



COMUNE DI CONTA' PROVINCIA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

Ai sensi dell'art. 54, comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15



ADOZIONE PRELIMINARE:
Delibera del Consiglio Comunale
n. ____ dd. ____

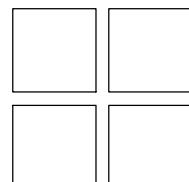
Il Segretario Comunale

Il Redattore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
—
dott. arch. WALTER DALPIAZ
ISCRIZIONE ALBO N° 648

03.12.2019

NORME DI ATTUAZIONE DI RAFFRONTO



STUDIO TECNICO ASSOCIATO D'ARCHITETTURA

dott. arch. WALTER DALPIAZ

dott. arch. AGNESE ZADRA

Variante PRG di Contà
MODIFICHE ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il PRG si attua attraverso Piani Attuativi (PA) ai sensi dalla vigente legge urbanistica provinciale e attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati.
2. Il PRG evidenzia nella cartografia di piano le zone assoggettate a piano attuativo **nonché le zone soggette a Permesso di costruire convenzionato**.
3. Ove non sia prescritto un piano attuativo gli interventi edilizi si effettuano mediante intervento diretto e sono disciplinati dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio Comunale (REC).
4. Se contestualmente all'intervento edilizio sono necessarie opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, funzionali all'intervento richiesto dal privato, i lavori sono effettuati previo permesso di costruire convenzionato.
5. Per quanto non esplicitamente disciplinato dal PRG si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

Art. 33 - (A) INSEDIAMENTO STORICO

1. Il piano individua con apposita simbologia le aree di antico insediamento e di interesse culturale e ambientale dette “insediamenti storici”, siano essi costituiti da interi nuclei con le relative aree di pertinenza insediativa, ovvero da singoli edifici sparsi, che, per il loro valore, debbono essere conservati.
2. Le zone di centro storico sono delimitate ed individuate nella planimetria di PRG in scala 1:1.000 e sono soggette essenzialmente a vincolo di conservazione e risanamento conservativo. I centri storici sono rappresentati su apposite tavole grafiche di analisi, tavole grafiche di intervento e schede di analisi e intervento di ogni edificio rientrante nel perimetro degli insediamenti storici o individuati come “sparsi”.
3. Nei tessuti storici e negli edifici storici sparsi, il risanamento conservativo si persegue mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la residenza e le attività tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
4. Nelle zone di centro storico il PRG si attua sia per intervento diretto, sia previo strumento di attuazione ove previsto, **sia mediante permesso di costruire convenzionato** secondo quanto prescritto dalle presenti norme.
5. L'intervento edilizio diretto è obbligatoriamente riferito alla minima unità di intervento, come individuata nel piano mediante scheda analitica e relativa numerazione, tale da comprendere il compendio immobiliare costituito dalle parti edificali (principali e secondarie), i manufatti minori annessi e le aree pertinenziali che necessitano di intervento unitario.
6. In considerazione della diffusa condizione di intreccio proprietario dei compendi immobiliari, l'unitarietà dell'intervento è esplicitamente riferita alla fase di progettazione che, in sede di procedimento autorizzativo, deve estendersi unitariamente all'intera minima unità di intervento che sarà interamente rappresentata nelle sue configurazioni generali e nei suoi interventi strutturali.
7. Il progetto unitario sarà sottoscritto da tutti i proprietari, ovvero ad essi notificato se prodotto per iniziativa di singoli aventi titolo, e potrà attuarsi per parti e per fasi, essendo possibile anche di modificazioni attraverso una idonea rielaborazione del progetto unitario con analoga procedura consensuale o notificata.
8. **Gli interventi nell'area del centro storico di Flavon contrassegnata con apposito perimetro e cartiglio sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della l.p. n. 15/2015 e nel rispetto delle disposizioni contenute nella scheda tecnica allegata alle presenti norme di attuazione.**

Art. 70 - CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI

1. I contenuti dei piani attuativi sono i seguenti:

Piano di recupero n° 1 (P.R.2 Castel Spaur) Terres

Il P.R.2 riguarda l'area di Castel Spaur con destinazione ad attrezzature e servizi pubblici.

Il P.R.2 potrà proporre, per il miglior assetto del tessuto urbano e per giustificare esigenze di pubblica necessità, modifiche e variazioni rispetto alle norme che regolamentano destinazioni d'uso, modalità e Categorie di Intervento, relative ai singoli edifici, compresa la Demolizione (R5). E' esclusa all'interno del P.R.2 la possibilità di nuova edificazione.

Piano Attuativo n° 1 (PG-1A e PG-1B)

Si tratta di un piano attuativo che si sviluppa in Centro Storico su due aree identificabili dalle lettere A e B e che ha lo scopo di poter realizzare un immobile a destinazione commerciale (sulla parte A) per il trasferimento di esercizi commerciali alimentari esistenti sul territorio e di trasferire all'Amministrazione un edificio (sulla parte B) da destinare a Servizi Pubblici ed eventualmente commerciali, oltre ad un alloggio da ricavare sulla parte.

L'operazione è specificata nel dettaglio con schemi grafici, descrizioni e norme tecniche nella relativa SCHEDA TECNICA allegata al PRG.

Piano Attuativo n° 2 - Terres

Le aree caratterizzate da rilevante degrado evidenziate nella cartografia di piano necessitano di apposito intervento di riqualificazione ambientale in applicazione delle normative vigenti in materia. Il piano individua in particolare come area di riqualificazione ambientale la località Campaz contraddistinto dal Piano Attuativo P.A.G. 2. Tale sito richiede un radicale intervento di rimodellazione del terreno comprensivo di idoneo studio di valutazione ambientale dove la parte prevalente dovrà essere ripristinata a bosco, la rimanente zona potrà essere destinata a verde, verde attrezzato o comunque destinazioni funzionali al Parco Adamello-Brenta.

Piano di lottizzazione n° 1

Sono le aree inedificate nell'ambito di zone a prevalente destinazione residenziale nelle quali le principali reti infrastrutturali vanno realizzate o completate.

Tali aree potranno essere edificate attraverso la preventiva redazione di un P.A. di iniziativa privata, nel rispetto dei contenuti, degli indici parametrici e dei vincoli urbanistici esposti di seguito:

PL 1 - L'area contraddistinta con il **Piano di lottizzazione P.L. 1** si trova a Terres a Sud dell'abitato e in essa valgono le norme relative alle aree residenziali di completamento. In particolare dovrà essere garantita una barriera alberata verso il rio Rosna e l'allargamento della strada comunale in essa potranno essere inserite attività produttive non moleste purché non fuoriescano dal sedime della parte di edificio residenziale.

Per l'area ricadente nella fascia di rispetto del corso d'acqua (ml. 10) va preventivamente autorizzata dal Servizio Bacini Montani ai sensi L. P. n. 18/1976.

Piani di lottizzazione n° 2-3

Si tratta di piani attuativi ai sensi della legge urbanistica.

Queste aree hanno una destinazione residenziale di nuova espansione e devono attenersi a quanto previsto dalla specifica norma.

Il progetto di piano, di iniziativa privata, deve prevedere l'organizzazione funzionale e formale degli spazi pubblici e privati con elaborati in scala non inferiore ad 1:200.

Deve essere posta particolare cura nel posizionamento delle piante arbustive e del verde nonché dei percorsi pedonali peraltro previsti dal P.R.G..

I succitati piani attuativi devono essere adottati entro e non oltre 5 anni dalla data della definitiva approvazione del succitato piano da parte della Giunta Provinciale di Trento.

SCHEDA TECNICA relativa al **permesso di costruire convenzionato** nell'area contrassegnata con apposito perimetro e cartiglio nel centro storico di Flavon.

SCHEDE TECNICA

Il Piano Attuativo n. 1 ha lo scopo di regolamentare la realizzazione di nuovi volumi per il trasferimento della Famiglia Cooperativa di Flavon, di poter gestire ad uso pubblico l'attuale sede dell'esercizio commerciale con la possibilità di ricavare un portico per il passaggio del marciapiede. Il Piano Attuativo pertanto è suddiviso in due parti strettamente collegate fra di loro e individuate dalle lettere A e B.

L'area contrassegnata con apposito perimetro e cartiglio, subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della l.p. n. 15/2015, ha lo scopo di regolare il completamento degli edifici in costruzione e precisamente il completamento del volume realizzato sia al piano terra che interrato, per il trasferimento dell'attività commerciale al dettaglio della Famiglia Cooperativa di Flavon, il completamento della ricostruzione dell'edificio precedentemente demolito, la realizzazione di un marciapiede lungo la viabilità principale e sistemare con decoro gli spazi di pertinenza esterni.

Il Piano 1 A ricade nella perimetrazione dell'insediamento storico sulle pp.ff. 237 e 240/1 e sulle pp.edd. 102/1 e 102/2 del C.C. Flavon. Ha una superficie di 1237mq.

Lo scopo del PA 1A è quello di consentire la realizzazione di un volume commerciale (di tipo alimentare al dettaglio), compreso di tutti i servizi e standard necessari per il solo trasferimento degli esercizi paragonabili, esistenti sul territorio comunale ricadenti comunque nel PA 1B. La destinazione commerciale potrà inglobare il piano terra delle stesse pp.edd. 102/1 e 102/2.

L'area è destinata in primo luogo alla realizzazione del nuovo punto vendita della Famiglia cooperativa o comunque di un esercizio commerciale di tipo alimentare al dettaglio della dimensione minima di una media superficie di vendita (MSV). Tale esercizio commerciale dovrà essere collocato al piano terra. Possono inoltre essere insediate altre attività compatibili con il centro storico di cui all'art. 39, comma 2 delle norme di attuazione del PRG.

La nuova edificazione potrà avere una superficie massima di 600 mq sviluppati sul solo piano terra, occuperà porzioni delle pp.ff. 237 e 240 e delle pp.edd. 102/1 e 102/2 e si dovrà rapportare in modo coerente ed attinente con l'edificio esistente sulla p.ed. 102/1. Sarà comunque possibile realizzare un piano interrato ad uso servizi, accessori e posti auto. Contestualmente sarà demolita la terrazza in cemento armato posta sul lato orientale della p.ed. 102/2 e la muratura a tergo della strada provinciale.

Valgono le seguenti disposizioni:

- la superficie coperta (Sc) massima non potrà superare i 600 mq.;
- il numero di piani fuori terra non potrà essere superiore a 3;
- l'altezza massima non potrà superare i ml 10,50;
- la superficie utile netta (SUN) del primo e secondo piano non potrà essere complessivamente superiore a mq 370 e sarà realizzata nella porzione settentrionale dell'immobile;
- il piano interrato dovrà essere destinato in parte a parcheggio per una superficie utile netta (SUN) minima di mq 250 compresi gli spazi di manovra.

Il nuovo edificio da aggregare alla p.ed. 102/1 dovrà prevedere la completa riorganizzazione degli spazi esterni, garantire i necessari posti auto ed un decoro particolarmente curato e dettagliato. La progettazione dovrà confrontarsi in modo serio e competente con il complesso tema urbano del moderno affiancato all'antico, dimostrando sensibilità nello sviluppo delle idee. L'operazione edilizia e urbanistica riveste infatti un'importanza particolare per il paese di Flavon e può divenire un importante motore per la valorizzazione del nucleo storico in rapporto anche con l'asse stradale limitrofo.

Lungo tutto il fronte della strada di terza categoria, dovrà essere realizzato un marciapiede pubblico della dimensione non inferiore a ml 1,50 di larghezza da cedere a titolo gratuito al Comune.

In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale può valutare una riduzione della fascia di rispetto stradale prevista fermo restando gli allineamenti e l'obbligo di realizzazione del marciapiede, nel rispetto del sedime esistente.

La progettazione per il completamento delle opere dovrà conformarsi al contesto storico pur senza escludere architetture dalle forme e materiali moderni affiancati in modo armonico all'antico.

Particolare cura dovrà essere posta nelle opere di finitura delle facciate degli immobili limitrofi a quelli abbattuti.

L'Amministrazione Comunale si riserva tutte le facoltà di valutare le proposte progettuali e dove ritenuto opportuno, intervenire per proporre modifiche e integrazioni agli studi e progetti in atto.

Contestualmente è previsto il trasferimento oneroso all'Amministrazione Comunale della p.ed. 58, attualmente sede di esercizio commerciale alimentare al dettaglio, della p.f. 215/2 e della **porzione 2** della p.ed. 60/3, entrambe ricadenti nel PA-1B. Su questa parte di piano è prevista una zona F1 che consente l'insediamento e la trasformazione degli edifici allo scopo di servizio pubblico. Inoltre la p.ed. 58 sarà oggetto di trasformazione allo scopo di inglobare un marciapiede nel portico che verrà ricavato. Al piano terra sarà comunque possibile l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio.

Al termine della ristrutturazione, l'Amministrazione Comunale otterrà la proprietà di un alloggio di almeno **mq 70** posto al primo piano della p.ed. 102/1. Il prezzo di acquisto da parte dell'Amministrazione comunale stessa non potrà superare il costo di costruzione.

Per il nuovo edificio da realizzare sul PA-1° è previsto il vincolo di destinazione d'uso commerciale almeno per 30 anni, regolarmente iscritto al Libro Fondiario. L'intera operazione dovrà essere disciplinata attraverso convenzionamenti appositamente redatti.

Per la nuova media struttura di vendita è previsto il vincolo di destinazione d'uso commerciale almeno per 30 anni, regolarmente iscritto al Libro Fondiario.