locale
- **V28** di mq 241 verde privato
- **V32** di mq 100 verde privato
- **V36** di mq 1323 agricolo locale
- **V38** di mq 1323 agricolo locale
- **V43** di mq 127 verde privato
- **V58** di mq 2578 verde privato
- **V67** di mq 324 verde privato

Varianti con modifica delle previsioni di lottizzazione

Sulla base degli interventi già attuati e sulle potenzialità edificatorie residue si è provveduto a semplificare le norme di attuazione, stralciando i piani attuativi negli ambiti ove le opere di urbanizzazione sono già state realizzate.

- **V12, V13, V14, V15, V16a V16b, V17, V55;**

L'aggiornamento ha comportato complessivamente una leggera riduzione della superficie edificabile quantificabile con una riduzione di ca. 40 mc di SUN;

Ulteriori varianti relative al sistema insediativo.

Ulteriori varianti hanno previsto unicamente piccole modifiche o traslazioni che non hanno comportato modifiche al quadro insediativo complessivo. Si tratta delle varianti:

- **V50, V53;**

Varianti hanno riguardato l'individuazione di spazi destinati a parcheggio privato:

- **V52;**

Varianti hanno riguardato l'individuazione di aree sature al posto di aree a parcheggio:

- **V29** zona satura pertinenziale;

Varianti relative al sistema produttivo ed agricolo.

Le modifiche hanno riguardato in particolare o cambi di destinazione da bosco a prato come le varianti:

- **V33, V41, V45, V47, V56,**

Rettifiche di piccole aree pertinenziali:

- **V7** da zona verde pubblico a ad area alberghiera esistente;
- **V19** da zona parco balneare a ad area alberghiera esistente;
- **V20** da zona parco balneare a ad area alberghiera esistente;
- **V26** da zona bosco ad area alberghiera esistente;

VARIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

La cartografi e l'elenco varianti differenza con il codice C le varianti di interesse pubblico o le varianti introdotte d'ufficio di carattere generale compresa la ripianificazione delle aree ove il vincolo preordinato all'esproprio risulta decaduto e per le quali l'amministrazione comunale non ha considerato necessario procedere con la reiterazione.

Percorsi pedonali

Le tavole di piano precisano alcuni percorsi pedonali ove si prevede la realizzazione di interventi di ristrutturazione, potenziamento e nuovi tracciati.

Nel dettaglio si riportano le diverse tipologie di tracciato individuare e gli obiettivi dell'amministrazione comunale:

- **C1:** si tratta di un breve tratto pedonale, già da tempo utilizzato come percorso aperto al pubblico, ove si prevede la ristrutturazione con leggero ampliamento e modifica del raccordo con il livello stradale sottostante;
- **C2:** si tratta di un breve tratto pedonale, già da tempo utilizzato come percorso aperto al pubblico, ove si prevede la riqualificazione;
- **C3:** per il completamento del percorso pedonale esistente lungo la sponda settentrionale del lago, (tra le foci del rio Massò e del rio Lambin) si propone la modifica dell'ultimo tratto, con leggero scostamento dalla riva del lago e innalzamento della quota in corrispondenza dei campi esistenti;
- **C35:** si tratta di un sentiero che attraversa un'area prativa e permette di collegare Via Dort con Via Fogazzaro, per il quale si prevede la ristrutturazione;
- **C36:** si tratta di un sentiero che attraversa un'area prativa e permette di collegare Via Rio Massò con Via Dolomiti per il quale si prevede la ristrutturazione;
- **C38:** si tratta di un sentiero che attraversa un'area prativa e permette di collegare Via Nazionale con le sponde del Rio Massò, attraversando la zona a valle degli edifici esistenti;

Percorsi ciclopedonali

- **C4 e C5:** Lago di Bior - Parcheggio Pubblico.
Le varianti individuano un duplice tracciato ciclopedonale di larghezza variabile fra i 3 ed i 5 metri finalizzata al collegamento fra il parcheggio pubblico esistente a ovest del centro storico con la strada statale direzione Andalo, e con il ponte in direzione San Lorenzo.
L'opera risulta funzionale al fine di permettere agevoli collegamenti, che possono fungere anche come percorsi veicolari alternativi di emergenza, svincolando l'accesso al parcheggio dal passaggio obbligato attraverso le vie del centro storico. (vedi art. 86.2 comma 5.)
- **C40;** La variante traccia il percorso ideale per la realizzazione della pista ciclabile posta lungo le sponde orientali del lago. L'indicazione planimetrica è puramente indicativa. Il progetto definitivo, che prevedrà comunque una pista ciclopedonale di larghezza massima o inferiore ai 3,0 m. potrà definire scostamenti o nuovi tracciati aggiuntivi, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 4 della L.P. 12/2010.

Si evidenzia inoltre la necessità di inserire nella programmazione urbanistica anche la rete di percorsi pedonali e ciclopedonali necessari a migliorare i collegamenti fra le diverse zone

dell'abitato (aree abitate, aree alberghiere, aree a parcheggio temporaneo e stanziale, aree ludico sportive, spiagge, impianti natatori e impianto di risalita, percorsi nei boschi, ecc.).

Alpin coaster o Slittovia

- **C6:** La variante di prima adozione **viene stralciata in adozione definitiva.**

- **C39:** La variante individua un breve tratto di tratturo dismesso lungo il quale si prevede la realizzazione delle opere infrastrutturali al fine di mettere in sicurezza il percorso utilizzato con slittini da neve.

Viabilità

Diverse sono le modifiche di categoria della viabilità con passaggi fra potenziamento ed esistente e viceversa:

- **C7:** Via Belvedere. Si prevede lo stralcio della previsione di potenziamento per il tratto a monte (già attuato) e per il primo tratto a valle in aree ove non si prevedono nel medio periodo ulteriori interventi di potenziamento;
- **C12:** La modifica riguarda la ridefinizione della zona residenziale in prossimità della strada di progetto di località Demolca e contemporanea rettifica del limite di rispetto stradale.
- **C30:** All'interno del perimetro del PL1, viene inserito il nuovo tracciato di viabilità di progetto necessaria
- **C46:** A fianco dell'area sportiva di progetto viene inserita la previsione di una strada locale di progetto funzionale alle aree sportive esistenti e di progetto.
- **C47:** La modifica prevede il potenziamento del primo tratto di strada lungolago in prossimità con l'incrocio di via nazionale;
- **C48:** A fianco dell'area destinata a parcheggio pubblico viene prevista una strada locale di progetto per il suo accesso.
- **C55:** inserimento di viabilità esistente in sostituzione della viabilità di progetto.
- **C55:** inserimento di viabilità locale di potenziamento (già presente in adozione preliminare ma senza descrizione).
- **V73:** inserimento di viabilità esistente in sostituzione della viabilità di progetto.

Parcheggi pubblici

- **C33:** la variante prevede l'ampliamento a monte dell'attuale parcheggio della stazione di partenza dell'impianto Predel. L'ampliamento previsto è pari a ca. 1330 mq che si andranno ad aggiungere agli attuali 3200 mq ca.
- **C34:** la variante prevede l'ampliamento a fianco della attuale previsione, di ca. 366 mq che si andranno ad aggiungere agli attuali 530 mq previsti dal PRG in vigore.
- **C37:** la variante consiste nella regolazione delle nuove superfici già utilizzate come parcheggio pubblico e recentemente regolarizzate con permuta.

- **C49:** la variante prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio posto in testa di Via Belvedere a servizio della parte residenziale posta nella parte alta del paese accessibile dal parcheggio lungo un breve tratto di marciapiede esistente.

Parco balneare

Il PRG in vigore prevede vaste aree con destinazione urbanistica a parco balneare, come definito all'articolo 85bis.

La norma di tipo espropriativo prevede in particolare la possibilità di realizzare le infrastrutture in un'unica area compatta da individuare sulla sponda ovest del lago, verificato che sulla sponda est non esistono spazi idonei a tali interventi.

La revisione prevede quindi lo stralcio del parco balneare su tutta la sponda est del lago che verrà ora trasformata in zone agricole locali o zone boschive sulla base dello stato reale dei luoghi interpretato attraverso le foto aree rese disponibili dalla provincia.

La sponda ovest è stata interessata da una revisione dei perimetri limitando a destinazione a parco balneare unicamente per le aree già di proprietà pubblica (comune o demanio) e per una piccola porzione di proprietà privata ove l'amministrazione comunale intende mantenere la previsione di parco balneare per potere attivare progetti di riqualificazione delle aree poste fra le strutture alberghiere, il depuratore e la foce del torrente Massò. (Reiterazione R4)

Per la parte posta sul versante a monte del depuratore è stata inserita la destinazione di zona agricola art. 37 del PUP coerentemente con quanto previsto dal PUP stesso. (Variante C9)

Le varianti dove si è proceduto con lo stralcio della previsione di parco balneare sono le seguenti:

- **C9:** Stralcio della previsione di parco lago.
La modifica costituisce una mera presa d'atto dello stato attuale dei luoghi che risulta vincolato dal PUP ad **area agricola ai sensi dell'articolo 37 del PUP**, ove la previgente destinazione a parco balneare risulta decaduta da diverso tempo, l'area risulta comunque inedificabile a causa dal vincolo sovraordinato posto a tutela del depuratore e dal vincolo di rispetto del depuratore e vincolo di rispetto lacuale.
- **C10:** Stralcio della previsione di parco lago.
Nelle aree ove non si trova il vincolo del PUP è stato inserita **l'area agricola locale**.
La modifica costituisce una mera presa d'atto dello stato attuale in sostituzione del vincolo preordinato all'esproprio decaduto di parco lago. L'area risulta comunque inedificabile vista la presenza del vincolo di rispetto lacuale;
- **C52:** Stralcio della previsione di parco lago.
La previsione di parco balneare sulla sponda est del lago è stata completamente rimossa, si a sui terreni di proprietà pubblica che su quelli di proprietà privata.
In sostituzione si è provveduto ad inserire zone agricole locali o zone boschive in base allo stato attuale dei luoghi.
L'area risulta interessata dal vincolo di rispetto dei laghi.

Altre destinazioni d'uso:

- **C11, C18:** Stralcio della previsione di parco lago.
Le aree strettamente pertinenti di strutture alberghiere esistenti sono state inserite in **verde privato**;

- **C13, C32:** Stralcio della previsione di parco lago.
Le aree poste a confine con aree residenziali per le quali costituiscono già oggi aree pertinenziali sono state inserite in **verde privato**.
- **C16, C51:** Stralcio della previsione di parco lago.
Su un'area residuale del demanio stradale viene inserito un piccolo **parcheggio pubblico** posto in prossimità della progettato collegamento con la nuova pista ciclabile prevista lungo la sponda orientale del lago.

Aree di interesse pubblico

- **C8:** Area per impianti tecnologici su Via Belvedere. La modifica consiste nella ridefinizione planimetrica dell'area destinata ad impianti tecnologici sulla base dello stato attuale dei luoghi riducendo l'area a verde pubblico attigua e liberando una piccola porzione destinata ora a verde privato già descritta con la variante V28;
- **C14:** La variante prevede il riconoscimento in cartografia di un'area già utilizzata per le feste alpine da parte delle associazioni.
- **C29:** Sull'area agricola locale esistente, di proprietà pubblica, viene inserita una zona agricola speciale Ittica come definita al nuovo comma 7 dell'articolo 80.
- **C31:** In località Rio Massò, sulle p.f. 1085/2, 1100/1 1100/2, si prevede la realizzazione di un nuovo magazzino comunale. L'area si pone a diretto contatto con le zone ad moderata pericolosità idrogeologica. La norma di zona viene integrata con il richiamo al necessario studio di compatibilità previsto dalle norme del PGUAP..
- **C50:** stralciata

Rettifiche di carattere generale

- **C41:** La variante riguarda lo stralcio di una previsione di viabilità pubblica, sopra un terreno privato interno ad una zona residenziale satura;
- **C42:** La variante riguarda lo stralcio di una previsione di viabilità pubblica, sopra un terreno privato interno ad una zona residenziale satura ed alberghiera;
- **C43, C44:** Individuazione di due edifici residenziali posti in aree agricole per i quali si prevede ora la possibilità di ampliamento di massimo 20% della SUN.;

REITERAZIONE DI VINCOLI PER INTERVENTI PUBBLICI

Con la variante generale 2018 è stata fatta una revisione generale delle aree soggetta a vincoli espropriativi.

Tutte le modifiche che hanno previsto lo stralcio di dette previsioni sono catalogate nell'elenco varianti C.

R1 Si tratta della reiterazione di destinazione d'uso per parco balneare posta in sponda destra del Lago di Molveno, ai margini del confine comunale, verso loc. Ponte Romano.

La particella, ancora di proprietà privata, che presenta una superficie complessiva di 294 mq, potrà essere acquisita al fine di completare l'area pubblica in continuità con la spiaggia esistente.

R2 Si tratta della previsione di destinazione pubblica per attività sportive all'aperto che interessa una particella fondiaria di proprietà privata.

Le necessità pubbliche sono quelle di potere realizzare una piccola infrastruttura (spalti e percorso pedonale) a servizio del campo esistente che obbligatoriamente deve essere posizionata sul lato nord del campo stesso.

Allo stato attuale risulta necessario vincolare l'intera particella fondiaria p.f. 1102/1 al fine di garantire all'amministrazione comunale possibilità di scostamenti in fase di progettazione esecutiva sulla base di soluzioni alternative. La parte non interessata dal progetto esecutivo verrà lasciata libera di vincoli di natura pubblica..

R3 Si tratta della previsione di destinazione pubblica per attività sportive all'aperto che interessa una vasta area di località Seghe.

L'amministrazione comunale, verificato l'interesse ed il continuo e costante incremento di richieste d'uso di aree sportive, da usa anche contemporaneamente da parte di diverse associazioni locali o società sportive ospiti, si vede obbligata a valutare nel prossimo futuro (tempi quinquennali) le necessità e quindi l'opportunità di realizzare un sostanziale incremento delle aree sportive con ulteriori campi per attività sportive diversificate e dotazioni strutturali conseguenti.

L'area individuata con la Reiterazione R3 appare l'unica presente sul territorio comunale che possa dare risposta alle necessità e nel contempo garantisca bassi costi di realizzazione e bassi oneri di gestione e manutenzione grazie all'effetto sinergico che si avrebbe unendo tali servizi a quelli già presenti in loco, con ottimizzazione degli spazi parcheggio, viabilità di accesso, allacciamenti, guardiole, recinzioni, illuminazione.

L'estensione dell'area pari a ca. 1,4 ha è considerevole, ma occorre evidenziare che un solo campo da calcio occupa in media più di un ettaro, e all'interno dell'area sono previste anche le opere di infrastrutturazione a completamento della viabilità e dei parcheggi.

R4 Si tratta della reiterazione di destinazione d'uso per parco balneare di un'area di ca. 1.000 mq. posta in prossimità della spiaggia e che risulta necessaria per completare la dotazione di servizi in loco (percorsi e piccoli volumi seminterrati).

La localizzazione è stata effettuata sulla base di valutazione di diverse ipotesi.

L'area prescelta appare la migliore sotto diversi profili: facile accessibilità, vicinanza con le infrastrutture esistenti costituite dal depuratore, giacitura del terreno favorevole alla realizzazione di volumi di servizio seminterrati, possibilità di armonizzare l'intervento rispetto al contesto circostante.

R5 R6 R7. Si tratta di interventi di potenziamento della viabilità esistente che vengono confermati con la Variante 2018.

In **conclusione** le reiterazioni proposte con la variante 2018 risultano ridotte notevolmente rispetto alle previsioni di destinazione pubblica preesistenti.

Tutte le reiterazioni risultano essenziali per dare corso a progetti di riqualificazione generale dei servizi e incremento delle aree pubbliche di tipo sportivo e ludico ricreativo e di parcheggio.

La necessità è una diretta conseguenza del continuo incremento della disponibilità di posti letto e dell'incremento costanze di presenze turistiche registrato negli ultimi anni.

La reiterazione è stata applicata esclusivamente sulle aree che non possono trovare alternative né localizzative, né temporali.

Si tratta di reiterazioni per le quali l'amministrazione si impegna a trovare le risorse necessarie alla loro esecuzione.

Potere inserire (o confermare) la previsione di utilizzo pubblico nel PRG, prima ancora di disporre del progetto esecutivo costituisce un presupposto necessario ed essenziale proprio per potere successivamente programmare gli stessi interventi.

Fondi strutturali (provinciali, nazionali ed europei) spesso vengono persi a causa della mancanza di programmazione urbanistica di visione e coerente agli obiettivi.

Altrimenti, in mancanza della programmazione urbanistica, i progetti non possono accedere al finanziamento pubblico in quanto carenti del requisito della conformità urbanistica che viene richiesto ancora nelle prime fasi di comanda di contributo.

Per tutte le reiterazioni previste con la variante 2018 non si verifica la necessità di stabilire indennizzi, in quanto ai sensi della legge provinciale, articolo 48, comma 5, lettera b) detti vincoli non indicano su aree destinate specificatamente all'insediamento prima dell'imposizione del vincolo.

R7. Viabilità locale di progetto - Via Demolca.

Si tratta di reiterare la previsione di progetto relativa alla Via Demolca.

Parte della strada risulta oggi essere già stata realizzata, in attesa di collaudo, per il tratto a monte dell'area residenziale esistente. Il tratto a valle deve ancora essere completata. La reiterazione del vincolo riveste quindi rilevanza pubblica in quanto permette di concludere un'importante opera di infrastrutturazione necessaria per consentire un secondo accesso dalla strada statale verso la parte alta del Paese, alternativa e circolare rispetto a via Belvedere.

TUTELA AMBIENTALE

Il perimetro delle tutela ambientale è stato oggetto di leggere modifiche rispetto al perimetro proposto dal PUP, al fine di adeguarsi ai limiti catastali come previsto all'articolo 11 comma 4:

4. I piani regolatori generali possono precisare i perimetri delle aree di tutela ambientale attenendosi ai seguenti criteri di delimitazione:

- a) uso di limiti fisici evidenti, come viabilità, corsi d'acqua, orografia, cambi di coltura, limite delle aree boscate, e coerenti con i caratteri dell'area considerata;*
- b) in mancanza di limiti fisici evidenti, definizione di limiti prefissati, come fasce di grandezza uniforme o curve di livello;*
- c) in mancanza dei limiti di cui alle lettere a) e b), uso di limiti amministrativi o catastali.*

BENI CULTURALI (D.LGS. 42/2004)

Gli elaborati di piano sono stati aggiornati con l'indicazione planimetrica dei beni soggetti a tutela della normativa sui beni culturali.

Le rispettive norme sono state adeguate come riportati agli articoli 91 e seguenti.

Si evidenzia che i beni tutelati si ritrovano tutti all'interno del perimetro degli insediamenti storici, pertanto la visualizzazione completa di tali elementi verrà riportata nel dettaglio negli elaborati di variante dell'Insediamento Storico che seguirà con autonomo iter la presente variante generale.

La tavola del sistema ambientale, nel riquadro in scala 2.000, riporta in ogni caso i beni soggetti a tutela.

EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Il PRG individua sei edifici esistenti in zona agricola che non hanno caratteristiche d'uso legate all'attività agricola-rurale-selicolturale.

Per essi, che vengono descritti compiutamente all'articolo 80 bis "Edifici isolati in zone agricole", il PRG definisce la categoria di intervento ammessa e l'ampliamento ammesso al fine della loro riqualificazione e recupero anche a fini abitativi non salutarì.

Per gli edifici A01, A02, A03 vengono definiti ampliamenti in termini massimi di SUN che tendono a favorire il recupero sulla base di istanze presentate dai proprietari.

Per gli edifici A04 e A05 viene inserita la possibilità di effettuare un ampliamento massimo nell'ordine del 20% (applicabile alla SUN esistente) invece di un cambio di zona residenziale come richiesto dai proprietari.

Per l'edificio A06, Baita Ciclamino si è provveduto a rettificare il perimetro del Parco Adamello Brenta, escludendo la p.ed. 469 dal suddetto piano.

PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Con la variante 2018, l'amministrazione comunale ha inteso dare una risposta alle istanze presentate dalla popolazione al fine di favorire il recupero edilizio di alcuni manufatti esistenti in territorio montano per i quali si prevede il recupero e la destinazione abitativa non permanente ai sensi di quanto stabilito dalla Deliberazione di Giunta Provinciale 611 di data 22 marzo 2002.

Nella sostanza si tratta unicamente di 8 edifici parte dei quali ruderi recuperabili e parte edifici esistenti ove si prevede la possibilità di risanamento o ristrutturazione.

Si evidenzia che per alcuni edifici ricadenti in aree a moderata o elevata pericolosità idrogeologica si prevede un vincolo di destinazione d'uso escludendo per gli stessi la destinazione abitativa, ancorché saltuaria o stagionale.

Per una lettura dettagliata delle previsioni si rinvia alle **Schede di catalogazione e Norme e criteri Attuativi**.

USI CIVICI

*Verifica ai sensi della Legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 “nuova disciplina dell’amministrazione dei beni di uso civico”
e della Delibera di Giunta Provinciale 19/7/2013 n.1479*

Usi Civici - Beni comunali

Le varianti che interessano aree o immobili soggetti ad uso civico sono evidenziate sia negli elaborati grafici (tavola M1) che nell'elenco riepilogativo delle Varianti.

Nel dettaglio le modifiche che interessano aree soggette ad usi civici sono le seguenti:
le seguenti:

Varianti **V28**

Si prevede la trasformazione di destinazione d'uso di un piccolo ambito territoriale prima destinato ad attrezzature pubbliche in verde privato. La trasformazione d'uso permette di valorizzare l'ambito, altrimenti inutilizzato, per una possibile permuta o vendita ai proprietari della attigua p.ed. 395.

Varianti **V47**

La variante prevede la trasformazione di destinazione d'uso di un'area in prossimità della stazione di arrivo della telecabina Pradel, da bosco ad agricolo locale, in continuità con la modifica di destinazione d'uso delle aree private poste attorno agli edifici p.ed. 477 e p.ed 457.

La modifica di destinazione d'uso si rende necessaria anche per la necessità di realizzare le infrastrutture relative alla slittovia che partendo dalla stazione di arrivo della cabina scende fino al paese di Molveno

Varianti C6: Stralciata in adozione definitiva. (alpincoster)

Varianti **C8**

la variante consiste nella ridefinizione dell'area destinata ad impianti tecnologici.

Varianti **C14**

La variante individua un'area idonea alla realizzazione di un parco destinato ad attività delle associazioni per le feste alpine con la possibilità di realizzare attrezzature pubbliche al coperto per garantire l'offerta pubblica dei servizi necessari (cucina e refettorio coperti, bagni pubblici, tettoia di protezione).

Varianti **C34**

La variante prevede l'ampliamento di un'area a parcheggio pubblico.

Varianti C39: Stralciata in adozione definitiva. (pista slittino)

Varianti C40: La variante prevede il percorso ciclopeditonale lungo la sponda destra (est) del Lago di Molveno. Il percorso interessa prevalentemente tratti di viabilità esistente e tratti di terreni agricoli e/o boschivi di proprietà comunale sui quali grava anche il vincolo di uso civico. L'opera risulta

coerente e compatibile con il vincolo ed il tracciato individuato in adozione definitiva costituisce il migliore fra le diverse ipotesi valutate, sia per i costi sia per la natura dei terreni attraversati. In adozione definitiva il tracciato è stato modificato ed ora non interessa più le aree del lago di Molveno (p.f. 1242/1)

Variante C52: La variante prevede la trasformazione delle aree già previste a parco balneare, in aree a destinazione prevalentemente boschiva.

La modifica risulta coerente e compatibile con il vincolo di terre per uso civico.

Con le nuove varianti **c57 e c58** si è provveduto a sostituire la precedente destinazione di parco balneare a Acqua pubblica.

Variante B4

Con la variante si prevede di inserire all'interno del piano di recupero del patrimonio edilizio montano (scheda n. 4 PEM) un baito di proprietà comunale che potrà essere ricostruito e destinato ad un uso di ricovero stagionale o bivacco.

Variante C59: La variante prevede la trasformazione delle aree da agricolo locale a bosco (come nello stato reale) su prescrizione del Servizio Foreste. La modifica risulta coerente con il vincolo di uso civico.

Usi Civici - Beni demaniali provinciali

In adozione preliminare la relazione conteneva il riferimento agli usi civici provinciali che gravano sulla p.f. 1242/1 (Lago di Molveno) di proprietà provinciale.

1987 - VERBALE 415/2 ANNOTAZIONE

assoggettamento alla legge 16.6.1927, n. 1766, con natura di terre di uso civico per uso civico di pesca con l'amo come da sentenza sub GN. 171/92
a carico p.f. 1242/1

Tale vincolo presupponeva un parere da parte degli uffici provinciali che già risulta espresso nel Verbale di conferenza pianificazioni ove risulta espresso parere positivo sulle varianti proposte:

" Usi civici

In conferenza di pianificazione è stato affrontato il tema delle varianti che interessano aree oggetto di usi civici in assenza di ASUC: si conferma che non sono necessari ulteriori approfondimenti da parte del comune."

Variante C40: Per quanto attiene specificatamente alle varianti che interessano il Lago di Molveno si precisa che in sede di adozione definitiva la variante c40 relativa al percorso ciclopedonale è stata oggetto di modifica ed ora il tracciato proposto non interessa più la particella 1242/1.

Variante C52:

La variante, che consiste nello stralcio della previsione di parco balneare, in adozione preliminare prevedeva la sua trasformazione in zona agricola locale.

In adozione definitiva, in risposta ai rilievi del Servizio Foreste che richiedeva una destinazione attinente con lo stato attuale dei luoghi, si è provveduto a modificare la destinazione inserendo zona a bosco, in presenza di copertura boschiva, e zona a verde di protezione, per le parti residuali.

Inoltre per due piccole parti, evidenziate ora con le varianti **c57 e c58** si è provveduto a correggere il limite della zona lago ripristinando la destinazione Acqua pubblica.

Le modifiche come proposte in adozione definitiva non richiedono ulteriori pareri relativamente agli usi civici confermando le conclusioni di coerenza e compatibilità già contenute nella adozione preliminare.