

# COMUNE DI COMANO TERME

(Provincia Autonoma di Trento)



## PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PUNTUALE 2021 DI CARATTERE NON SOSTANZIALE  
CON ADEGUAMENTO ALL'ART. 55 L.P. 6/2020 PER LA  
"RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO  
IMMOBILIARE ESISTENTE DA DESTINARE AD ALLOGGI PER  
IL TEMPO LIBERO E VACANZE"

ELABORATO

A

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

CON:

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE  
ATTRIBUZIONE CONTINGENTE  
NORME DI ATTUAZIONE

*Giugno 2022 - Approvazione della Giunta Provinciale con modifiche*

dott. arch. Remo Zulberti  
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

## SOMMARIO

<b>Relazione illustrativa</b>	<b>3</b>
<b>Modifiche introdotte per l'Approvazione della Giunta Provinciale</b>	<b>3</b>
Riepilogo iter tecnico-amministrativo	3
Parere tecnico di data 24 maggio 2022	3
Elenco elaborati finali sottoposti alla approvazione della Giunta Provinciale	4
<b>Premessa normativa</b>	<b>4</b>
<b>Gli obiettivi dell'amministrazione comunale</b>	<b>5</b>
<b>Valutazione di coerenza dell'assegnazione del contingente con la normativa provinciale</b>	<b>5</b>
La Legge 16/2005 ed il nuovo articolo 18 sexies della L.P. 22/1991	5
La nuova legge urbanistica provinciale 1/2008	6
La legge provinciale 15/2015 e le modifiche all'art. 57 della L.P. 1/2008	6
La legge provinciale 6/2020 ed le previsioni dell'art. 55	7
Localizzazione del contingente per il cambio di destinazione d'uso	7
<b>Partecipazione</b>	<b>7</b>
Avviso pubblico	8
Pubblicazione adozione preliminare	8
<b>Istanze presentate</b>	<b>9</b>
★ Istanza n. 1 - Luca Bleggi di data 11 ottobre 2021, prot. 9086	9
★ Istanza n. 2 - Paolo Brunelli di data 22 ottobre 2021, prot. 9501	11
<b>Verifica di coerenza</b>	<b>13</b>
★ Attribuzione punteggi:	13
<b>Parere Tecnico del Servizio Urbanistica di data 24/02/2022</b>	<b>14</b>
Sintesi del parere	14
<b>Recepimento prescrizioni e controdeduzioni</b>	<b>14</b>
A) Localizzazione del contingente	14
B) Dimensionamento	15
C) Capacità insediativa del PRG in vigore	16
D) Ricognizione	16
E) Norme di Attuazione	16
<b>Dimensionamento residenziale</b>	<b>17</b>
Individuazione dell'area soggetta ai vincoli della L.P. 16/2005	17
Dimensionamento residenziale Variante 2016	17
Dimensionamento residenziale 2021	19
★ Dati della popolazione ai censimenti ISTAT;	19
★ Analisi dei movimenti della popolazione residente relativi all'intero territorio	20
★ Verifica dell'incidenza sui movimenti della popolazione relativi all'abitato di Ponte Arche	23
★ Proiezione demografica al 2030	25
★ Dimensionamento residenziale aggiornato	25
Capacità edificatoria del PRG in vigore	26
<b>Attribuzione contingente alloggi turistici</b>	<b>27</b>
★ Attribuzioni del contingente del 2016	27
★ Attribuzioni del contingente della nuova variante 2021	27
<b>Norme di Attuazione</b>	<b>29</b>
<b>NORME DI ATTUAZIONE IN VIGORE</b>	<b>29</b>
ART. 47 AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI	29
<b>NORME DI ATTUAZIONE DI RAFFRONTO</b>	<b>35</b>
ART. 47 AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI	35
A - Definizioni	39

<i>B - Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.</i>	40
<i>C - Disciplina degli edifici residenziali esistenti.</i>	40
<i>D - Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.</i>	40
<i>E - Eccezioni</i>	41
<i>F - Adeguamento alla L.P. 6/2020.</i>	41
<b>NORME DI ATTUAZIONE - TESTO FINALE COORDINATO</b>	<b>42</b>
<b>ART. 47 AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI</b>	<b>42</b>
<i>A - Definizioni</i>	46
<i>B - Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.</i>	46
<i>C - Disciplina degli edifici residenziali esistenti.</i>	47
<i>D - Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.</i>	47
<i>E - Eccezioni</i>	47
<i>F - Adeguamento alla L.P. 6/2020.</i>	47
<b>Cartografia</b>	<b>49</b>
<i>Tav. 1 - PRG di Variante 2021</i>	49
<i>Tav. 2 - PRG in vigore 2019 e e Raffronto con Variante 2021</i>	49
<i>Tav. 3 - Ambiti applicazione L.P. 16/2005</i>	49
<i>Tav. 4 - Sistema ambientale - Scala 1:5.000</i>	50
<i>Tav. 5 - Estratto mappa con aree interessate dalla Variante 2021</i>	50
<i>Tav. 6 - Estratti PUP e cartografici per la rendicontazione urbanistica</i>	50
<b>Rendicontazione urbanistica</b>	<b>51</b>
<i>Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione</i>	51
<b>Allegati</b>	<b>52</b>
★ <i>Allegato 1. - Estratto L.P. 6/2020 Articolo 55.</i>	52
★ <i>Allegato 2. - Avviso pubblico</i>	53
★ <i>Allegato 3. - Estratti Mappa storica 1860</i>	54
★ <i>Allegato 4. - Estratto DPP 14-72/Leg/2011</i>	55
★ <i>Allegato 5. - Pubblicazione adozione preliminare</i>	56
★ <i>Allegato 6. - Parere Servizio Urbanistica di data 24/02/2022</i>	57
★ <i>Allegato 7. - Parere Servizio Urbanistica di data 24/05/2022</i>	60

## Relazione illustrativa

### ***Modifiche introdotte per l'Approvazione della Giunta Provinciale***

#### ***Riepilogo iter tecnico-amministrativo***

Di seguito una sintesi degli atti tecnico amministrativi seguiti con la variante in oggetto:

- A) Avviso di partecipazione pubblica di data 21 settembre 2021;
- B) Scadenza termine per presentazione istanze e dichiarazione di interesse da parte dei privati 21 ottobre 2021;
- C) Durante il periodo sono state presentate due istanze;
- D) Adozione preliminare in data 22 dicembre 2021 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63, con assegnazione del contingente a seguito della verifica di coerenza e interesse pubblico delle istanze presentate;
- E) Pubblicazione della variante in data 4 gennaio 2022 per trenta giorni consecutivi per la raccolta di osservazioni;
- F) Al termine del periodo di pubblicazione di 30 giorni non si è proceduto con ulteriore procedura in quanto non sono pervenute osservazioni;
- G) Parere tecnico del servizio urbanistica di data 22 febbraio 2022, pratica 2915, trasmesso al comune in data 24 febbraio 2022 con termine 60 giorni (25 aprile 2022) per procedere con la adozione definitiva;
- H) Adozione definitiva in data 13 aprile 2022 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 con conferma della assegnazione del contingente;
- I) Approvazione da parte della Giunta Provinciale del nuovo PRG del Comune di Comano Terme "Variante 2019 con adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale", con deliberazione n. 714 di data 29 aprile 2022;
- J) Parere tecnico finale del Servizio urbanistica di data 24 maggio 2022, successivo alla adozione definitiva, con richiesta di coordinamento cartografico e normativo con il PRG in vigore approvato dalla Giunta Provinciale con la deliberazione n. 714 di data 29 aprile 2022;  
*(vedasi allegato 7)*

#### ***Parere tecnico di data 24 maggio 2022***

Le modifiche introdotte agli elaborati riguardano:

##### **Normativa in vigore prima del 2022:**

Rispetto alle versioni già oggetto di adozione preliminare e definitiva si è provveduto a stralciare i riferimenti ai PRG in vigore della entrata in vigore della variante 2019 approvata con Del GP n. 714/2022, e cioè:

- ✓ NdA PRG in vigore 2016 - Ex Lomaso
  - Art. 8 M2 Aree miste commerciali/residenziali -
  - Art. 8 SC Area destinata a biblioteca
  - [Art. 17bis Adeguamento alla L.P. 16/2005 e L.P. 6/2020.](#)
- ✓ NdA PRG in vigore 2016 - Ex Bleggio Inferiore
  - Art. 12 Norme generali per le zone degli insediamenti abitativi
  - [Art. 12bis Adeguamento alla L.P. 16/2005 e L.P. 6/2020.](#)

Il testo introdotto all'art. 17bis delle norme Ex Lomaso è stato quindi trasferito all'interno dell'articolo 47 delle nuove norme integrando il paragrafo *\*Disciplina delle nuove costruzioni*

residenziali per la parte che aggiorna i dati sul contingente già assegnato, e \* Adeguamento alla L.P. 6/2020 per la parte nuova introdotta con la presente variante.

### **Cartografia**

La cartografia è stata aggiornata ed è stata stralciata la previgente tavola 1 che riportava la cartografia del PRG in vigore.

### ***Elenco elaborati finali sottoposti alla approvazione della Giunta Provinciale***

A seguito dell'aggiornamento della documentazione gli elaborati di Variante sottoposti alla Giunta Provinciale per l'approvazione sono i seguenti:

El. A - Relazione Illustrativa e Rendicontazione urbanistica  
con Dimensionamento residenziale, Attribuzione contingente e Norme di Attuazione

Tav. 1 - PRG di Variante 2021

Tav. 2 - PRG in vigore 2019 e Raffronto con Variante 2021

Tav. 3 - Ambiti applicazione L.P. 16/2005

Tav. 4 - Sistema ambientale - Scala 1:5.000

Tav. 5 - Estratto mappa con aree interessate dalla Variante 2021

Tav. 6 - Estratti PUP e cartografici per la rendicontazione urbanistica

### ***Premessa normativa***

La Legge Provinciale 6 agosto 2020, n.6, di "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020-2022" (*pubblicata su b.u. 6/08/2020 n. 32, straord. n. 1 e Avviso di rettifica in b.u. 7/8/2020, straord. n. 2*), introduce modifiche alla Legge Urbanistica Provinciale 1/2008 e alla Legge provinciale per il territorio 15/202015, volte a consentire, nell'ambito di misure straordinarie per fronteggiare la crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria da COVID-19, il recupero del patrimonio immobiliare esistente in deroga dai limiti già fissati dal previgente art. 54 della Legge urbanistica 1/2008.

Nella circolare esplicativa di data 7/08/2020 viene precisato che scopo della norma è quello di incentivare e favorire interventi di recupero, con cambi d'uso, del patrimonio immobiliare esistente, caratterizzati da una riqualificazione sotto il profilo architettonico, energetico e paesaggistico, che possano assicurare sostanziali ricadute sul territorio sotto il profilo economico.

Come misura incentivante viene individuata l'assegnazione al comune interessato, di un nuovo contingente volumetrico da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze, anche detti "alloggi turistici", da aggiungere a quanto già assegnato in occasione dell'adeguamento del Piano Regolatore alla "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" descritta all'art. 57 della L.P. 1/2008

#### **Riferimenti:**

L.P. 1/2008: <https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/Pages/legge.aspx?uid=17431>

L.P. 6/2020: <https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/Pages/legge.aspx?uid=35243>

Sito Urbanistica: <http://www.urbanistica.provincia.tn.it/news/pagina366.html>

Circolare 07/08/2020: [http://www.urbanistica-dati.provincia.tn.it/cms\\_storage/urbanistica/circolare\\_assessore\\_483609\\_07ago2020.pdf](http://www.urbanistica-dati.provincia.tn.it/cms_storage/urbanistica/circolare_assessore_483609_07ago2020.pdf)

Circolare 29/09/2021: [http://www.urbanistica-dati.provincia.tn.it/cms\\_storage/urbanistica/circolare\\_assessore\\_708160\\_29set2021.pdf](http://www.urbanistica-dati.provincia.tn.it/cms_storage/urbanistica/circolare_assessore_708160_29set2021.pdf)

## ***Gli obiettivi dell'amministrazione comunale***

L'amministrazione comunale di Terme di Comano, cogliendo l'opportunità offerta dalla legge provinciale 6 agosto 2020, n. 6, ha avviato le procedure di variante al Piano Regolatore Generale, da potere adottare preliminarmente entro il 31 dicembre del 2021, come previsto dal comma 2, art. 55 della L.P. 6/2020.

### ***Valutazione di coerenza dell'assegnazione del contingente con la normativa provinciale***

L'assegnazione del contingente a specifiche previsioni di PRG viene applicata nel rispetto dei principi generali della L.P. 16/2005 con la quale è stata introdotta la nuova disciplina della residenza ordinaria e per vacanze e nella quale si precisano i limiti e le competenze della pianificazione subordinata.

#### ***La Legge 16/2005 ed il nuovo articolo 18 sexies della L.P. 22/1991***

Scopo principale della legge è stato quello di porre un limite alla diffusione degli alloggi destinati ad uso prevalentemente turistico all'interno di territori dove l'incidenza di questa tipologia di utilizzo un'incidenza in termini di diffusione e di consumo di suolo rilevante ai fini della tutela paesaggistico ambientale e risulta prevalente rispetto alle necessità abitative e socio-economiche della popolazione residente.

L'individuazione dei comuni, o dei territori all'interno dei comuni, per i quali risulta necessario porre dei limiti alla destinazione turistica degli alloggi, è stata effettuata tenendo conto della consistenza della popolazione residente, delle diverse destinazioni d'uso degli alloggi residenziali esistenti, della ricettività turistica, delle presenze turistiche, della tendenza dello sviluppo residenziale comunale e del consumo di suolo.

Il limite massimo di nuova edificazione destinabile ai fini turistici viene quindi determinato dalle disposizioni di legge, con specifica deliberazione di Giunta Provinciale.

**Il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali esistenti viene invece disciplinato dai piani regolatori generali**, fermo restando che la parte destinabile ad uso turistico **nel limite massimo del 50%** del volume per il quale è richiesto il cambio d'uso residenziale.

Ancora la legge dispone che il cambio d'uso da **altre destinazioni d'uso** ad alloggio per il tempo libero e vacanze è ammesso nei limiti **stabilito dal piano regolatore generale**.

Ampia appare quindi la facoltà del Piano regolatore generale nel dettare le disposizioni ed i limiti sia intermini discensionali (rispettando il limite massimo del 50%) che in termini di individuazione delle destinazioni d'uso per le quali ammettere tale trasformazione.

In applicazione della L.P. 16/2005 numerosi sono stati i piani regolatori che hanno provveduto all'adeguamento seguendo i criteri stabiliti dal comma 4 art. 18 sexies, chiedendo l'assegnazione alla Giunta Provinciale del **contingente** massimo utilizzabile per gli interventi di **nuova costruzione** e per **disciplinare** i cambi d'uso degli **edifici esistenti**, dove per esistenti si devono intendere, in primo ordine, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della stessa L.P. 16/2005.

**Ampia è stata la discrezionalità demandata alla disciplina dei Piani regolatori generali** sulla definizione delle modalità operative per l'utilizzo del contingente sia per la nuova edificazione che per i cambi d'uso:

- ✓ Utilizzo del contingente in percentuale al volume realizzato o con limite di unità abitative senza assegnazione specifica;
- ✓ Utilizzo del contingente previa assegnazione localizzata zone territoriali omogenee definite dal PRG;
- ✓ Utilizzo del contingente assegnato specificatamente all'interno di piani di lottizzazione o piani attuativi che prevedevano misure compensative introdotte nella normativa provinciale sempre con la L.P. 16/2005;

Nel caso si utilizzo senza assegnazione specifica l'attribuzione del contingente, fino al limite assegnato dalla Giunta Provinciale, avveniva nel rispetto dell'ordine temporale delle istanze presentate.

Anche per i cambi d'uso degli edifici esistenti i Piani regolatori generali hanno goduto di ampia discrezionalità, come per esempio:

- ✓ Divieto di cambio d'uso per nuovi alloggi turistici, ossia percentuale 0%, indipendentemente dalla funzione d'uso originaria;
- ✓ Divieto di cambio d'uso per nuovi alloggi turistici, ossia percentuale 0%, per gli alberghi dismessi, e ammissione al cambio d'uso fino al 50% del volume per i rustici o altre destinazioni commerciali e/o produttive dismesse;

Da notare che le assegnazioni puntuali a specifiche aree omogenee o a piani attuativi è stata effettuata nell'ambito di procedimenti semplificati (parificati alle varianti per Opera Pubblica) dove non esistevano forme di partecipazione attiva propedeutiche alla adozione delle varianti.

### ***La nuova legge urbanistica provinciale 1/2008***

L'articolo 18 sexies della L.P. 22/1991, veniva successivamente tradotto nell'articolo 57 della nuova legge urbanistica provinciale L.P. 1/2008, tuttora in vigore, confermando sostanzialmente le disposizioni originarie.

In particolare sul nuovo articolo 57 conferma le attribuzioni ai piani regolatori generali in merito alla definizione degli interventi per i cambi di destinazione d'uso.

### ***La legge provinciale 15/2015 e le modifiche all'art. 57 della L.P. 1/2008***

Solo nel 2015 lo stesso articolo è stato integrato in forma sostanziale precisando che il contingente non ancora assegnato, sia nell'ambito di PRG adeguati che di PRG non ancora adeguati, veniva ridotto del 50%, mentre per piani regolatori non ancora adeguati il cambio d'uso per utilizzo turistico si poteva applicare il limite del 50%, cancellando il divieto precedente che permetteva il raggiungimento di tale percentuale solo ai PRG adeguati, facendo comunque salve disposizioni più restrittive.

Fra le disposizioni restrittive di competenza degli stessi PRG sono da intendersi sia la percentuale assegnabile, la definizione delle categorie funzionali compatibili con i cambi d'uso, le attribuzioni degli stessi contingenti.

La L.P. 15/2015 inoltre all'articolo 130 prevede una drastica riduzione del contingente disponibile non ancora assegnato a specifiche previsioni insediative.

Il termine "dimensionamento massimo previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale" comprende anche l'extra-dimensionamento previsto dall'art. 55 della L.P. 6/2020.

Procedere con l'assegnazione appare quindi coerente ed in linea con la normativa in vigore e costituisce un carattere qualificativo della programmazione urbanistica fissando le regole per la riqualificazione urbana.

### ***La legge provinciale 6/2020 ed le previsioni dell'art. 55***

Con la legge provinciale 6/2020 sono state introdotte misure eccezionali finalizzate alla determinazione di nuovi volumi utilizzabili ad uso residenziale per il tempo libero e vacanze limitati sia in termini di dimensione sia in termini temporali fissando scadenza alla predisposizione delle varianti sia auspicando l'immediato utilizzo del contingente, per fronteggiare la crisi economica.

### ***Localizzazione del contingente per il cambio di destinazione d'uso***

La volontà dell'Amministrazione comunale è quella di consentire l'utilizzo del contingente all'interno di interventi edilizi nel rispetto dei criteri stabiliti dal comma 2, art. 55, (recupero, riqualificazione energetica, riqualificazione sotto il profilo architettonico e paesaggistico) finalizzando gli stessi anche alla contemporanea realizzazione di misure compensative di interesse pubblico prevedendo la sottoscrizione di specifica convenzione.

Per ottenere questi risultati appare necessario procedere, unitamente alla determinazione del contingente, anche alla sua **assegnazione** rispettando i criteri fissati nell'avviso di partecipazione pubblica preliminare alla adozione della variante.

Ciò premesso con l'Adozione definitiva vengono confermate le determinazioni assunte in adozione preliminare relativamente alla valutazione delle istanze ed alla attribuzione del contingente all'interno dell'area specificatamente individuata.

L'individuazione permette inoltre di avere la ragionevole certezza che il contingente venga utilizzato in tempi brevi, favorendo il recupero dell'attività edilizia post covid-19, come premesso nelle stesse prerogative dell'art. 55 della Legge Provinciale 6/2020.

di a conforto e sostegno della bontà dell'azione tecnico-amministrativa intrapresa dal Comune di Comano Terme, la quale cogliendo l'opportunità offerta dall'articolo 55 della L.P. 6/2020 ha voluto incrementare il proprio contingente per edilizia turistica, non finalizzato alla nuova edificazione, ma destinando lo stesso alla riqualificazione e riuso di edifici esistenti dismessi, favorendone il recupero e riqualificazione,

Ulteriore elemento di coerenza con gli obiettivi generali del PUP, della Legge urbanistica e della Legge provinciale per il territorio è stato quello di intraprendere l'iter di variante con un preliminare avviso pubblico per favorire la partecipazione pubblica e per cogliere le istanze della popolazione e degli operatori interessati all'iniziativa.

## ***Partecipazione***

La variante pur essendo di natura "non sostanziale" come indicato al comma 3, articolo 55 della L.P. 6/2020, è stata preceduta da un avviso pubblico finalizzato ad informare la popolazione dell'avvio della procedura nell'ambito di criteri generali di partecipazione del processo pianificatorio stabiliti dalla stessa L.P. 15/2015, articolo 19.



### **Avviso pubblico**

In data 21 settembre 2021, con protocollo M314-8425, veniva quindi pubblicato all'albo comunale l'avviso di Variante al PRG all'interno del quale venivano riepilogati gli obiettivi ed i riferimenti di legge, specificando fra l'altro che l'oggetto della stessa variante è finalizzata alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze che interessi edifici da recuperare ai sensi dell'articolo 77, comma 2 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 che comporti il miglioramento della classe energetica fino al raggiungimento della classe superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico.

Nell'avviso si chiedeva ai cittadini di presentare istanze motivate di interesse alla variante stabilendo criteri di selezione delle stesse necessari per potere valutare la coerenza, sostenibilità e attuabilità delle stesse.

I criteri stabiliti sono:

- interesse pubblico dell'iniziativa;
- localizzazione dell'edificio nel centro abitato rispetto ai principali punti di interesse.
- tipologia di intervento dell'iniziativa.

(vedasi allegato 2)

### **Pubblicazione adozione preliminare**

Successivamente alla adozione preliminare il comune ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso dando possibilità alla consultazione della documentazione di variante e presentazione di osservazioni per trenta giorni consecutivi ai sensi degli articoli 37, comma 3, e 39 comma 3.

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni di nessun genere da parte di nessun soggetto pubblico o privato.

(vedasi allegato 5)

## ***Istanze presentate***

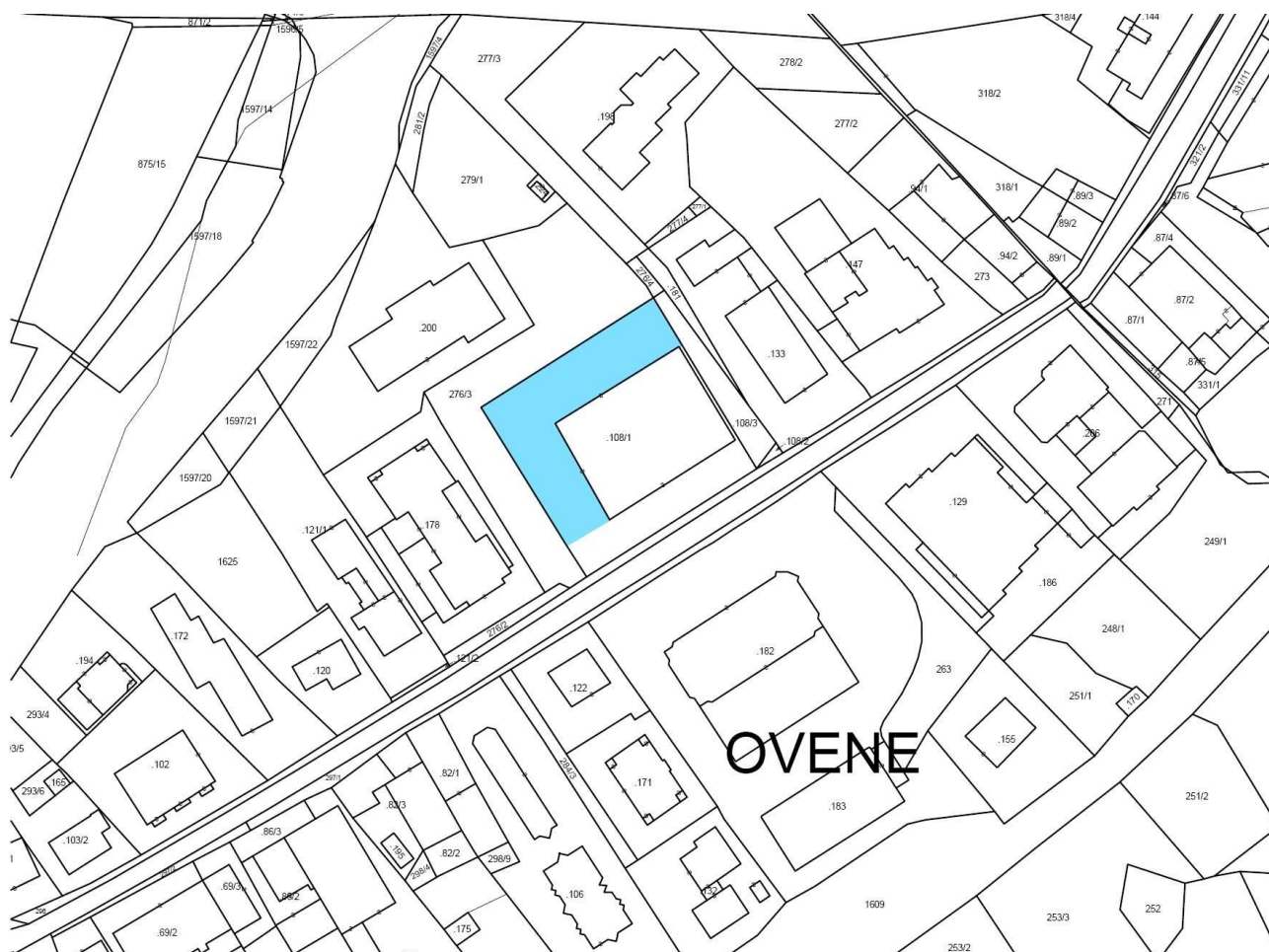
★ *Istanza n. 1 - Luca Bleggi di data 11 ottobre 2021, prot. 9086*

La richiesta è relativa all'immobile identificato con la P.Ed. 108/1, PM 1, 2, 4 e 5,, conosciuto come "Masera" già interessato parzialmente da un intervento di riqualificazione parziale effettuato dall'Amministrazione comunale per la realizzazione della Biblioteca intercomunale.

La proprietà è interessata al riutilizzo del complesso della Masera al fine di garantire il completo recupero architettonico e funzionale a completamento dei lavori già realizzati che hanno riguardato rifacimento della copertura, il consolidamento statico e la realizzazione della nuova piazza posta nella corte interna frontistante la nuova biblioteca.

Si chiede che l'edificio possa ora rientrare nelle previsioni di cui all'art. 55 della L.P. 6/2020, al fine di potere destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze in deroga dal limite del 50% stabilito dal comma 3, art. 57 della L.P. 1/2008, possibilmente nella totalità del suo volume fino ad esaurimento del dimensionamento massimo stabilito dal PRG.

previsto come limite massimo dalla seconda parte del comma 2, art. 57 della L.P. 1/2008, e confermato dalla variante.



***Estratto Mappa - C.C. Poia***





*Ortofoto*



*La Masera*



*Lato Biblioteca*

*Foto dell'edificio*

★ Istanza n. 2 - Paolo Brunelli di data 22 ottobre 2021, prot. 9501

La richiesta è relativa all'immobile identificato con la P.Ed. 58/3, C.C. Cares, PM 1, 2, e 3, attualmente utilizzato come dipendenza alberghiera dell'Hotel Angelo, con camere, nei piani 2,3 e 4. Mentre al piano terra e seminterrato si trovano locali utilizzati per attività commerciali di diverso genere.

La società è interessata ad effettuare un intervento di riqualificazione urbanistica con intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso da alberghiero a residenziale.

Si chiede la possibilità di disporre di appartamenti liberi dal vincolo di cui all'art. 57, comma 3, della L.P. 1/2008, per potere ampliare l'offerta di unità immobiliari a scopi turistici.

Si propone un intervento di ristrutturazione edilizia (*demoricostruzione ndr.*) con riqualificazione architettonica dell'intero compendio immobiliare con rifacimento strutturale e rivisitazione compositiva e materia delle facciate.







**Ortofoto**



**Lato sud**

**Lato nord**

**Foto dell'edificio**

### Verifica di coerenza

Sulla base delle proposte raccolte dall'amministrazione comunale si provvede ad effettuare una verifica di coerenza delle istanze con gli obiettivi della variante anche al fine di predisporre una graduatoria necessaria per la successiva fase di assegnazione del contingente volumetrico utilizzabile per alloggi per il tempo libero e vacanze.

In sintesi i criteri di selezione fissati nell'avviso preliminare sono:

- A) interesse pubblico dell'iniziativa;
- B) localizzazione dell'edificio nel centro abitato rispetto ai principali punti di interesse.
- C) tipologia di intervento dell'iniziativa.

Stabilendo per ogni criterio un punteggio variabile da 0 a 5 punti dove 0 punti vengono assegnati alla proposta che non corrisponde al criterio, e 5 punti vengono assegnati alla proposta che corrisponde pienamente al criterio, si provvede a stilare la seguente graduatoria:

★ *Attribuzione punteggi:*

Criterio	Istanza n. 1- Luca Bleggi		Istanza n. 2 -Paolo Brunelli	
		Punti:		Punti:
A) Interesse pubblico	La proposta permette la riqualificazione architettonica di una ambito a forte valenza pubblica caratterizzata dalla presenza della Biblioteca Intercomunale, dalla piazza pedonale della corte interna	5	La proposta riveste un limitato interesse pubblico riscontrabile nel fatto che la struttura si pone fra due strade pubbliche dove non sono presenti spazi pubblici nel suo intorno. (mancanza di marciapiedi)	2
B) Localizzazione	L'edificio si pone lungo il viale principale del centro abitato caratterizzato dalla presenza delle maggiori attività economiche, dall'ufficio postale, dalla Stazione delle Autocorriere oltre che dalla Biblioteca intercomunale. Via C. Battisti inoltre risulta sufficientemente dotata delle infrastrutture di sicurezza con marciapiedi su entrambi i lati, attraversamenti pedonali e collegamenti con il vicino parco terme. Le infrastrutture risultano quindi adeguate a supportare un incremento di residenzialità dell'area.	5	L'edificio si pone in una ambito leggermente delocalizzato rispetto alle maggiori direttrici dei flussi pedonali. Dal punto di vista viabilistico, pur ponendosi sulle principali vie di collegamento verso Tione e verso Stenico, la localizzazione evidenzia maggiori aspetti negativi quali mancanza di marciapiedi e parcheggi.	3
C) Tipologia	L'intervento proposto di riqualificazione architettonica, recupero e riuso rientra negli obiettivi dell'avviso oltre che trovare riscontro nelle stesse premesse della legge richiamati nella circolare del 7 agosto 2020 riportata nelle premesse della presente relazione..	5	L'edificio è oggi utilizzato come dependance alberghiera. Tipologia storica, composizione volumetrica e caratterizzazione architettonica, pur non rilevando particolari elementi di interesse, evidenziano i caratteri tipici dell'edilizia alberghiera storica di fine '800. inizio '900. Dal punto di vista strutturale e statico l'edificio appare in condizioni buone e non denota situazioni di criticità particolari. L'edificio non rientra quindi nelle fattispecie tipologiche indicate all'art. 55 della L.P. 6/2020 come richiamato dalle successive circolari provinciali.	0
<b>PUNTEGGIO FINALE</b>		<b>15</b>		<b>5</b>

---

## **Parere Tecnico del Servizio Urbanistica di data 24/02/2022**

---

In data 24/02/2022 il servizio Urbanistica ha provveduto ad inviare al Comune di Comano Terme il parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale.

### ***Sintesi del parere***

Sinteticamente il parere si sofferma su tre aspetti:

- A) Localizzazione del contingente non specificatamente previsto dall'art. 55 della L.P. 6/2020;
- B) Dimensionamento da ricondurre all'andamento demografico previsto in relazione;
- C) Verifica delle potenzialità edificatorie del PRG vigente (Variante 2019) in corso di approvazione;
- D) Ricognizione delle eventuali pratiche di cambio d'uso autorizzate ai sensi comma 4 art. 55 della L.P. 6/2020
- E) Norme di attuazione: richiesta di revisione degli articoli 17bis di Lomaso e 12bis di Bleggio per quanto riguarda la localizzazione dell'intervento

(vedasi allegato 6 con indicazione dei punti relativi al parere tecnico di data 24/02/2022)

### ***Recepimento prescrizioni e controdeduzioni***

Sulla base delle prescrizioni e pareri gli elaborati di variante sono stati oggetto di revisione ed integrazione pur conservando gli elementi essenziali e sostanziali della variante.

#### ***A) Localizzazione del contingente***

La localizzazione dell'intervento costituisce il principale pilastro sul quale poggia la variante di adeguamento alle disposizioni dell'art. 55 della L.P. 6-2020.

L'Amministrazione comunale intende procedere con la previsione sulla base degli obiettivi già espressi nell'avviso pubblico del 21 settembre 2021 controdeducendo al parere sulla base dei seguenti elementi:

1. Competenza del Piano regolatore Generale nell'attribuzione del contingente, coerentemente con quanto previsto dalla normativa in vigore.

La mancata previsione della possibile attribuzione all'interno dell'articolo 55 non contraddice quanto invece chiaramente espresso dall'articolo 130 della L.P. 15/2015 dove con riferimento al "contingente assegnato con deliberazione di Giunta Provinciale", ancorché riferendosi al contingente previsto per le nuove edificazioni, viene precisato che lo stesso se non assegnato a specifiche destinazioni insediative, debba essere oggetto di dimezzamento.

2. L'attribuzione viene effettuata sulla base di scelte oggettive e criteri chiaramente manifestati e nell'avviso pubblico di data 21/09/2021;



3. La scelta di attribuire ad una solo intervento l'intero contingente è motivato essenzialmente dall'esiguità del contingente stesso e dalla impossibilità di effettuare frazionamenti dello stesso, pena la perdita di interesse ed economicità della stessa iniziativa.  
Si tratta di ca. 2.160 m<sup>3</sup> di volume lordo necessari ed utili alla realizzazione di ca. 7/8 unità abitative situate all'interno di un intervento che prevede il recupero di un edificio di complessivi 15.640 m<sup>3</sup>.
4. Valenza di interesse pubblico dell'intervento. Grazie alla attribuzione del contingente l'Amministrazione può vincolare l'attuazione dell'intervento alla realizzazione di opere di interesse pubblico, che nello specifico caso prevedono il completamento della piazza posta di fronte alla nuova biblioteca intercomunale oltre che alla realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte retrostante del fabbricato.
5. La validità dell'iniziativa ed il rispetto degli obiettivi e condizioni già indicati nell'avviso iniziale sono confortati e confermati dalla mancanza di osservazioni successive alla adozione definitiva.
6. Garanzia di celerità nell'esecuzione dell'intervento nel rispetto del principio posto alla base della stessa emanazione dell'articolo 55, necessaria per far fronte alla incertezza economica del periodo post covid-19.
7. La mancata assegnazione, lasciando l'utilizzo del contingente alla prima richiesta senza condizioni, potrebbe tramutarsi in un fallimento della stessa iniziativa come confermato dalla mancanza di interesse nell'utilizzo di tale contingente dimostrabile sia in ambito locale che in molti degli ambiti turistici di secondo livello, escludendo fra questi solo i centri turistici più importanti dove già dall'emanazione della L.P. 16/2005 il parametro per i nuovi insediamenti turistici era stato ridotto a zero.
8. Ultimo punto: l'eventuale non applicazione del criterio della assegnazione farebbe perdere all'Amministrazione comunale l'opportunità di vincolare l'utilizzo del contingente alla realizzazione di interventi di interesse pubblico.

## **B) Dimensionamento**

Il Calcolo del dimensionamento residenziale effettuato con la variante 2021 si pone quale obiettivo fondamentale confermare i dati già contenuti nella recente variante di adeguamento alla L.P. 16/2005 effettuato nel 2016, dato necessario per potere ottenere dalla Giunta Provinciale l'assegnazione di un contingente già determinato in applicazione del 20% sul dimensionamento di 10.800 m<sup>3</sup> necessari per coprire le esigenze abitative primarie del prossimo decennio.

Non era negli obiettivi dell'amministrazione ottenere valori più alti rispetto al dato consolidato del 2016.

I calcoli, pur essendo stati effettuati con criteri leggermente differenti da quelli del 20016 dimostrano la necessità di dare risposta ad esigenze abitative primarie superiori, ma rimanendo nell'ottica del recupero dell'insediamento esistente si confida che le ulteriori richieste, confrontate con quelle del 2016, possano veramente essere condizionate e convogliate al recupero del patrimonio edilizio storico esistente, possibilmente recuperando anche gli spazi abitativi dei centri storici minori posti a cortina attorno all'abitato di Ponte Arche e al di fuori del perimetro di operatività della L.P. 16/2005.

Per tale motivo, pur disponendo di dati sull'andamento demografico e sulle necessità abitative primarie, leggermente maggiore rispetto al 2016, l'Amministrazione comunale intende mantenere il livello di necessità per nuova edilizia residenziale pari a 10.800 m<sup>3</sup>, volume sul quale effettuare il calcolo del 20% stabilito dalla deliberazione di Giunta Provinciale 3015/2005.



***C) Capacità insediativa del PRG in vigore***

Per il calcolo della capacità insediativa del PRG in vigore si rinvia al successivo capitolo del dimensionamento residenziale del 2021, integrato con i dati richiesti.

***D) Ricognizione***

Dalla data di entrata in vigore della L.P. 6-2020 al 31/12/2021 nel territorio del comune di Comano Terme non sono stati rilasciati titoli edilizi che hanno potuto beneficiare della deroga sulla quota limite del 50% dei cambi di destinazione di edifici residenziali esistenti.

***E) Norme di Attuazione***

Confermando la volontà dell'Amministrazione comunale di procedere con l'assegnazione del contingente per i cambi di destinazione d'uso le norme di attuazione vengono confermate come nella adozione preliminare, rimanendo sempre in attesa dalla definitiva approvazione della Variante generale con la quale si potranno cancellare gli articoli dei PRG in vigore degli ex comuni di Lomaso e Bleggio inferiore.

## Dimensionamento residenziale

Con circolare S013/2021 di data 30/09/2021 il Servizio Urbanistica ha provveduto ad illustrare alcune precisazioni sulle modalità di formazione delle varianti finalizzate a cogliere l'opportunità eccezionale e temporaneamente limitata prevista dalla L.P. 6/2020.

In particolare la circolare richiede che la variante venga corredata anche dei dati relativi al dimensionamento residenziale partendo dai dati utilizzati con la variante di adeguamento alla stessa L.P. 16/2005.

### **Individuazione dell'area soggetta ai vincoli della L.P. 16/2005**

La delibera di giunta Provinciale n. 3015 di data 30/12/2005 individua i comuni che, sulla base della consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze esistenti, sono interessati al vincolo stabilito dall'ex art. 18 sexies della L.P. 22/1991, oggi convertito nell'art. 57 della L.P. 1/2008.

L'elenco dei comuni riportato all'allegato 2 della stessa delibera individua anche parte dei territori del Comune di Comano Terme.

Precisamente nell'elenco figurano le specifiche aree di territorio comunale relative all'ex comune di Bleggio Inferiore "Ponte Arche" e all'ex comune di Lomaso - "Ponte Arche".

Per entrambe le zone viene inoltre fissato un limite di dimensionamento massimo destinabile ad ulteriori alloggi per il tempo libero e vacanze nella misura **percentuale del 20%** del dimensionamento per l'edilizia ordinaria calcolato sulla base dei criteri fissati dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 1281 di data 23/06/2006.

Nella tavola allegata (Tav.S.1 - Ambito territoriale) vengono rappresentati i perimetri degli ex Comuni di Bleggio Inferiore e Lomaso con l'Ambito urbano consolidato di Ponte Arche dove trova applicazione la disciplina ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008.

Lo stesso ambito viene riportato nella nuova tavola riferita al sistema ambientale in scala 1:5.000 che riporta lo stesso perimetro già rappresentato nelle tavole SA.1 e SA.2 allegate alla Variante 2016 di adeguamento alla LP 16/2005 approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2482 di data 30/12/2016. (Tav. A.1 - Sistema ambientale - Scala 1:5.000)

### **Dimensionamento residenziale Variante 2016**

La variante di adeguamento alla LP 16/2005 approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2482 di data 30/12/2016 nella relazione relativa al dimensionamento riporta in sintesi i seguenti dati:

Suddivisione degli abitanti per ambito territoriale: Ponte Arche pari ad 1/5 della popolazione dell'intero comune di Comano Terme.

Tasso incremento medio annuo della popolazione	1,4%
Previsione della popolazione residente al 2019	3012 abitanti
Previsione della popolazione residente al 2024	3054 abitanti
Numero medio <b>componenti</b> per ogni famiglia	2,4
Previsione numero famiglie al 2024 del comune di Comano Terme	1272
Previsione numero famiglie al 2024 dell'abitato di Ponte Arche	295
Incremento numero famiglie dell'abitato di Ponte Arche	13

Alloggi per lavoratori stagionali nell'ambito di Ponte Arche	2
Incremento <b>numero alloggi</b> al 2024	15
<b>Volume per abitante</b> medio	120 m <sup>3</sup>
<b>Coefficiente</b> di adeguamento per usi accessori	2,5

**Calcolo del dimensionamento residenziale:**

Numero alloggi \* volume per abitante \* componenti \* coefficiente

$$15 * 120 * 2,4 * 2,5$$

$$10.800 \text{ (m}^3\text{)}$$

**Calcolo del dimensionamento per alloggi per tempo libero e vacanze:**

Dimensionamento residenziale \* Percentuale (1)

$$10.800 * 20\%$$

$$2.160 \text{ (m}^3\text{)}$$

**Contingente per alloggi per tempo libero assegnato con Del GP n. 2482 di data 30/12/2016:**

$$2.160 * 1/2 \text{ (2)}$$

$$1.080 \text{ (m}^3\text{)}$$

(1) percentuale assegnata con Del GP 3015 del 30/12/2005 - Tabella 2

(2) dimezzamento ai sensi dell'art. 130 della L.P. 15/2015

### **Dimensionamento residenziale 2021**

Con Deliberazione della Giunta Provinciale di data 23 giugno 2006, n. 1281 la Giunta provinciale ha inteso individuare i criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei piani regolatori generali.

Secondo tale deliberazione, il dimensionamento residenziale, basato sulla definizione del fabbisogno abitativo, deve essere valutato considerando i seguenti aspetti:

- - il ruolo territoriale ed economico del centro abitato;
- - le dinamiche demografiche ed insediative;
- - il peso degli alloggi secondari;
- - lo stato delle opere di urbanizzazione.

Il centro di Ponte Arche rappresenta una realtà anomala dal punto di vista urbanistico, poiché giace, per la parte interessata dagli insediamenti, sul territorio di due ex comuni amministrativi, il Bleggio Inferiore ed il Lomaso fino al 31.12.2009.

Con Legge Regionale 13 novembre 2009, n.7 è stato istituito, a decorrere dal 01 gennaio 2010, il nuovo Comune di Comano Terme mediante la fusione dei Comuni che hanno costituito l'Unione dei Comuni di Bleggio Inferiore e Lomaso.

Come anticipato, il territorio del comune di Comano Terme, è articolato in una pluralità di centri insediativi (frazioni) di cui l'abitato di Ponte Arche fa parte.

La valutazione del fabbisogno abitativo del solo centro di Ponte Arche, valutato sulla base delle dinamiche demografiche, della domanda di alloggi e delle previsioni delle dinamiche future, risulta essere particolarmente difficoltosa, soprattutto in considerazione del fatto che le fonti anagrafiche dei due comuni amministrativi forniscono dati aggiornati relativi allo sviluppo demografico e residenziale dell'intero territorio comunale e non delle singole frazioni.

L'abitato di Ponte Arche, inoltre, risulta essere perimetrato in maniera ben definita, con ampie zone completamente edificate e con pochi lotti del tutto o solo parzialmente edificabili. La capacità edificatoria di tale centro risulta essere pertanto notevolmente limitata e la possibilità di uno sviluppo territoriale del centro è del tutto preclusa dalla conformazione specifica del territorio limitrofo.

In fase di scelta della metodologia per la valutazione del dimensionamento residenziale ai fini dell'adeguamento dei piani regolatori vigenti alle disposizioni della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, l'amministrazione di Comano Terme, alla luce delle problematiche emerse, ha ritenuto opportuno adeguare lo schema pratico di calcolo proposto dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006 alla realtà specifica di Ponte Arche.

Partendo dai dati del dimensionamento del 2016 si è quindi proceduto con un aggiornamento don i dati demografici principali

- *dati della popolazione ai censimenti ISTAT;*
- *analisi dei movimenti della popolazione residente relativi all'intero territorio;*
- *verifica dell'incidenza sui movimenti della popolazione relativi all'abitato di Ponte Arche;*
- *analisi dei movimenti turistici relativi all'intero territorio;*
- *calcolo del volume teorico complessivo limitatamente all'abitato di Ponte Arche.*

★ Dati della popolazione ai censimenti ISTAT;

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Comano Terme dal 1921 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT



Popolazione residente ai censimenti

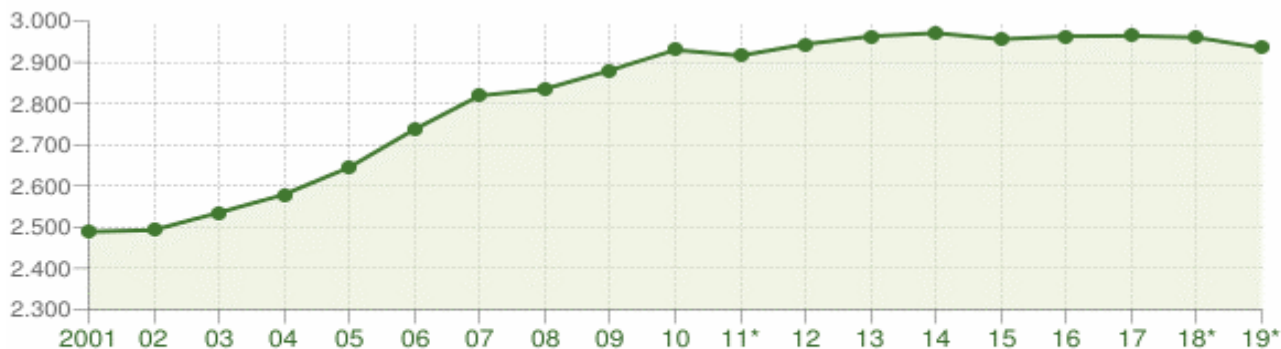
COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

num.	Censimento		Popolazione residente	Var %
	anno	data rilevamento		
1°	1921	1 dicembre	2.955	-
2°	1931	21 aprile	2.676	-9,4%
3°	1936	21 aprile	2.435	-9,0%
4°	1951	4 novembre	2.548	+4,6%
5°	1961	15 ottobre	2.489	-2,3%
6°	1971	24 ottobre	2.341	-5,9%
7°	1981	25 ottobre	2.265	-3,2%
8°	1991	20 ottobre	2.241	-1,1%
9°	2001	21 ottobre	2.492	+11,2%
10°	2011	9 ottobre	2.913	+16,9%

★ *Analisi dei movimenti della popolazione residente relativi all'intero territorio*

Qui di seguito viene riportato l'andamento demografico della popolazione residente nel comune di Comano Terme dal 2001 al 2014. Si rammenta che il Comune di Comano Terme è un nuovo comune istituito il 1° gennaio 2010, nato dalla fusione del Comune di Lomaso con Bleggio Inferiore.

La popolazione residente per gli anni precedenti è stata calcolata considerando i confini attuali.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

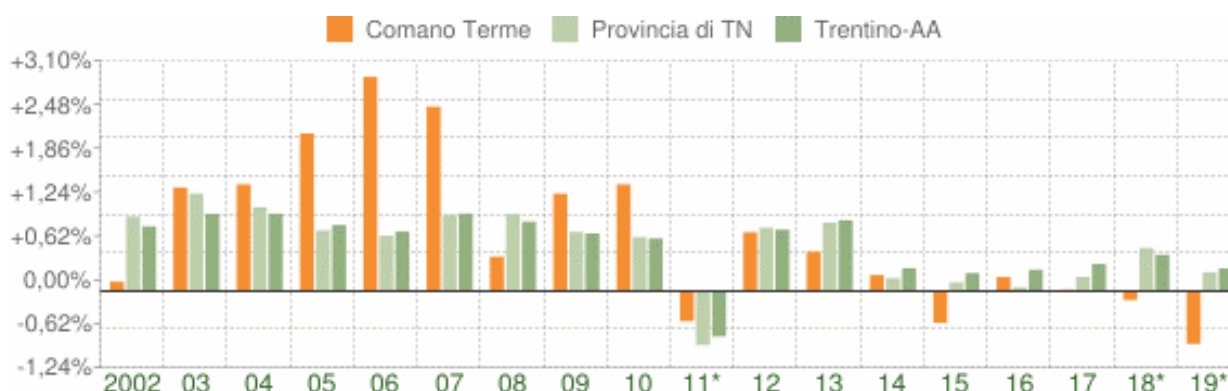
(\*) post-censimento

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

Anno (31 dic.)	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero famiglie	Media componenti per famiglia
2001	2.489	-	-	-	-
2002	2.493	+4	+0,16%	-	-
2003	2.535	+42	+1,68%	1.027	2,46
2004	2.579	+44	+1,74%	1.047	2,46
2005	2.645	+66	+2,56%	1.073	2,46
2006	2.737	+92	+3,48%	1.105	2,48
2007	2.819	+82	+3,00%	1.137	2,48
2008	2.835	+16	+0,57%	1.151	2,46
2009	2.880	+45	+1,59%	1.190	2,42
2010	2.930	+50	+1,74%	1.197	2,45
2011	2.916	-14	-0,48%	1.195	2,44
2012	2.944	+28	+0,96%	1.211	2,43
2013	2.963	+19	+0,65%	1.203	2,46
2014	2.971	+8	+0,27%	1.213	2,45
2015	2.956	-15	-0,50%	1.207	2,45
2016	2.963	+7	+0,24%	1.224	2,42
2017	2.964	+1	+0,03%	1.232	2,40
2018*	2.960	-4	-0,13%	(v)	(v)
2019*	2.935	-25	-0,84%	(v)	(v)
2020*	2.895				

(\*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica

Le variazioni annuali della popolazione di Comano Terme espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



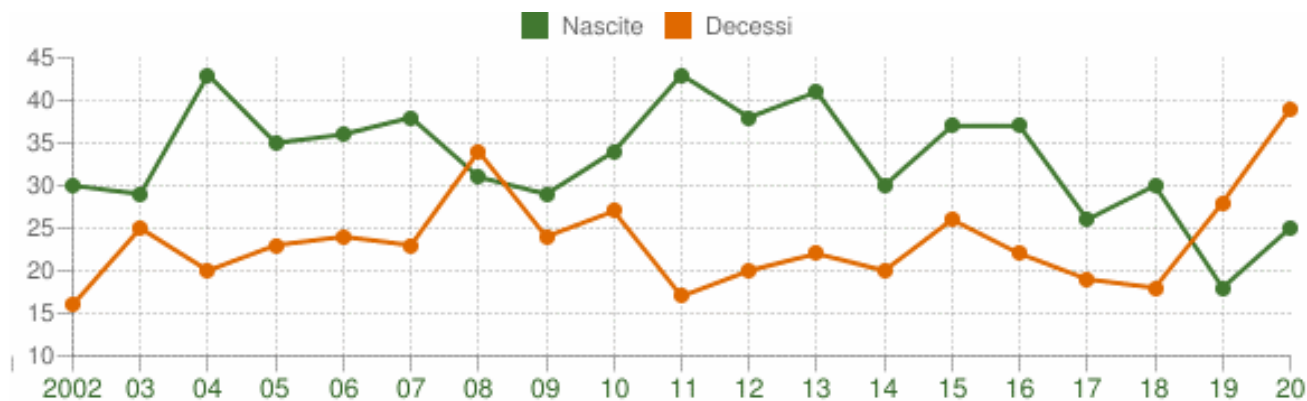
Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

## Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

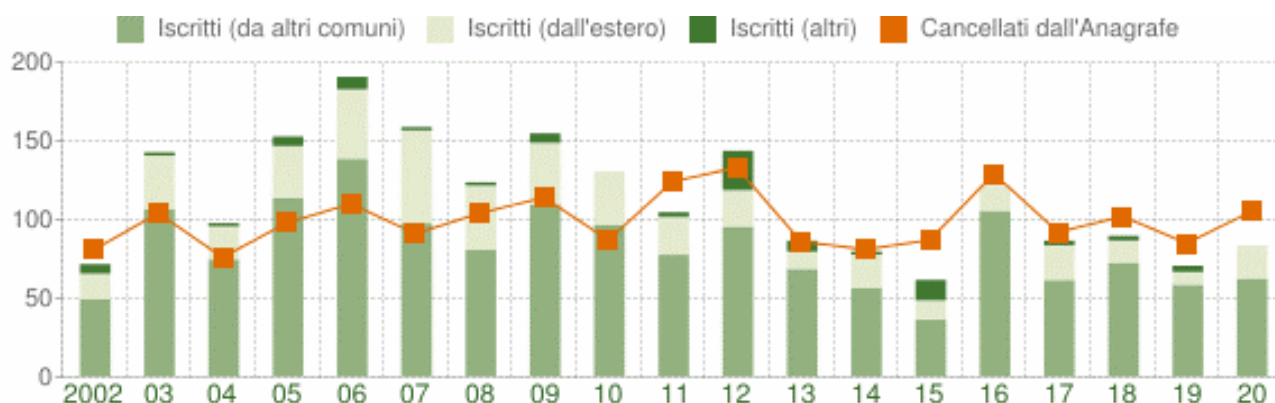
La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2020.

Anno	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	30	-	16	-	+14
2003	29	-1	25	+9	+4
2004	43	+14	20	-5	+23
2005	35	-8	23	+3	+12
2006	36	+1	24	+1	+12
2007	38	+2	23	-1	+15
2008	31	-7	34	+11	-3
2009	29	-2	24	-10	+5
2010	34	+5	27	+3	+7
2011	43	+9	17	-10	+26
2012	38	-5	20	+3	+18
2013	41	+3	22	+2	+19
2014	30	-11	20	-2	+10
2015	37	+7	26	+6	+11
2016	37	0	22	-4	+15
2017	26	-11	19	-3	+7
2018*	30	+4	18	-1	+12
2019*	18	-12	28	+10	-10
2020*	25	+7	39	+11	-14

## Il grafico in basso visualizza il Flusso migratorio della popolazione

numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Comano Terme negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2020.

Anno 1 gen 31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	49	16	6	76	1	4	+15	-10
2003	106	34	2	99	5	0	+29	+38
2004	74	21	2	67	6	3	+15	+21
2005	113	33	6	87	0	11	+33	+54
2006	138	44	8	107	2	1	+42	+80
2007	97	59	2	86	4	1	+55	+67
2008	80	41	2	92	11	1	+30	+19
2009	109	39	6	98	11	5	+28	+40
2010	96	34	0	69	10	8	+24	+43
2011	77	24	3	110	7	7	+17	-20
2012	95	23	25	114	4	15	+19	+10
2013	68	11	7	58	8	20	+3	0
2014	56	21	2	63	6	12	+15	-2
2015	36	12	13	76	0	11	+12	-26
2016	105	16	0	107	9	13	+7	-8
2017	61	22	3	75	6	11	+16	-6
2018*	72	14	3	84	16	2	-2	-13
2019*	58	8	4	67	16	2	-8	-15
2020*	62	21	0	92	11	2	+10	-22

★ Verifica dell'incidenza sui movimenti della popolazione relativi all'abitato di Ponte Arche

Si riportano di seguito i dati relativi alle dinamiche demografiche della popolazione dell'ex Comune di Lomaso e di Bleggio Inferiore forniti dai censimenti del 1991, del 2001 nonché quelli relativi



all'anno corrente, distinti per centro abitato, dai quali si può evincere che nella frazione di Ponte Arche si concentra circa un quinto della popolazione totale dell'intero territorio di Comano Terme.

Il dato più evidente è quello relativo alla popolazione costantemente crescente dell'abitato di Ponte Arche che da solo sopperisce al calo della demografia delle frazioni poste sull'altipiano.

<i>Anno</i>	<i>Ponte Arche ex Lomaso</i>	<i>Ponte Arche ex Bleggio Inf.</i>	<i>Ponte arche intero abitato</i>	<i>Tasso di Variaz. annuo medio</i>	<i>Componenti</i>
<b>1991</b>	205	311	516	--	-
<b>2001</b>	315	308	623	+ 1,9%	
<b>2007</b>	335	314	649	+ 0,7%	
<b>2011</b>			765	+ 4,2%	
<b>2018</b>			821	+1,00	
<b>2020 *</b>			818	-0,15	

(\*) Stima del calo demografico pari ad 1/5 del calo demografico di tutto il comune dell'ultimo biennio.

I dati relativi all'abitato di Ponte Arche sono stati corretti sulla base degli ultimi rilievi effettuati dall'ufficio anagrafe.

L'andamento demografico degli ultimi due anni 2019-2020 evidenzia le alterazioni provocate dal periodo di crisi ed emergenza COVID-19. Gli stesi dati, riportati per correttezza documentale, non vengono tenuti in considerazione ai fini del calcolo demografico di proiezione al 2031 confidando nel veloce superamento della crisi epidemica e conseguente ripresa economica.

Determinazione dell'incremento medio annuo sull'ultimo decennio rappresentativo 2008-20018

<i>Anno</i>	<i>Abitanti ponte arche</i>	<i>Tasso di Variaz. annuo medio</i>	<i>Componenti</i>
<b>2008</b>	676	--	-
<b>2018</b>	821	+ 1,95%	

Stima dell'incremento popolazione fra il 2020 ed il 2030 applicando un tasso di variazione annuale calcolato nella misura dell'50% del valore dell'ultimo decennio rappresentativo, pari a  $1,95\% \cdot 0,50 = 0,97\%$

<i>Anno</i>	<i>Abitanti ponte arche</i>	<i>Tasso di Variaz. annuo medio</i>	<i>Componenti</i>
<b>2020</b>	818	--	-
<b>2030</b>	901	+ 0,97%	

L'incremento netto di popolazione atteso nel prossimo decennio potrebbe quindi attestarsi per il solo abitato di Ponte Arche in 83 unità.

Ipotizzando

Il valore in termini di percentuale risulta essere maggiore rispetto a quello stimabile sull'intero territorio comunale per il quale si può prevedere ottimisticamente di potere confermare il dato già valutato con la variante 2016 pari ad un incremento totale del 1,4% per ogni lustro, parificabile allo 0,4% annuo, che porterebbe ad un incremento della popolazione complessiva dell'intero comune di Comano Terme di 118 abitanti.

Applicando gli stessi termini di calcolo utilizzati nel 2016, il dimensionamento residenziale potrebbe essere oggi ricalcolato nel seguente modo:

★ *Proiezione demografica al 2030*

Nella seguente tabella è riportato il tasso medio di incremento calcolato per l'intero comune di Comano Terme e la proiezione decennale fino al 2030, utilizzando come media decennale la media dei tre periodi precedenti affidando pesi differenziati ai tre periodi: 1 ai periodi 1991/2001 e 2001/2011 e 3 al periodo 2011/2020

Anno	Comune di Comano Terme	Tasso di Variaz. decennale	Tasso di Variaz. annuo medio	Componenti
1991	2.241		--	-
2001	2.492	+11,20 %	+ 1,066 %	
2011	2.913	+16,90 %	+ 1,570 %	
2020	2.895	-0,60 %	-0,070 %	
2030	3.048	+5,26 %	+0,52 %	

Crescita netta di 153 residenti pari a 64 famiglie (media 2,4 componenti per ogni famiglia).

Di cui assegnabili all'abitato di Ponte Arche nella misura del 28% sulla base della incidenza della popolazione presente al 2020 di 818 abitanti a Ponte Arche su un totale di 2.895, pari a 43 abitanti e 18 famiglie.

Secondo il calcolo aggiornato, rispetto alla variante 2016, il numero di alloggi per l'abitato di Ponte Arche risulterebbe incrementato di almeno 5 unità.

Obiettivo dell'amministrazione non è quello di concentrare i nuovi alloggi a Ponte Arche ma di incentivare nel il recupero della residenzialità nelle frazioni secondarie. Per questo motivo si chiede di confermare il livello di incremento previsto nel 2016 fermandosi a 13 alloggi + 2 per usi residenziali stabili (lavoratori dei settori alberghiero, sanitario e scolastico), per un totale di 15 alloggi.

★ *Dimensionamento residenziale aggiornato*

**Calcolo del dimensionamento residenziale:**

Numero alloggi \* volume per abitante \* componenti \* coefficiente

$$15 * 120 * 2,4 * 2,5$$

$$10.800 (m^3)$$

**Calcolo del dimensionamento massimo per alloggi per tempo libero e vacanze destinabili al cambio d'uso ai sensi comma 2 art. 55 L.P. 6/2020:**

Dimensionamento residenziale \* Percentuale (1)

$$10.800 * 20\%$$

$$2.160 (m^3)$$

### Capacità edificatoria del PRG in vigore

Sulla base dei dati contenuti nella variante generale in corso di approvazione la capacità insediativa del PRG in vigore risulta essere pari a ca. 186.000 m<sup>3</sup> di volume urbanistico lordo fuori terra, calcolo ottenuto considerando tutte le zone edificabili in percentuale della superficie di zona complessiva.

#### CONSUMO DI SUOLO (REALE E POTENZIALE)

	Sup. totale	Sup. residua	%	Indice	Edificabilità	u.m.
<b>AREE SATURE</b>						
LOMASO	38.459,85					
BLEGGIO INFERIORE	141.070,84					
<b>AREE DI COMPLETAMENTO</b>						
LOMASO						
B-Semintensive	146.523,22	54.545,68	37%	1,5	81.818,52	mc
B1-Semintensive	53.070,61	10.055,37	19%	2	20.110,73	mc
B2-Intensive	26.622,59	1.556,70	6%	2,5	3.891,76	mc
BLEGGIO INFERIORE						
Tipo A	49.430,04	24.207,43	49%	1,5	36.311,14	mc
Tipo B	13.615,87	11.265,79	83%	2,5	28.164,48	mc
<b>Subtotale (A)</b>	<b>289.262,33</b>	<b>101.630,97</b>	<b>35 %</b>		<b>170.296,63</b>	<b>mc</b>

<b>AREE DI NUOVA ESPANSIONE</b>						
BLEGGIO INFERIORE						
Tipo A-Loc. Belsit	6.830,00	0,00	0%	1,5	10.245,00	mc
Ambito C-Area Alberti (70%)	4.039,70	4.039,70	100%	1,4	5.655,58	mc
<b>Subtotale (B)</b>	<b>10.869,70</b>	<b>4.039,70</b>	<b>37 %</b>		<b>15.900,58</b>	<b>mc</b>
<b>AREE MISTE COMMERCIALI/RESIDENZIALI</b>						
LOMASO						
M2-Mista commerciale (60%) residenziale (40%)	12.670,44	0,00	0%	2,5	0,00	mc
<b>Subtotale (C)</b>	<b>12.670,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0 %</b>		<b>0,00</b>	<b>mc</b>
<b>TOTALE (A+B+C)</b>	<b>312.802,47</b>	<b>105.670,67</b>	<b>34 %</b>		<b>186.197,21</b>	<b>mc</b>

#### Estratto dalla relazione di Variante 2019 in fase di approvazione

Tale quantitativo incide prevalentemente per le aree poste al di fuori del perimetro del centro abitato di Ponte Arche, in zone non soggette al vincolo per l'edilizia ordinaria.

La quota afferibile alla zona di Ponte Arche, corrisponde a quote variabili fra il 15 ed il 20% sulla base delle differenti verifiche effettuate in termini di superficie complessiva, volume urbanistico o Superficie utile netta, pari quindi ad una superficie territoriale di ca. 15.000 m<sup>2</sup> e 22.500 m<sup>3</sup>.

Il dato risulta essere capiente e correttamente proporzionata rispetto alla stima necessaria per i nuovi alloggi.

## Attribuzione contingente alloggi turistici

### ★ Attribuzioni del contingente del 2016

A pagina 20 della relazione sul dimensionamento residenziale del 2016 è riportata l'assegnazione di una quota pari al 60% del contingente, pari a 648 m<sup>3</sup>. all'area Alberti, contingente che risulta utilizzato sulla base della successiva convenzione rep. 85 di data 24 febbraio 2017 allegato al permesso di costruire n. 1/2017 di data 13 marzo 2017.

A pagina 23 è riportato il riepilogo del contingente precisando che la quota restante pari a 432 m<sup>3</sup> non viene assegnata e la stessa potrà essere successivamente utilizzata, previa delibera del Consiglio comunale, per nuova edificazione o per cambi d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 15/2015, e destinati alla medesima data a residenza ordinaria.

Contingente riservato a seconde case all'interno del centro abitato di Ponte Arche	1.080,00 mc
Di cui:	
Il 60% riservati ai signori Alberti all'interno del Piano Attuativo in C.C. Cares, vedi deliberazione del Consiglio Comunale n.02 dd. 28.01.2016 e articolo 5 dell'accordo.	648,00 mc
Il restante 40% non assegnato a specifiche previsioni insediative, verranno localizzati mediante specifica deliberazione del consiglio comunale ai sensi dell'articolo 130 della L.P. 15/2015, anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Provinciale 15/2015 (dd. 12.08.2015) e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria.	432,00 mc

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 di data 27 maggio 2021, ai sensi di quanto previsto dalla Variante 2016, si è provveduto all'attribuzione la quota restante del 40% pari a 432 m<sup>3</sup> alle PM 13 e 14, p.ed. 223, C.C. Poia.

Allo stato attuale il contingente risulta quindi completamente assegnato ed utilizzato.

### ★ Attribuzioni del contingente della nuova variante 2021

Sulla base delle istanze, della valutazione di coerenza, del calcolo relativo al dimensionamento residenziale e della determinazione del nuovo contingente utilizzabile per i cambi d'uso in alloggi turistici si è quindi proceduto con l'attribuzione del contingente sulla base delle seguenti determinazioni conclusive.

Verificato che il contingente massimo attribuibile ai sensi del comma 2 e 3 della L.P. 6/2020 risulta essere pari a 2.160 m<sup>3</sup>, come determinato applicando la percentuale massima stabilita dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 di data 30/12/2005, adottata ai sensi dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale n. 1/2008 (ex art. 18 sexies della L.P. 22/1991).

Vista la valutazione di coerenza delle istanza dove solo l'istanza n. 1 appare idonea alle indicazioni contenute all'articolo 55 della L.P. 6/2020, in relazione alla riqualificazione sotto il profilo architettonico e paesaggistico.

Verificata inoltre la coerenza dello stato attuale dell'immobile p.ed. 108/1 C.C. Poia con gli ulteriori criteri fissati dalla norma provinciale in relazione al cambio d'uso di edifici non residenziali e che lo stesso non ricade in aree destinate dal PRG al fabbisogno abitativo primario.

Verificato inoltre che il contingente pari a 2.160 m<sup>3</sup> risulta comunque inferiore alla quota del 50% della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso della p.ed. 108/1 e che pertanto la sua assegnazione comporta anche l'esaurimento del dimensionamento massimo stabilito dal PRG.

Verificato l'interesse pubblico dell'iniziativa come richiamato dalla norme di attuazione allegate che prevedono la stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'Amministrazione comunale, valutate tutte le premesse, delibera l'attribuzione del contingente destinabile ai cambi d'uso di edifici esistenti ai sensi del comma 2, art. 55 della L.P. 6/2020, alla trasformazione d'uso della P.Ed. 108/2, nella misura massima di m<sup>3</sup> 2.160.

## Norme di Attuazione

A seguito della approvazione della Variante 2019 al piano regolatore generale con adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, intervenuta durante l'iter di adozione ed approvazione della presente variante, si è provveduto ad aggiornare gli elaborati come richiesto nel parere del Servizio urbanistica di data 24 maggio 2022;

In particolare viene riportato ora solo l'articolo 47 che contiene la disciplina di adeguamento alla L.P. 16/2005 e l'aggiornamento della presente variante in adeguamento alla L.P. 6/2020.

Gli ulteriori articoli 55A e 67A che interessano l'area oggetto di variante, non essendo oggetto di modifica vengono omessi dalla presente relazione.

Di seguito viene quindi riportato l'articolo 47 nelle seguenti versioni

- PRG in vigore Variante 2019 - (Del. GP n.714/2020)
- PRG di Raffronto ( Variante 2019 Del GP 714/2022 / Variante 2021 )
- PRG di Variante 2021

### **NORME DI ATTUAZIONE IN VIGORE**

( Variante 2019 Del. GP n.714/2022 )

#### **ART. 47 AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI**

1. Oltre alla residenza, sono consentite destinazioni d'uso per bar, ristoranti, alberghi, negozi, uffici pubblici privati e studi professionali ecc. Sono anche ammesse attività produttive (artigianali con piccoli laboratori), purché non nocive né moleste, e attività commerciali compatibili per cui si rinvia all'art.33 delle presenti Norme. Nelle aree destinate all'insediamento, all'esterno degli insediamenti storici, è possibile il recupero ( con ristrutturazione) degli edifici ai sensi dell'art.109 della L.P.15/15.
2. Le destinazioni d'uso in essere sono comunque consentite e possono essere modificate con nuove destinazioni purché compatibili con la residenza e purché non siano né moleste né nocive, senza i limiti di cui al successivo comma 3.
3. Nella modifica della destinazione residenziale in atto e nella attribuzione della destinazione d'uso alle nuove costruzioni, la superficie adibita a residenza, al netto delle superfici tecniche, depositi o garage anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'unità edilizia, tranne il caso che si ricavano strutture ricettive o comunque a carattere ricreativo o pubblico.
4. Quanto stabilito dal precedente comma 3. non si applica qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e dai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
5. In relazione al contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.6 comma4 del D.P.R.30/03/2004 n.142.
6. I nuovi lotti residenziali individuati in cartografica con l'apposito cartiglio B1c sono assoggettati necessariamente al vincolo di "prima casa", per cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla verifica delle condizioni di cui all'art.87, comma 4 della L.P. 15/2015.

Per quanto riguarda la nuova area residenziale destinata a "prima casa" in fraz. Vergonzo (var. 36-71) le

aree destinate a compensazione per l'area agricole erosa con la modifica di zona citata sono individuate nelle pp. ff. 32/4 e limitrofe C.C. Campo. La compensazione di area agricola di pregio infatti è prevista in grande quantità con di più di 14.000 mq con cambio di destinazione da Parco urbano ad area agricola di pregio (di cui ha sicuramente le caratteristiche) come anche richiesto dalla legittima proprietà.);

7. misurazione dell'altezza del fronte o della facciata: ai sensi dell'art.3 lettera f del RUEP, l' H max di controllo del fabbricato si misura su un fronte all'intradosso dell'imposta del tetto per i tetti a falda, all'estradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana.)
8. Solo per quanto riguarda il rispetto delle misure dal confine di proprietà l'H. max si misura a metà falda, per cui:
  - ml 5,00 di rispetto per H. dell'edificio fino a ml. 10,00;
  - ml.5,00 + metà dell'esubero di H. rispetto all'H.di 10,00 .

Nelle aree oggetto di variante come individuate in cartografia, a Ponte Arche, contrassegnate dalle sigle: S19, S 20, S21, S22 ed identificate catastalmente come di seguito:

- S19 p.ed 200 C.C. Cares;
- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
- S21 pp. ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
- S22 pp. ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

e per le quali è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

#### **AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A**

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Per le nuove edificazioni sono stabiliti i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura max : 50%

N.max di piani utili fuori terra : 4 (ammessi 1,2,3+mansarda)

H max del fronte 12,50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

Per la variante S19 p.ed 200 C.C. Cares è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

**AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO B**

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno. Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.40 mq/mq

Rapporto di copertura max : 40%

N.max di piani utili fuori terra : 3 (ammessi 1,2+mansarda)

H max del fronte : 10.50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

**AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO A**

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o prevalentemente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.
2. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:
  - la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
  - il completamento degli edifici esistenti;
  - le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.
3. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di piani attuativi, in attesa della loro approvazione, gli interventi consentiti sono definiti dall'art.49 comma 2 della L.P.15/2015.
4. Valgono i parametri di seguito specificati:

a) Altezza massima dell'edificio.:	<b>12,50 ml.</b>
b) Numero massimo. piani utili fuori terra:	<b>4; ammessi 1,2,3 + mansarda.</b>
c) Rapporto massimo. di copertura (rc):	40%.
d) Indice di utilizzazione fondiaria-SUN	<b>0,50 mq/mq</b>

L'h massima si misura:

- all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani;
- a metà falda della copertura nel caso di tetti a 2 o più falde di copertura.

Per le seguenti varianti:

- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
- S21 pp.ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
- S22 pp.ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, che riporta: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

**AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO B**

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o prevalentemente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.
2. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:



- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

I lotti contrassegnati dal cartiglio B1 sono vincolati al rispetto della lettera e) comma 1 dell'art 18/L.P.15/2020

3. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di piani attuativi, in attesa della loro approvazione, gli interventi consentiti sono definiti dall'art.49 comma 2 della L.P.15/2015.
4. Valgono i parametri di seguito specificati:

a) Altezza massima dell'edificio :	<b>10,50 ml.</b>
b) Numero massimo. piani utili fuori terra:	<b>3; ammessi 1,2 + mansarda.</b>
c) Rapporto massimo. di copertura (rc):	30%.
d) Indice di utilizzazione fondiaria: -SUN	<b>0,40 mq/mq</b>

L'h massima si misura:

  - all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani;
  - a metà falda della copertura nel caso di tetti a 2 o più falde di copertura.
5. Le zone degli insediamenti abitativi di completamento si caratterizzano per la loro omogeneità, sia sotto il profilo localizzativo, che della caratterizzazione architettonica e dell'inserimento nel contesto degli edifici esistenti all'interno delle aree. Sono ubicate ai margini degli insediamenti storici, compenetrando ed integrate con le aree residenziali saturate e con la presenza al loro interno, di edifici spesso non riconducibili ad una matrice caratterizzante e prevalente.
6. In queste aree possono essere insediate anche le attività pertinenti agli insediamenti residenziali come: i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di ritrovo, e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste.
7. Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero anche a fini residenziali delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine.
8. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzabili all'interno di dette aree dovranno, preferibilmente, e comunque previa valutazione della competente Commissione, avere:
  - a) Superfici contenute e articolate plani-volumetricamente in modo da consentire un omogeneo inserimento dell'edificio nel contesto edificato.
  - b) L'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare l'orientamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini e l'allineamento con gli stessi lungo le strade esistenti e di progetto.
  - c) Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali, ecc.
  - d) Recinzioni da realizzarsi preferibilmente in legno o in siepe di essenza sempreverde, o di materiali simili a quelli usati nella zona (ferro o PVC colorati) purché di disegno semplice e di altezza contenuta.
  - e) La realizzazione di spazi a parcheggio esterno e percorsi pedonali di accesso e di servizio da pavimentare, preferibilmente, in lastre o cubetti di porfido, o in piastrelle in cemento colorato.
  - f) La posa a dimora di alberature a foglie caduche ad alto o medio fusto nelle posizioni che non riducano il soleggiamento ottimale alle proprietà vicine.
  - g) Gli intonaci dovranno essere realizzati al civile con colori scelti nella gamma delle terre naturali chiare, da applicare anche ai componenti di facciata come scuretti, inferiate, serramenti, ecc.

## APPLICAZIONE DELLA LEGGE 16/2005

### DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

( Solo per l'abitato di Ponte Arche)

Nelle aree destinate all'insediamento, per il solo abitato di Ponte Arche e per i soli interventi di realizzazione di nuovi alloggi residenziali, anche mediante cambio d'uso con o senza opere (intendendosi come tali gli interventi di costruzione di nuovi edifici comprendenti alloggi destinati al tempo libero e vacanze, ampliamento di edifici esistenti per la creazione di nuove unità abitative destinate a tempo libero e vacanze, trasformazione d'uso, con o senza opere, di edifici con destinazione non residenziale per la creazione di alloggi per il tempo libero e vacanze), trova applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 57 della L.P 01/2008.

Nell'abitato di Ponte Arche il dimensionamento massimo degli interventi destinati a residenza ordinaria non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche.

## Definizioni

Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

- 1) Edificio residenziale.  
Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)
- 2) Alloggi per il tempo libero e vacanza – alloggi destinati a residenza ordinaria.  
Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:
  - a) alloggi per il tempo libero e vacanze;
  - b) alloggi destinati a residenza ordinaria.Tali categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lettera b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro.
- 3) Edificio residenziale esistente.  
Ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n.16, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della Legge (16.11.2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.
- 4) Volume.  
Per volume si intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè di muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai ecc) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

## Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.

1. Nel rispetto del PRG, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'articolo 3, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare all'interno dell'abitato di Ponte Arche, la dimensione massima di mc 1.080, di cui 648 mc già localizzati all'interno del Piano Attuativo Area Alberti in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 di data 28.01.2016 nonché dell'articolo 5 dell'accordo, mentre i rimanenti 432 mc, non assegnati a specifiche previsioni insediative, verranno localizzati mediante specifica deliberazione del consiglio comunale ai sensi dell'articolo 130 della L.P. 15/2015, anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Provinciale 15/2015 (dd. 12.08.2015) e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria.
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggio è soggetto all'applicazione della legge.

## .3 Disciplina degli edifici residenziali esistenti.

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, nonché le domande di concessione edilizia ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può

applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di annotazione nel libro fondiario della residenza ordinaria – Fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.

2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla Legge n. 16/2005 (annotazione nel libro fondiario della residenza ordinaria – utilizzo del contingente assegnato alla residenza per il tempo libero e vacanza).
3. Le disposizioni di cui al comma 2) del presente articolo non si applicano in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure di ampliamento di volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

#### 4. Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in alloggi di tipo ordinario sono sempre consentite nel rispetto del PRG.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata a residenza ordinaria.
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'articolo 18sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22, come stabilito al precedente articolo 2, comma 2.
3. il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, non rientrano nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell'articolo 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 come stabilito al precedente articolo 2 comma 2, salvo quanto specificato nelle eccezioni di cui al seguente articolo 5.

#### 5. Eccezioni

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, per gli edifici individuati in cartografia, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007.

**NORME DI ATTUAZIONE DI RAFFRONTO**

( Variante 2019 Del GP 714/2022 / Variante 2021 )

In blu il testo invariato

I rosso il testo inserito

~~In verde il testo cancellato~~

**ART. 47 AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI**

1. Oltre alla residenza, sono consentite destinazioni d'uso per bar, ristoranti, alberghi, negozi, uffici pubblici privati e studi professionali ecc. Sono anche ammesse attività produttive (artigianali con piccoli laboratori), purché non nocive né moleste, e attività commerciali compatibili per cui si rinvia all'art.33 delle presenti Norme. Nelle aree destinate all'insediamento, all'esterno degli insediamenti storici, è possibile il recupero ( con ristrutturazione) degli edifici ai sensi dell'art.109 della L.P.15/15.
2. Le destinazioni d'uso in essere sono comunque consentite e possono essere modificate con nuove destinazioni purché compatibili con la residenza e purché non siano né moleste né nocive, senza i limiti di cui al successivo comma 3.
3. Nella modifica della destinazione residenziale in atto e nella attribuzione della destinazione d'uso alle nuove costruzioni, la superficie adibita a residenza, al netto delle superfici tecniche, depositi o garage anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'unità edilizia, tranne il caso che si ricavano strutture ricettive o comunque a carattere ricreativo o pubblico.
4. Quanto stabilito dal precedente comma 3. non si applica qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e dai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
5. In relazione al contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.6 comma4 del D.P.R.30/03/2004 n.142.
6. I nuovi lotti residenziali individuati in cartografica con l'apposito cartiglio B1c sono assoggettati necessariamente al vincolo di "prima casa", per cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla verifica delle condizioni di cui all'art.87, comma 4 della L.P. 15/2015.  
Per quanto riguarda la nuova area residenziale destinata a "prima casa" in fraz. Vergonzo (var. 36-71) le aree destinate a compensazione per l'area agricole erosa con la modifica di zona citata sono individuate nelle pp.ff 32/4 e limitrofe C.C. Campo. La compensazione di area agricola di pregio infatti è prevista in grande quantità con di più di 14.000 mq con cambio di destinazione da Parco urbano ad area agricola di pregio (di cui ha sicuramente le caratteristiche) come anche richiesto dalla legittima proprietà.);
7. misurazione dell'altezza del fronte o della facciata: ai sensi dell'art.3 lettera f del RUEP, l' H max di controllo del fabbricato si misura su un fronte all'intradosso dell'imposta del tetto per i tetti a falda, all'estradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana.)
8. Solo per quanto riguarda il rispetto delle misure dal confine di proprietà l'H. max si misura a metà falda, per cui:
  - ml 5,00 di rispetto per H. dell'edificio fino a ml. 10,00;
  - ml.5,00 + metà dell'esubero di H. rispetto all'H.di 10,00 .

Nelle aree oggetto di variante come individuate in cartografia, a Ponte Arche, contrassegnate dalle sigle: S19, S 20, S21, S22 ed identificate catastalmente come di seguito:

- S19 p.ed 200 C.C. Cares;
- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
- S21 pp.ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
- S22 pp.ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

e per le quali è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: “I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d’acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione”.

#### **Art.47.1 - AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A**

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell’immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Per le nuove edificazioni sono stabiliti i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura max : 50%

N.max di piani utili fuori terra : 4 (ammessi 1,2,3+mansarda)

H max del fronte 12,50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

Per la variante S19 p.ed 200 C.C. Cares è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: “I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d’acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione”.

#### **Art.47.2 - AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO B**

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell’immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.40 mq/mq

Rapporto di copertura max : 40%

N.max di piani utili fuori terra : 3 (ammessi 1,2+mansarda)

H max del fronte : 10.50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

#### **Art.47.3 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO A**

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o prevalentemente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.
2. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:
  - la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
  - il completamento degli edifici esistenti;
  - le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.
3. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di piani attuativi, in attesa della loro approvazione, gli interventi consentiti sono definiti dall'art.49 comma 2 della L.P.15/2015.
4. Valgono i parametri di seguito specificati:

a) Altezza massima dell'edificio.:	<b>12,50 ml.</b>
b) Numero massimo. piani utili fuori terra:	<b>4; ammessi 1,2,3 + mansarda.</b>
c) Rapporto massimo. di copertura (rc):	40%.
d) Indice di utilizzazione fondiaria-SUN	<b>0,50 mq/mq</b>

L'h massima si misura:

- all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani;
- a metà falda della copertura nel caso di tetti a 2 o più falde di copertura.

Per le seguenti varianti:

- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
- S21 pp.ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
- S22 pp.ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, che riporta: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

#### **Art.47.4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO B**

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o prevalentemente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici libere esistenti potranno essere edificate nel

rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.

2. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

I lotti contrassegnati dal cartiglio B1 sono vincolati al rispetto della lettera e) comma 1 dell'art 18/L.P.15/2020

3. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di piani attuativi, in attesa della loro approvazione, gli interventi consentiti sono definiti dall'art.49 comma 2 della L.P.15/2015.

4. Valgono i parametri di seguito specificati:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a) Altezza massima dell'edificio :          | <b>10,50 ml.</b>                  |
| b) Numero massimo. piani utili fuori terra: | <b>3; ammessi 1,2 + mansarda.</b> |
| c) Rapporto massimo. di copertura (rc):     | 30%.                              |
| d) Indice di utilizzazione fondiaria: -SUN  | <b>0,40 mq/mq</b>                 |

L'h massima si misura:

- all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani;
- a metà falda della copertura nel caso di tetti a 2 o più falde di copertura.

- 5 Le zone degli insediamenti abitativi di completamento si caratterizzano per la loro omogeneità, sia sotto il profilo localizzativo, che della caratterizzazione architettonica e dell'inserimento nel contesto degli edifici esistenti all'interno delle aree. Sono ubicate ai margini degli insediamenti storici, compenetrare ed integrate con le aree residenziali saturate e con la presenza al loro interno, di edifici spesso non riconducibili ad una matrice caratterizzante e prevalente.

6. In queste aree possono essere insediate anche le attività pertinenti agli insediamenti residenziali come: i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di ritrovo, e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste.

7. Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero anche a fini residenziali delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine.

8. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzabili all'interno di dette aree dovranno, preferibilmente, e comunque previa valutazione della competente Commissione, avere:

- a) Superfici contenute e articolate plani-volumetricamente in modo da consentire un omogeneo inserimento dell'edificio nel contesto edificato.
- b) L'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare l'orientamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini e l'allineamento con gli stessi lungo le strade esistenti e di progetto.
- c) Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali, ecc.
- d) Recinzioni da realizzarsi preferibilmente in legno o in siepe di essenza sempreverde, o di materiali simili a quelli usati nella zona (ferro o PVC colorati) purché di disegno semplice e di altezza contenuta.
- e) La realizzazione di spazi a parcheggio esterno e percorsi pedonali di accesso e di servizio da pavimentare, preferibilmente, in lastre o cubetti di porfido, o in piastrelle in cemento colorato.
- f) La posa a dimora di alberature a foglie caduche ad alto o medio fusto nelle posizioni che non riducano il soleggiamento ottimale alle proprietà vicine.
- g) Gli intonaci dovranno essere realizzati al civile con colori scelti nella gamma delle terre naturali chiare, da applicare anche ai componenti di facciata come scuretti, inferiate, serramenti, ecc.



**Art.47.5 - APPLICAZIONE DELLA LEGGE 16/2005 DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI  
DESTINATI A RESIDENZA  
( Solo per l'abitato di Ponte Arche)**

1. Nelle aree destinate all'insediamento, per il solo abitato di Ponte Arche e per i soli interventi di realizzazione di nuovi alloggi residenziali, anche mediante cambio d'uso con o senza opere (intendendosi come tali gli interventi di costruzione di nuovi edifici comprendenti alloggi destinati al tempo libero e vacanze, ampliamento di edifici esistenti per la creazione di nuove unità abitative destinate a tempo libero e vacanze, trasformazione d'uso, con o senza opere, di edifici con destinazione non residenziale per la creazione di alloggi per il tempo libero e vacanze), trova applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 57 della L.P 01/2008.
2. Nell'abitato di Ponte Arche il dimensionamento massimo degli interventi destinati a residenza ordinaria non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche.

**A - Definizioni**

Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

1) Edificio residenziale.

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)

2) Alloggi per il tempo libero e vacanza – alloggi destinati a residenza ordinaria.

Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per il tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lettera b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro.

3) Edificio residenziale esistente.

Ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n.16, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della Legge (16.11.2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

4) Volume.

Per volume si intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè di muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai ecc) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.



**B - Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.**

1. Nel rispetto del PRG, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'articolo 3, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare all'interno dell'abitato di Ponte Arche, la dimensione massima di mc 1.080, di cui: 648 mc ~~già~~ localizzati all'interno del Piano Attuativo Area Alberti in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 di data 28.01.2016 nonché dell'articolo 5 dell'accordo; ~~mentre i rimanenti~~ 432 mc localizzati sull'area corrispondente alla p.ed. 223 C.C. Poia, porzioni materiali 13 e 14, come approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 di data 27 maggio 2021. , ~~non assegnati a specifiche previsioni insediative, verranno localizzati mediante specifica deliberazione del consiglio comunale ai sensi dell'articolo 130 della L.P. 15/2015 , anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Provinciale 15/2015 (dd. 12.08.2015) e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria.~~
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggio è soggetto all'applicazione della legge.

**C - ~~3~~ Disciplina degli edifici residenziali esistenti.**

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, nonché le domande di concessione edilizia ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di annotazione nel libro fondiario della residenza ordinaria – Fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.
2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla Legge n. 16/2005 (annotazione nel libro fondiario della residenza ordinaria – utilizzo del contingente assegnato alla residenza per il tempo libero e vacanza).
3. Le disposizioni di cui al comma 2) del presente articolo non si applicano in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure di ampliamento di volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

**D - ~~4~~ Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.**

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in alloggi di tipo ordinario sono sempre consentite nel rispetto del PRG.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata a residenza ordinaria.
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'articolo 18sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22, come stabilito al precedente articolo 2, comma 2.
3. il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, non rientrano nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell'articolo 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 come stabilito al precedente articolo 2 comma 2, salvo quanto specificato nelle eccezioni di cui al seguente articolo 5.

**E - ~~5~~-Eccezioni**

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, per gli edifici individuati in cartografia, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007.

**F - Adeguamento alla L.P. 6/2020.**

1. Con la Variante 2021 in adeguamento alla L.P. 6/2020 sull'area ex Masera si applicano le seguenti disposizioni:
2. Per l'area corrispondente alla p.ed. 108 C.C. Poia, appositamente evidenziato in cartografia, si prevede l'assegnazione del contingente per alloggi per il tempo libero e vacanze, destinato ai cambi d'uso ai sensi della L.P. 6/2020 commi 2 e 3, determinato in massimo 2.160 mc, calcolato in base alla percentuale massima del dimensionamento residenziale riportato nella relazione illustrativa di variante 2021. L'attribuzione e utilizzo del contingente deve essere preceduto da specifica convenzione che garantisca l'interesse pubblico dell'iniziativa volta a:
  - completare i lavori di riqualificazione e sistemazione della piazzetta antistante la nuova biblioteca intercomunale;
  - realizzazione di spazi a parcheggio pubblici, da realizzare sulle p.f. 276/3 e 279/1 limitrofe all'edificio, da cedere all'Amministrazione comunale sulla base di una perizia di stima da redigere al momento della stipula che contempli il valore dell'area suddiviso fra uso soprassuolo e sottosuolo, i costi di costruzione coerenti con il prezziario della Provincia Autonoma di Trento, gli oneri progettuali pro quota, il riconoscimento dell'utile di impresa.
  - parte del costo potrà essere compensato con riduzione degli oneri di costruzione qualora previsti sulla base dell'applicazione del regolamento oneri e delle tabelle stabilite dal DPP 8-61/Leg./2017;
  - impegno ad eseguire tutti i lavori con intervento unitario, non suddivisibile in lotti, applicando i termini fissati dalla normativa provinciale per le opere soggette a permesso di costruire.

**NORME DI ATTUAZIONE - TESTO FINALE COORDINATO**

( Variante 2021 approvata dalla Giunta Provinciale con modifiche)

**ART. 47 AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI**

1. Oltre alla residenza, sono consentite destinazioni d'uso per bar, ristoranti, alberghi, negozi, uffici pubblici privati e studi professionali ecc. Sono anche ammesse attività produttive (artigianali con piccoli laboratori), purché non nocive né moleste, e attività commerciali compatibili per cui si rinvia all'art.33 delle presenti Norme. Nelle aree destinate all'insediamento, all'esterno degli insediamenti storici, è possibile il recupero ( con ristrutturazione) degli edifici ai sensi dell'art.109 della L.P.15/15.
2. Le destinazioni d'uso in essere sono comunque consentite e possono essere modificate con nuove destinazioni purché compatibili con la residenza e purché non siano né moleste né nocive, senza i limiti di cui al successivo comma 3.
3. Nella modifica della destinazione residenziale in atto e nella attribuzione della destinazione d'uso alle nuove costruzioni, la superficie adibita a residenza, al netto delle superfici tecniche, depositi o garage anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'unità edilizia, tranne il caso che si ricavano strutture ricettive o comunque a carattere ricreativo o pubblico.
4. Quanto stabilito dal precedente comma 3. non si applica qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e dai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
5. In relazione al contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.6 comma4 del D.P.R.30/03/2004 n.142.
6. I nuovi lotti residenziali individuati in cartografica con l'apposito cartiglio B1c sono assoggettati necessariamente al vincolo di "prima casa", per cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla verifica delle condizioni di cui all'art.87, comma 4 della L.P. 15/2015.  
Per quanto riguarda la nuova area residenziale destinata a "prima casa" in fraz. Vergonzo (var. 36-71) le aree destinate a compensazione per l'area agricole erosa con la modifica di zona citata sono individuate nelle pp. ff. 32/4 e limitrofe C.C. Campo. La compensazione di area agricola di pregio infatti è prevista in grande quantità con di più di 14.000 mq con cambio di destinazione da Parco urbano ad area agricola di pregio (di cui ha sicuramente le caratteristiche) come anche richiesto dalla legittima proprietà.);
7. misurazione dell'altezza del fronte o della facciata: ai sensi dell'art.3 lettera f del RUEP, l' H max di controllo del fabbricato si misura su un fronte all'intradosso dell'imposta del tetto per i tetti a falda, all'estradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana.)
8. Solo per quanto riguarda il rispetto delle misure dal confine di proprietà l'H. max si misura a metà falda, per cui:
  - ml 5,00 di rispetto per H. dell'edificio fino a ml. 10,00;
  - ml.5,00 + metà dell'esubero di H. rispetto all'H.di 10,00 .Nelle aree oggetto di variante come individuate in cartografia, a Ponte Arche, contrassegnate dalle sigle: S19, S 20, S21, S22 ed identificate catastalmente come di seguito:
  - S19 p.ed 200 C.C. Cares;
  - S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
  - S21 pp. ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
  - S22 pp. ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

e per le quali è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: “I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d’acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione”.

#### **ART. 47.1 - AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A**

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell’immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Per le nuove edificazioni sono stabiliti i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura max : 50%

N.max di piani utili fuori terra : 4 (ammessi 1,2,3+mansarda)

H max del fronte 12,50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

Per la variante S19 p.ed 200 C.C. Cares è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: “I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d’acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione”.

#### **ART. 47.2 - AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO B**

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell’immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.40 mq/mq

Rapporto di copertura max : 40%

N.max di piani utili fuori terra : 3 (ammessi 1,2+mansarda)

H max del fronte : 10.50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

#### **ART. 47.3 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO A**

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o prevalentemente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.
2. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:
  - la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
  - il completamento degli edifici esistenti;
  - le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.
3. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di piani attuativi, in attesa della loro approvazione, gli interventi consentiti sono definiti dall'art.49 comma 2 della L.P.15/2015.
4. Valgono i parametri di seguito specificati:

a) Altezza massima dell'edificio.:	<b>12,50 ml.</b>
b) Numero massimo. piani utili fuori terra:	<b>4; ammessi 1,2,3 + mansarda.</b>
c) Rapporto massimo. di copertura (rc):	<b>40%.</b>
d) Indice di utilizzazione fondiaria-SUN	<b>0,50 mq/mq</b>

L'h massima si misura:

- all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani;
- a metà falda della copertura nel caso di tetti a 2 o più falde di copertura.

Per le seguenti varianti:

- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
- S21 pp.ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
- S22 pp.ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, che riporta: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

#### **ART. 47.4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO B**

1. Sono aree a prevalenza residenziale, parzialmente o prevalentemente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.
2. I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali di completamento (oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:
  - la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
  - il completamento degli edifici esistenti;

- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.  
I lotti contrassegnati dal cartiglio B1 sono vincolati al rispetto della lettera e) comma 1 dell'art 18/L.P.15/2020
3. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di piani attuativi, in attesa della loro approvazione, gli interventi consentiti sono definiti dall'art.49 comma 2 della L.P.15/2015.
4. Valgono i parametri di seguito specificati:
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a) Altezza massima dell'edificio :          | <b>10,50 ml.</b>                  |
| b) Numero massimo. piani utili fuori terra: | <b>3; ammessi 1,2 + mansarda.</b> |
| c) Rapporto massimo. di copertura (rc):     | <b>30%.</b>                       |
| d) Indice di utilizzazione fondiaria: -SUN  | <b>0,40 mq/mq</b>                 |
- L'h massima si misura:
- all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani;
  - a metà falda della copertura nel caso di tetti a 2 o più falde di copertura.
5. Le zone degli insediamenti abitativi di completamento si caratterizzano per la loro omogeneità, sia sotto il profilo localizzativo, che della caratterizzazione architettonica e dell'inserimento nel contesto degli edifici esistenti all'interno delle aree. Sono ubicate ai margini degli insediamenti storici, compenetrando ed integrate con le aree residenziali saturate e con la presenza al loro interno, di edifici spesso non riconducibili ad una matrice caratterizzante e prevalente.
6. In queste aree possono essere insediate anche le attività pertinenti agli insediamenti residenziali come: i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di ritrovo, e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste.
7. Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero anche a fini residenziali delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine.
8. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzabili all'interno di dette aree dovranno, preferibilmente, e comunque previa valutazione della competente Commissione, avere:
- a) Superfici contenute e articolate plani-volumetricamente in modo da consentire un omogeneo inserimento dell'edificio nel contesto edificato.
  - b) L'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare l'orientamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini e l'allineamento con gli stessi lungo le strade esistenti e di progetto.
  - c) Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali, ecc.
  - d) Recinzioni da realizzarsi preferibilmente in legno o in siepe di essenza sempreverde, o di materiali simili a quelli usati nella zona (ferro o PVC colorati) purché di disegno semplice e di altezza contenuta.
  - e) La realizzazione di spazi a parcheggio esterno e percorsi pedonali di accesso e di servizio da pavimentare, preferibilmente, in lastre o cubetti di porfido, o in piastrelle in cemento colorato.
  - f) La posa a dimora di alberature a foglie caduche ad alto o medio fusto nelle posizioni che non riducano il soleggiamento ottimale alle proprietà vicine.
  - g) Gli intonaci dovranno essere realizzati al civile con colori scelti nella gamma delle terre naturali chiare, da applicare anche ai componenti di facciata come scuretti, inferiate, serramenti, ecc.

#### **ART. 47.5 - APPLICAZIONE DELLA LEGGE 16/2005 DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA ( Solo per l'abitato di Ponte Arche)**

1. Nelle aree destinate all'insediamento, per il solo abitato di Ponte Arche e per i soli interventi di realizzazione di nuovi alloggi residenziali, anche mediante cambio d'uso con o senza opere

(intendendosi come tali gli interventi di costruzione di nuovi edifici comprendenti alloggi destinati al tempo libero e vacanze, ampliamento di edifici esistenti per la creazione di nuove unità abitative destinate a tempo libero e vacanze, trasformazione d'uso, con o senza opere, di edifici con destinazione non residenziale per la creazione di alloggi per il tempo libero e vacanze), trova applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 57 della L.P. 01/2008.

2. Nell'abitato di Ponte Arche il dimensionamento massimo degli interventi destinati a residenza ordinaria non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche.

### **A - Definizioni**

Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

- 1) Edificio residenziale.

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)

- 2) Alloggi per il tempo libero e vacanza – alloggi destinati a residenza ordinaria.

Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per il tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lettera b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro.

- 3) Edificio residenziale esistente.

Ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n.16, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della Legge (16.11.2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

- 4) Volume.

Per volume si intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè di muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai ecc) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

### **B - Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.**

1. Nel rispetto del PRG, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'articolo 3, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare all'interno dell'abitato di Ponte Arche, la dimensione massima di mc 1.080, di cui: 648 mc localizzati all'interno del Piano Attuativo Area Alberti in forza della deliberazione

del Consiglio Comunale n. 02 di data 28.01.2016 nonché dell'articolo 5 dell'accordo;

432 mc localizzati sull'area corrispondente alla p.ed. 223 C.C. Poia, porzioni materiali 13 e 14, come approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 di data 27 maggio 2021.

3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggio è soggetto all'applicazione della legge.

#### ***C - Disciplina degli edifici residenziali esistenti.***

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, nonché le domande di concessione edilizia ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di annotazione nel libro fondiario della residenza ordinaria – Fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.
2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla Legge n. 16/2005 (annotazione nel libro fondiario della residenza ordinaria – utilizzo del contingente assegnato alla residenza per il tempo libero e vacanza).
3. Le disposizioni di cui al comma 2) del presente articolo non si applicano in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure di ampliamento di volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

#### ***D - Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.***

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in alloggi di tipo ordinario sono sempre consentite nel rispetto del PRG.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata a residenza ordinaria.
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'articolo 18sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22, come stabilito al precedente articolo 2, comma 2.
3. il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, non rientrano nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell'articolo 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 come stabilito al precedente articolo 2 comma 2, salvo quanto specificato nelle eccezioni di cui al seguente articolo 5.

#### ***E - Eccezioni***

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, per gli edifici individuati in cartografia, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007.

#### ***F - Adeguamento alla L.P. 6/2020.***

1. Con la Variante 2021 in adeguamento alla L.P. 6/2020 sull'area ex Masera si applicano le seguenti disposizioni:
2. Per l'area corrispondente alla p.ed. 108 C.C. Poia, appositamente evidenziato in cartografia, si prevede l'assegnazione del contingente per alloggi per il tempo libero e vacanze, destinato



ai cambi d'uso ai sensi della L.P. 6/2020 commi 2 e 3, determinato in massimo 2.160 mc, calcolato in base alla percentuale massima del dimensionamento residenziale riportato nella relazione illustrativa di variante 2021. L'attribuzione e utilizzo del contingente deve essere preceduto da specifica convenzione che garantisca l'interesse pubblico dell'iniziativa volta a:

- completare i lavori di riqualificazione e sistemazione della piazzetta antistante la nuova biblioteca intercomunale;
- realizzazione di spazi a parcheggio pubblici, da realizzare sulle p.f. 276/3 e 279/1 limitrofe all'edificio, da cedere all'Amministrazione comunale sulla base di una perizia di stima da redigere al momento della stipula che contempli il valore dell'area suddiviso fra uso soprassuolo e sottosuolo, i costi di costruzione coerenti con il prezziario della Provincia Autonoma di Trento, gli oneri progettuali pro quota, il riconoscimento dell'utile di impresa.
- parte del costo potrà essere compensato con riduzione degli oneri di costruzione qualora previsti sulla base dell'applicazione del regolamento oneri e delle tabelle stabilite dal DPP 8-61/Leg./2017;
- impegno ad eseguire tutti i lavori con intervento unitario, non suddivisibile in lotti, applicando i termini fissati dalla normativa provinciale per le opere soggette a permesso di costruire.

## Cartografia

La cartografia di variante è stata redatta utilizzando come base di confronto la tavola della Variante 2019 in vigore a seguito della approvazione effettuata con deliberazione di Giunta Provinciale 714/2022.

A seguito del parere del servizio urbanistica di data 24/05/2022 si è provveduto ad aggiornare la tavola 1

### Tav. 1 - PRG di Variante 2021

La tavola riporta come base la cartografia di Variante 2021 costruita sulla base della cartografia del PRG in vigore 2019 approvata con Del.GP n. 714/2022.



### Tav. 2 - PRG in vigore 2019 e e Raffronto con Variante 2021

La tavola riporta come base la cartografia della variante 2019 approvata con Del.GP n. 714/2022.



### Tav. 3 - Ambiti applicazione L.P. 16/2005

La tavola riporta gli ex comuni amministrativi, i diversi comuni catastali e l'Ambito applicazione L.P. 16/2005



**Tav. 4 - Sistema ambientale - Scala 1:5.000**

La tavola unisce il **sistema ambientale** della Variante 2019 Adozione definitiva con il **perimetro** all'interno del quale trova applicazione la disciplina degli alloggi destinati a residenza e per il tempo libero e vacanze già approvato con la Variante 2016 di adeguamento alla L.P. 16/2005 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza ordinaria e per tempo libero e vacanze" approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2482 di data 29/12/2016.

Il perimetro viene riportato in cartografia ( e con relativo shape A103) utilizzando il codice assegnato alla Area urbana consolidata, non trovando nella legenda tipo un codice riferibile direttamente con la disciplina alloggi.

 <b>COMUNE DI COMANO TERME</b> PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO <b>P.R.G. - VARIANTE 2021</b> 			
<b>VARIANTE AI SENSI ART. 39, C. 2, L.P. 15-2015</b> - <b>ADEGUAMENTO AL COMMA 2, ART. 55 L.P. 6/2020</b> <b>"RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> <b>IMMOBILIARE ESISTENTE DA DESTINARE</b> <b>AD ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZA"</b>			
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b> <b>CON</b> <b>AMBITO APPLICAZIONE L.P. 16/2005</b>			
TAVOLA <b>4</b>	SCALA <b>1:5.000</b>	DATA <b>GIUGNO 2022</b> Approvazione Giunta Provinciale	

**Tav. 5 - Estratto mappa con aree interessate dalla Variante 2021**

La tavola viene predisposta al solo fine di una immediata lettura delle zone interessate dalla variante anche ai fini della espressione della valutazione di compatibilità da parte dei consiglieri comunali.

 <b>COMUNE DI COMANO TERME</b> PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO <b>P.R.G. - VARIANTE 2021</b> 			
<b>VARIANTE AI SENSI ART. 39, C. 2, L.P. 15-2015</b> - <b>ADEGUAMENTO AL COMMA 2, ART. 55 L.P. 6/2020</b> <b>"RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> <b>IMMOBILIARE ESISTENTE DA DESTINARE</b> <b>AD ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZA"</b>			
<b>ESTRATTO MAPPA</b> <b>CON AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE 2021</b>			
TAVOLA <b>5</b>	SCALA <b>1:1.000</b>	DATA <b>GIUGNO 2022</b> Approvazione Giunta Provinciale	

**Tav. 6 - Estratti PUP e cartografici per la rendicontazione urbanistica**

 <b>COMUNE DI COMANO TERME</b> PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO <b>P.R.G. - VARIANTE 2021</b> 			
<b>VARIANTE AI SENSI ART. 39, C. 2, L.P. 15-2015</b> - <b>ADEGUAMENTO AL COMMA 2, ART. 55 L.P. 6/2020</b> <b>"RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> <b>IMMOBILIARE ESISTENTE DA DESTINARE</b> <b>AD ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZA"</b>			
<b>CENTRO ABITATO DI PONTE ARCHE</b>			
<b>ESTRATTI PUP E CARTOGRAFICI</b> <b>PER LA RENDICONTAZIONE URBANISTICA</b>			
TAVOLA <b>6</b>	SCALA <b>1:5.000</b>	DATA <b>GIUGNO 2022</b> Approvazione Giunta Provinciale	

---

## Rendicontazione urbanistica

---

La presente variante non contiene elementi che possano incidere significativamente sugli aspetti ambientali o sulla sicurezza del territorio.

In particolare si evidenzia che:

- non sono previste modifiche o interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- la variante non prevede interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- le varianti non interferiscono con le aree agricole del PUP o aree agricole di pregio, anche con riferimento al PTC Stralcio della Comunità;
- non sono previsti interventi che possano depauperare o manomettere aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- non sono previsti interventi di insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- in termini generali e puntuali non sono previsti effetti significativi sull'ambiente;
- non si rileva la necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;
- per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, geologici e forestali, per la sicurezza del territorio non sono previsti studi di compatibilità ai sensi del quanto stabilito dalla nuova carta di sintesi della pericolosità.
- Le varianti non interessano beni gravati da Uso Civico.

### *Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione*

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2020 per opera pubblica risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP** e del **PTC** piano stralcio approvato.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

**Sulla base delle analisi e verifiche sopradescritte, con l'approvazione della presente relazione di autovalutazione, si esprime parere favorevole al progetto di Variante 2021 al Piano Regolatore del Comune di Comano Terme.**

*Per il dettaglio degli estratti cartografici del PUP e PTC si rinvia alla tavola 6 in scala 5.000*

---

## Allegati

---

★ *Allegato 1. - Estratto L.P. 6/2020 Articolo 55.*

**Art. 55**

*Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza*

1. Al fine di fronteggiare la crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria da COVID-19, questo articolo introduce disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza in deroga alla disciplina in materia di cambio d'uso prevista dall'articolo 57, comma 3, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008). Per quanto non disposto da questo articolo, resta ferma l'applicazione della disciplina provinciale vigente in materia di alloggi destinati a residenza.

2. Entro il 31 dicembre 2021 i comuni individuati nella deliberazione della Giunta provinciale prevista dall'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008 definiscono con variante al piano regolatore generale (PRG) il dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti alla data di entrata in vigore di questo articolo nel rispetto della percentuale massima stabilita dalla deliberazione della Giunta provinciale adottata ai sensi dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008. Il cambio d'uso deve riguardare edifici che non ricadono in aree destinate dai PRG al fabbisogno abitativo primario, ai sensi dell'articolo 18 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), ed è ammesso solo se parte di un intervento di recupero dell'edificio ai sensi dell'articolo 77, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio 2015, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, prevista dall'articolo 77, comma 1, lettere a) e b), della legge provinciale per il governo del territorio 2015, che comporti il miglioramento della classe energetica fino al raggiungimento della classe superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico. Quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, la riqualificazione è soggetta a parere obbligatorio e vincolante della commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC).

3. La variante al PRG prevista dal comma 2 è adottata in deroga a quanto previsto dall'articolo 130, comma 1, della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e ad essa si applica la procedura semplificata prevista dalla legge provinciale per il governo del territorio 2015 per le varianti non sostanziali.

4. In ragione degli effetti economici e sociali dell'emergenza sanitaria da COVID-19 e al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, fino all'individuazione del dimensionamento previsto dal comma 2 e comunque non oltre il 31 dicembre 2021 è ammesso il cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge in alloggi per il tempo libero e vacanze entro un contingente pari al 10 per cento del dimensionamento per residenza ordinaria individuato dai PRG con la variante adottata sulla base dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008. Il cambio d'uso è ammesso se il PRG non ha espressamente escluso la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze e se sono rispettate le condizioni di cui al comma 2. Entro il 20 dicembre 2020 con deliberazione del consiglio comunale può essere esclusa l'applicazione di questo comma; nei comuni soggetti al rinnovo degli organi nel turno elettorale generale 2020, detta deliberazione può essere assunta solo dopo lo svolgimento delle elezioni. La domanda di permesso di costruire o la SCIA relative agli interventi di recupero comportanti il cambio d'uso possono essere presentate al comune competente a decorrere dal 20 dicembre 2020.



★ Allegato 2. - Avviso pubblico

M314-0008425-21/09/2021-P

**COMUNE DI COMANO TERME**N. 8425 /2021 – prot. c.le.

Comano Terme, li 21.09.2021

Albo Telematico

Sito internet

**AVVISO****VARIANTE AL PRG IN MATERIA DI ALLOGGI PER RESIDENZA ORDINARIA E PER TEMPO LIBERO E VACANZE AI SENSI DELL'ARTICOLO 55 DELLA L.P. 06/2020  
RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE DA DESTINARE AD ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E ACANZA**

Visto l'articolo 39 della L.P. 15/2015 recante "Varianti al PRG".

Visto l'articolo 55 della L.P. n. 6 di data 06 agosto 2020, n. 6 riguardante la "riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza".

L'amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di fronteggiare la crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria da COVID-19, avvalersi dell'articolo 55 sopra citato in quanto introduce disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza in deroga alla disciplina in materia di cambio d'uso prevista dall'articolo 57, comma 3, della legge provinciale 4 marzo 2008, n.1.

L'Amministrazione comunale ha dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano Regolatore Generale a Variante ai sensi dell'articolo 39 comma 2) della L.P. n.15/2015 in particolare riferendosi all'applicazione dell'articolo 55 della L.P. n. 6 di data 06 agosto 2020, n. 6 riguardante la "riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza".

Premesso che nel territorio di Comano Terme, nel caso di specie nella località di Ponte Arche, vi sono edifici da recuperare ai sensi dell'articolo 77, comma 2 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 che comporti il miglioramento della classe energetica fino al raggiungimento della classe superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico.

*Pertanto alla luce di quanto sopra*

**SI AVVISA**

che nel periodo di pubblicazione del presente avviso, (30 giorni), pertanto fino al 21 ottobre 2021 compreso, chiunque può presentare istanza motivata tenendo conto che l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute ai fini del loro accoglimento, sulla base dei seguenti criteri:

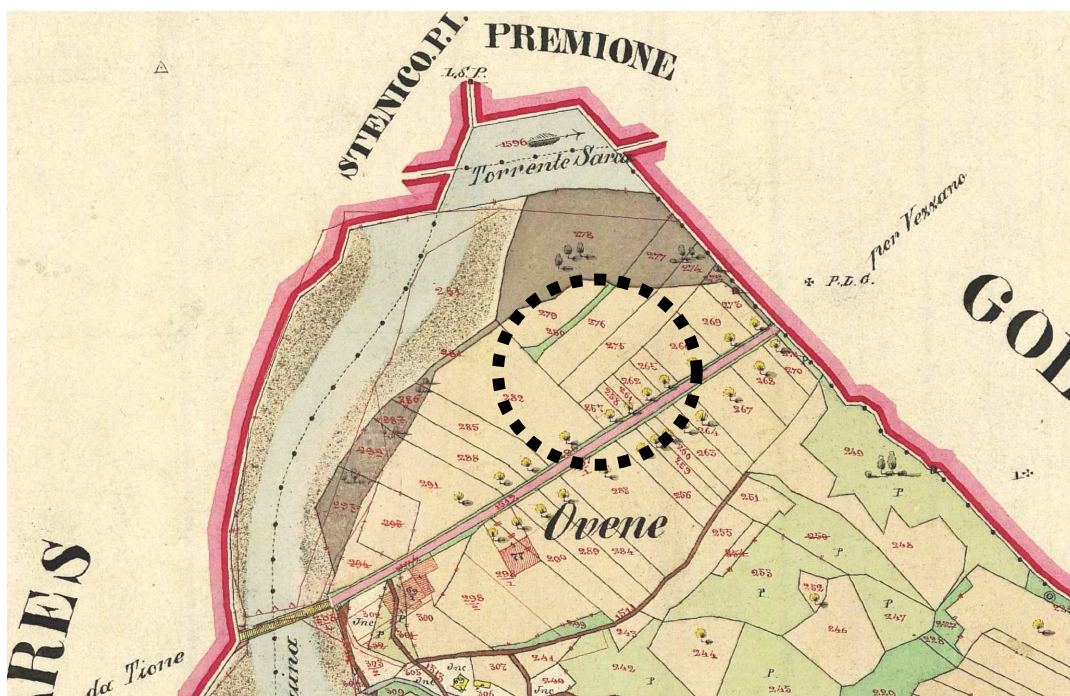
- interesse pubblico dell'iniziativa;
- localizzazione dell'edificio nel centro abitato rispetto ai principali punti di interesse;
- Tipologia di intervento dell'iniziativa.

IL SINDACO  
Zambotti Fabio

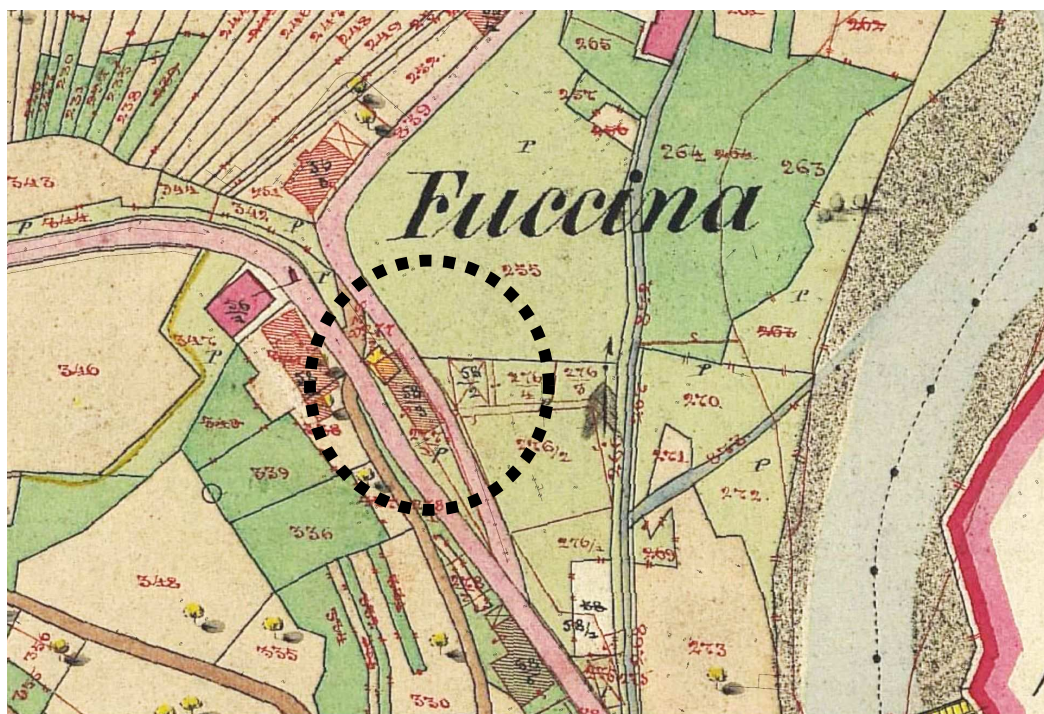




## ★ Allegato 3. - Estratti Mappa storica 1860



Istanza 1 - Estratto Mappa Catasto Poia 1860



Istanza 2 - Estratto Mappa Catasto Cares 1860

★ *Allegato 4. - Estratto DPP 14-72/Leg/2011*

Il decreto che apporta modifiche a norme regolamentari relative alla L.P. 1/2008 all'articolo 4 riporta:

Art. 4

*Modificazioni all'articolo 29 del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg*

1. All'articolo 29 del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, le parole "studio, lavoro e cura" sono sostituite dalle seguenti: "lavoro";
- b) al comma 2, le parole "di uno dei motivi di utilizzazione" sono sostituite dalle seguenti: "del motivo di lavoro".

La modifica del regolamento attuativo DPP 18-50/Leg/2010 (ora abrogato dal nuovo RUEP) ha comportato l'impossibilità di utilizzare gli alloggi per residenza ordinaria ai fini di studio e cura. Tale modifica ha influito notevolmente sul mercato immobiliare residenziale di Ponte Arche vista la prevalenza del settore sanitario legato alle cure termali sull'intero comparto.

Art. 29

*Usi compatibili con la destinazione a residenza ordinaria*

1. L'utilizzo per motivi di lavoro, debitamente documentati, di un alloggio destinato a residenza ordinaria è compatibile con la destinazione predetta e non è soggetto alla disciplina di questo capo.

2. Resta fermo l'obbligo di provare adeguatamente l'esistenza del motivo di lavoro di cui al comma 1 in caso di verifiche da parte del comune ai sensi dell'articolo 57, comma 8, della legge urbanistica provinciale (<sup>8</sup>).



## ★ Allegato 5. - Pubblicazione adozione preliminare

M314-0000049-04/01/2022-



## COMUNE DI COMANO TERME

N. 00049 /2022 – prot. c.le.

Comano Terme, lì 04.01.2022

Albo Telematico

Sito internet

## AVVISO

ADOZIONE PRELIMINARE DELLA VARIANTE 2021 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI COMANO TERME AI SENSI DELL'ART. 55 DELLA L.P. 6/2020 PER LA "RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO IMMOBILIARE ESISTENTE DA DESTINARE AD ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE"

## IL SINDACO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 3 della L.P. 04 agosto 2015, n.15

## RENDE NOTO

che con deliberazione n. 63 del 22.12.2021 il Consiglio comunale ha adottato in prima istanza la Variante 2021 al Piano regolatore generale del Comune di Comano Terme ai sensi dell'art. 55 della l.p 6/2020 per la "Riqualificazione del patrimonio edilizio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze".

Gli elaborati di variante e la deliberazione di adozione sono depositati presso gli Uffici comunali a libera visione del pubblico, **da martedì 04.01.2022 e per trenta giorni consecutivi.**

Chiunque può prendere visione di tali elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.



IL SINDACO  
Zambotti Fabio

★ Allegato 6. - Parere Servizio Urbanistica di data 24/02/2022

**TRENTINO**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
T +39 0461 497013  
F + 39 0461 497079  
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
web www.urbanistica.provincia.tn.it

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO  
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 22 febbraio 2022

Prat. n. 2915 – parere n. 10/22

OGGETTO: COMUNE DI COMANO TERME: variante non sostanziale al PRG di adeguamento all'art. 55 della l.p. 6/2020. Rif. to delib. cons. n. 63 del 22.12.2021 - prima adozione.

**IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 6-81/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Con deliberazione consiliare n. 63 del 22 dicembre 2021, pervenuta in data 10 gennaio 2022, il comune di Comano Terme ha adottato una variante non sostanziale al PRG finalizzata al dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi tempo libero e vacanze su edifici esistenti ai sensi dell'art. 55, comma 2 della l.p. 6 agosto 2020, n. 6.

La deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30 dicembre 2005 individua - relativamente al comune di Comano Terme - l'abitato di Ponte Arche (tabella 2 dell'allegato 2 cfr. Bleggio Inferiore e Lomaso) tra i territori soggetti all'applicazione della l.p. 16/2005, limitando il dimensionamento massimo per gli alloggi destinati a tempo libero e vacanze al 20% del fabbisogno abitativo.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 2482 di data 29 dicembre 2016 è stata approvata la variante al PRG del comune di Comano Terme di adeguamento alla l.p. 11 novembre 2005, n. 16 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze" con contestuale dimezzamento del contingente ai sensi dell'art. 130 della l.p. 15/2015. Con tale variante il comune determina il contingente in 1.080 mc che localizza per il 60% nel piano attuativo "Area Alberti" e che per la restante parte può trovare attribuzione ai sensi dell'art. 130 della l.p. 15/2015 nell'ambito urbano consolidato definito dalla variante stessa.

Richiamate le circolari prot. 483609 dd 07.08.2020 e prot. 708160 dd. 29.09.2021 in merito alle innovazioni introdotte con la l.p. 6/2020 e al metodo da applicare nel dimensionamento di cui

Provincia autonoma di Trento

Sede Centrale: Piazza Dante, 15 - 38122 Trento - T +39 0461 495111 - www.provincia.tn.it - C.F. e P.IVA 00337460224



all'art. 55 della stessa con la conferma degli obiettivi della l.p. 16/2005 e dei suoi provvedimenti attuativi, con riferimento ai contenuti della variante in esame si osserva quanto segue.

In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., si dà atto che per la variante in oggetto non ricorrono le ipotesi di obbligatorietà della procedura di rendicontazione urbanistica e pertanto si ritengono applicabili le condizioni di esonero di cui all'articolo 3bis del Regolamento VAS.

La relazione illustrativa di variante riporta i principali contenuti come da circolari richiamate e da atto della scelta dell'amministrazione di dare avvio al procedimento con la pubblicazione di un avviso ai sensi dell'art. 37 comma 1 della l.p. 15/2015 teso alla presentazione di istanze da parte

- A)** dei cittadini per la localizzazione del contingente. Dette istanze sono oggetto di valutazione circa la verifica di coerenza delle stesse in relazione ai criteri di selezione dichiarati dall'avviso stesso, ovvero l'interesse pubblico dell'iniziativa, la localizzazione dell'edificio e la tipologia di intervento dell'iniziativa. Seppur condivisibili sia il fine che il metodo, si richiama che in adeguamento alla l.p. 6/2020 e viste le circolari sopra richiamate, la localizzazione del contingente non rientra tra i contenuti non sostanziali della variante di adeguamento dato atto che già l'art. 55 definisce i casi e le modalità di applicazione dello stesso in assenza di preventiva localizzazione.

#### **Definizione del dimensionamento massimo**

A partire dal dimensionamento residenziale della variante di adeguamento alla l.p. 16/2005, riferito a previsioni per gli anni 2019 – 2024, la relazione di piano riporta la disamina dei dati riferiti all'andamento demografico del comune di Comano Terme e dell'abitato di Ponte Arche. In considerazione delle valutazioni condotte e coerentemente ai ragionamenti esposti in occasione della variante 2016, per l'abitato di Ponte Arche è previsto al 2030 un incremento di 43 abitanti e 18 famiglie.

In considerazione dell'incremento del numero di alloggi rispetto alla variante 2016, viene precisato che obiettivo dell'amministrazione "non è quello di concentrare nuovi alloggi a Ponte Arche ma di incentivare il recupero della residenzialità nelle frazioni" e tale scopo viene confermato il "livello di incremento previsto nel 2016 (...) per un totale di 15 alloggi".

Il dimensionamento residenziale aggiornato al 2030 viene quindi determinato in 10.800 mc corrispondenti al fabbisogno di residenza ordinaria, ai quali viene applicata la percentuale massima del 20% per il dimensionamento del cambio d'uso quantificato in 2.160mc.

- B)** Considerato quanto sopra si precisa che il dimensionamento deve essere condotto in esito dell'andamento demografico come riportato in relazione. Compreso e condiviso l'obiettivo dell'amministrazione nella valorizzazione della residenzialità nelle frazioni, si richiama che il 20% di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30 dicembre 2005 costituisce il limite massimo e che pertanto si ritiene più corretto agire nella riparametrazione dello stesso, dato atto che il dimensionamento residenziale costituisce riferimento per il le varianti al PRG che seguiranno in termini di coerenza interna delle previsioni future.

- C)** Si richiama inoltre che il fabbisogno di residenza ordinaria deve essere verificato - in questa variante - con riferimento alle potenzialità edificatorie del piano vigente coerentemente con la definizione del carico insediativo massimo. In tal senso si richiama alla necessaria verifica di tali contenuti della variante 2019 al PRG in corso di approvazione.

In relazione all'utilizzo del contingente di cui alla l.p. 16/2005 determinato con la variante 2016, si prende atto dell'esaurimento con l'attribuzione di cui alla deliberazione consiliare n. 30 di data 27 maggio 2021.

- D)** Si rammenta invece la necessaria ricognizione circa le eventuali pratiche di cambio d'uso pervenute al comune ai sensi del comma 4 dell'art. 55.

#### **Norme di attuazione**

Con riferimento al PRG vigente la variante in esame propone la modifica normativa dei piani degli ex comuni di Lomaso e Bleggio Inferiore con i nuovi articoli 17 bis e 12 bis ad integrazione di quanto oggi previsto da tali strumenti e precisando la localizzazione del contingente art. 55.

**E)** Richiamato quanto sopra precisato circa l'impossibilità di localizzazione del contingente nell'ambito della presente variante non sostanziale, la norma deve essere rivista con il rinvio espresso all'art. 55 comma 2 della l.p. 6/2020 e con l'indicazione del dimensionamento per il cambio d'uso. Si suggerisce inoltre di redigere un unico articolo riferito al comune di Comano Terme con riportate le sole indicazioni sopra richieste e il richiamo all'ambito di applicazione di cui alla l.p. 16/2005.

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra riportate per la modifica e integrazione della variante al PRG adottata dal Comune di Comano Terme al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

Visto: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

DP

**★ Allegato 7. - Parere Servizio Urbanistica di data 24/05/2022**

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
T +39 0461 497013  
F + 39 0461 497079  
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI COMANO TERME  
SEDE

S013/18.2.2-2022-5/DP

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di Comano Terme: variante non sostanziale al PRG di adeguamento all'art. 55 della l.p. 6/2020. - Rif. delib. Cons. n. 21 dd. 13 aprile 2022 – adozione definitiva (pratica 2915).

Con deliberazione consiliare n. 63 del 22 dicembre 2021, pervenuta in data 10 gennaio 2022, il comune di Comano Terme ha adottato una variante non sostanziale al PRG finalizzata al dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi tempo libero e vacanze su edifici esistenti ai sensi dell'art. 55, comma 2 della l.p. 6 agosto 2020, n. 6.

In data 24 febbraio 2022 (prot. n. 139258) il Servizio Urbanistica ha trasmesso il parere di competenza al fine del prosieguo dell'iter di approvazione del piano.

In data 13 aprile 2022 il Consiglio comunale con deliberazione n. 21 ha definitivamente adottato la variante e gli atti sono stati trasmessi in data 28 aprile 2022, dando atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

La variante al PRG definitivamente adottata ha visto la conferma dei contenuti proposti in adozione preliminare con la localizzazione del contingente determinato in adeguamento alla l.p. 6/2020. L'amministrazione ha inteso motivare la scelta condotta in funzione dell'interesse pubblico sotteso dalla rinnovata disciplina prevista per l'intervento convenzionato per il complesso della "Masera".

Dato atto dell'intervenuta approvazione della variante 2019 al PRG di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 714/2022, si richiama che è necessario il coordinamento cartografico e normativo di quanto adottato in via definitiva dal Consiglio Comunale. In particolare, con riferimento alle norme di attuazione, venga riportato il solo contenuto di cui all'adeguamento alla l.p. 6/2020 in coda all'art. 47 che già contiene la disciplina in applicazione della l.p. 16/2015.

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di integrare e modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
- dott. Romano Stanchina -