

# COMUNE DI CASTEL IVANO

(Provincia Autonoma di Trento)



## Piano Regolatore Generale Variante 2025

*PROGETTO DI UNIFICAZIONE DEI PRECEDENTI PRG DEGLI EX COMUNI DI  
IVANO-FRACENA, SPERA, STRIGNO E VILLA AGNEDO*

## Relazione Illustrativa e

## Valutazione di piano

ai sensi art. 20 della L.P. 15/2015

*Ottobre 2025 - Adozione preliminare*

*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>4</b>
<b>Il comune di Castel Ivano</b> .....	<b>4</b>
<b>Gli Obiettivi dell'Amministrazione comunale</b> .....	<b>4</b>
<b>Obbligatorietà dell'adeguamento del PRG</b> .....	<b>5</b>
<b>Le proposte collaborative</b> .....	<b>6</b>
I criteri di verifica dei contenuti e valutazione di coerenza delle proposte collaborative	6
<b>La Variante 2025</b> .....	<b>7</b>
Carattere sostanziale della variante	7
<b>La documentazione di variante</b> .....	<b>7</b>
PRG - Piano Regolatore Generale.....	7
PGIS - Schede di catalogazione di variante.....	7
Tavole grafiche.....	7
Tavole di raffronto con numerazione varianti sul PRG di variante.....	7
Tavole di raffronto con numerazione varianti sul PRG in vigore.....	8
Tavole e elaborati di analisi.....	8
Mappa catastale con varianti e localizzazione delle proposte collaborative.....	8
Usi Civici.....	8
PGIS - Schede di catalogazione in vigore non oggetto di variante.....	8
Elaborati di supporto tecnico non soggetti ad approvazione.....	8
<b>Salvaguardia</b> .....	<b>9</b>
<b>Sistema Ambientale</b> .....	<b>9</b>
Tutela Ambientale.....	9
Parco ambientale del Brenta.....	10
Riserva Locale Mesole.....	10
ZPS Lagorai.....	10
Beni architettonici e archeologici.....	10
Difesa paesaggistica.....	11
Siti bonificati.....	11
Natura 2000	12
Lagorai.....	12
Carta di sintesi della pericolosità	12
<b>Insedimenti Storici</b> .....	<b>17</b>
Sopraelevazioni.....	17
Adeguamento all'art. 105 della L.P. 15/2015.....	17
Fronti di pregio e fronti da ristrutturare.....	18
Dalla categoria R5 alla categoria R3 Ristrutturazione.....	18
<b>Varianti di categoria di intervento</b> .....	<b>18</b>
<b>Insedimenti masali</b> .....	<b>18</b>
<b>Piani attuativi</b> .....	<b>19</b>
Varianti relative alle previsioni dei piani attuativi	20
P.L. 6 Residenziale di completamento in C.C. Villa Agnedo.....	20

<i>P.L. Residenziale di completamento in C.C. Strigno</i> .....	20
<i>P.L. 7 Residenziale di completamento in C.C. Villa Agnedo</i> .....	21
Piano di Riqualificazione urbana	21
<i>Variante v18 - Villa Agnedo p.ed. 390 e 391</i> .....	22
<b><i>Nuove aree residenziali</i></b> .....	<b>22</b>
<b><i>Riduzione zone residenziali (Art. 45 c. 4 della L.P. 15/2015)</i></b> .....	<b>32</b>
<b><i>Dimensionamento residenziale</i></b> .....	<b>34</b>
Andamento della popolazione e statistiche	34
<i>Tabella dati 2001-2023</i> .....	34
<i>Grafici</i> .....	35
<i>Piramide delle età</i> .....	36
Stima della crescita demografica.	37
Calcolo del fabbisogno abitativo per i prossimi anni	38
<i>Serie statistica:</i> .....	39
Il fabbisogno abitativo per i prossimi due decenni	39
La capacità insediativa del PRG	41
<i>La capacità insediativa del PRG in vigore</i> .....	41
<i>Le varianti 2025 che incidono sulla capacità insediativa</i> .....	41
<i>La capacità insediativa residenziale del PRG di variante</i> .....	41
<i>Verifica di coerenza con il dimensionamento residenziale</i> .....	41
Individuazione delle aree da destinare ad edilizia residenziale per prima abitazione	43
<i>Il PRG in vigore in tema di Alloggi per il tempo libero e vacanze</i> .....	44
<b><i>Infrastrutture pubbliche</i></b> .....	<b>44</b>
<i>Percorsi pedonali e marciapiedi</i> .....	49
<b><i>Standard urbanistici</i></b> .....	<b>51</b>
Verifica standard ai sensi del DM 1444/68	51
Verifica standard ai sensi art. 59 L.P. 15/2015 e art. 10 RUEP	52
<b><i>Aggiornamento al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg./2017</i></b> .....	<b>53</b>
Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.	53
<i>Quadro di raffronto parametri comunemente utilizzati nelle Norme di attuazione del PRG</i> .....	53
Adeguamento del PRG ai parametri edificatori previsti dal RUEP	55
Analisi dello stato autorizzato	55
<i>TIPOLOGIA STANDARD</i> .....	55
<i>ALTRE TIPOLOGIE</i> .....	55
Determinazione del valore di conversione del Volume lordo fuori terra	60
Determinazione dei valori limite di numero piani e altezza del fronte	60
<i>He Altezza del fronte:</i> .....	61
<i>Hp in numero di piani:</i> .....	61
<i>Hf Altezza a metà falda</i> .....	61
– ♦ <i>Tabella indici edilizi associati ai diversi cartigli cartografici</i>	62
<b><i>Zone agricole</i></b> .....	<b>63</b>
<b><i>Attività agricole specializzate</i></b> .....	<b>64</b>
<i>Art. 63.4 Ru.1 Riqualificazione urbana soggetta a convenzione [C104]</i> .....	64
<i>Variante v282 - programma di trasferimento delle attività zootecniche</i> .....	64
<i>Art. 82.2. Attività agricole compatibili [E209]</i> .....	65
Perimetrazione delle aree agricole di pregio	67

Cambi di coltura	67
<b>Zone produttive secondarie</b> .....	<b>70</b>
Art. 85.1 Produttive di livello locale esistenti multifunzionali (M) [D110] .....	70
<b>Ulteriori varianti minori</b> .....	<b>72</b>
<b>Norme di attuazione</b> .....	<b>74</b>
<b>Usi civici</b> .....	<b>77</b>
Procedura.....	77
Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza .....	78
Verifica di soluzioni alternative.....	78
Conclusione.....	78
Estratti .....	79
<b>Allegati</b> .....	<b>84</b>
<b>Allegato 1 - Avviso preliminare ai sensi art. 37, comma 1, L.P. 15/2015</b> .....	<b>84</b>



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### *Il comune di Castel Ivano*

Il Comune di Castel Ivano è nato il 1 gennaio 2016 a seguito della fusione dei comuni di Strigno, Spera e Villa Agnedo, ai quali si è aggiunto anche Ivano Fracena con incorporazione dal 1° luglio dello stesso anno.

Si tratta di un comune sparso, ossia formato da un insieme diffuso di centri abitati ed edifici isolati stabilmente abitati che si rincorrono lungo il versante sinistro del Fiume Brenta della bassa Valsugana.

Attualmente la pianificazione del territorio comunale viene gestita applicando le norme dei PRG previgenti dei quattro ex comuni di Strigno, Spera, Villa-Agnedo e Ivano-Fracena.

Il comune fa parte della Comunità di valle Valsugana e Tesino.

### *Gli Obiettivi dell'Amministrazione comunale*

L'amministrazione comunale nel corso del 2021 ha provveduto ad avviare le procedure per la redazione della Variante generale al Piano regolatore generale che contiene una serie di obiettivi molteplici volti ad effettuare una completa revisione delle diverse tematiche partendo dalla unificazione dei quattro precedenti PRG degli ex comuni di Spera, Strigno e Villa Agnedo, dalla revisione della classificazione delle zone residenziali, passando per la definizione delle nuove zone per servizi pubblici per concludersi con la revisione delle norme relative al recupero dell'insediamento storico.

Gli obiettivi sono stati condensati ed elencati all'interno dell'avviso preliminare pubblicato ai sensi dell'art. 37 della LP 15/2015 (vedi allegato 1):

- uniformare la cartografia e le norme tecniche di attuazione dell'intero territorio comunale;
- adeguare la cartografia e le norme alle disposizioni provinciali preordinate;
- verifica e revisione della pianificazione urbanistica;
- verifica e revisione della pianificazione degli insediamenti storici;
- valutazione delle richieste presentate dai cittadini durante la fase preliminare all'avvio del procedimento di adozione del nuovo PRG.

---

## ***Obbligatorietà dell'adeguamento del PRG.***

---

La variante al PRG del comune di Castel Ivano contiene elementi di adeguamento obbligatorio come previsto dalla Legge Provinciale 15/2015.

In particolare, l'obbligatorietà di procedere con la sua approvazione deriva dai seguenti elementi:

1. *Aggiornamento delle norme di attuazione con adeguamento al DPP 8-61/Leg./2017, come aggiornato dal DPP 6-81/Leg./2018, (RUEP) ai sensi di quanto disposto dall'articolo 104, comma 3, del medesimo, in materia di conversione degli indici urbanistici.*

Ai sensi di quanto previsto dalle norme provinciali, e di quanto richiamato nella circolare del Servizio Urbanistica di data 11/03/2019 prot. 160674, il nuovo PRG contiene la conversione degli indici edificatori espressi in Superficie utile netta (SUN) per le zone a servizio pubblici, per le zone turistiche, per le zone agricole e per tutti i casi di ampliamento degli edifici esistenti, oltre alla definizione degli ulteriori nuovi parametri fra i quali l'altezza espressa in numero di piani.

2. Varianti puntuali conseguenti alle richieste presentate dai cittadini ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 (richieste di inedificabilità);

Il nuovo PRG contiene le modifiche relative alle previsioni di edificabilità dei suoli introdotte in risposta alle richieste presentate dai cittadini.

Le determinazioni sono state assunte in base a criteri oggettivi come di seguito illustrato ed hanno portato, qualora accolte, all'introduzione del vincolo di inedificabilità decennale.

3. Ripianificazione di aree soggette a vincolo espropriativo decaduto, ai sensi dell'art. 48, comma 3, della L.P. 15/2015.

Con la variante 2025 si è provveduto ad effettuare una generale rivisitazione delle previsioni relative a zone di pubblico interesse per la realizzazione di strutture civili amministrative, parcheggi, aree verdi ed aree sportive.

Sono state escluse da varianti le seguenti:

- Aree dove sono già presenti strutture pubbliche o di uso pubblico e gli interventi sono già stati effettuati;
- Aree dove sono in fase di completamento lavori già oggetto di progettazione con avvio formale delle procedure di acquisizione dei beni;
- Aree di proprietà comunale o facenti parte di ambiti già in disponibilità dell'Amministrazione dove per realizzare gli interventi non risulta necessario avviare le procedure espropriative;

4. Aggiornamento della rappresentazione cartografica alla Legenda Tipo di PRG e PGIS.

La revisione della cartografia prevede l'aggiornamento delle categorie di intervento ai sensi dell'art. 77 della L.P. 15/2015 e l'adeguamento delle rappresentazioni grafiche seguendo i criteri di uniformità e omogeneità delle rappresentazioni approvati con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2129 del 22/08/2008.

La rappresentazione cartografica è stata realizzata utilizzando sistema GIS (AutocadMap) con conversione dei dati in formato shape con applicativo PRGTools.

---

## ***Le proposte collaborative***

---

Durante il primo periodo di pubblicazione l'amministrazione ha raccolto circa 200 proposte collaborative, le quali sono state attentamente verificate nella rispondenza degli obiettivi della variante e le stesse sono state tenute in considerazione nella formazione del nuovo PRG cercando di dare a tutti una risposta che possa soddisfare le esigenze espresse nel rispetto degli obiettivi della variante stessa ed in coerenza con i criteri del PUP e della Legge provinciale in tema di gestione delle risorse territoriali, riqualificazione del tessuto urbano esistente, e riduzione del consumo di suolo, pur tenendo in considerazione che fra gli obiettivi dell'Amministrazione vi è quello di garantire nel futuro il mantenimento dell'interesse e delle opportunità per la popolazione locale affinché continui a ritenere attrattivo il territorio montano di Castel Ivano limitando lo spopolamento in atto delle frazioni periferiche.

### ***I criteri di verifica dei contenuti e valutazione di coerenza delle proposte collaborative***

L'Amministrazione con l'avviso preliminare ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015, ha inteso informare la popolazione circa gli obiettivi che come detto sono di carattere generale e di fatto costituiscono un'apertura verso modifiche sostanziali alle previsioni di PRG in relazione ai diversi sistemi:

- ✓ sistema insediativo per le attività produttive e per la residenza;
- ✓ sistema infrastrutturale in relazione alla viabilità ed ai parcheggi;
- ✓ sistema degli insediamenti storici con richieste volte a semplificare la normativa e permettere interventi di recupero degli edifici esistenti;
- ✓ sistema delle zone agricole con revisione delle destinazioni specificatamente destinate all'insediamento infrastrutturale delle aziende agricole ed in particolare della aziende zootecniche;

Ogni richiesta è stata oggetto di verifica di coerenza nei confronti del PRG e delle norme di carattere preordinato in particolare in riferimento alla cartografia delle aree agricole di pregio del PUP, delle aree soggette a penalità della Carta di Sintesi della pericolosità, delle aree soggette a vincoli di tipo ambientale (Sistema delle riserve e della Rete Natura 2000) delle zone soggette a vincoli paesaggistici e di tutela storica architettonica.

---

Presso l'ufficio tecnico sono conservate copia delle proposte e l'elenco delle stesse con le preliminari verifiche di coerenza con gli obiettivi e di conformità con i vincoli dei piani sovraordinati.

Detta documentazione, che fa parte delle procedure preliminari all'avvio di procedimento di variante, non è soggetta ad approvazione e la sua consultazione è soggetta ai limiti previsti dalla normativa sulla privacy.

## LA VARIANTE 2025

### *Carattere sostanziale della variante*

La Variante 2025, **di carattere sostanziale**, segue l'iter amministrativo stabilito dall'art. 37 della L.P. 15/2015, come già anticipato dall'avviso pubblico di data 30/04/2021.

### *La documentazione di variante*

Con l'avvio del procedimento di variante ai sensi del comma 3 dell'art. 37 della L.P. 15/2015, il Comune deve ora procedere con l'adozione preliminare e pubblicazione nel rispetto delle modalità e stabilite sempre dallo stesso articolo 37 fino alla definitiva approvazione alla quale provvederà la Giunta Provinciale.

La documentazione di variante presentata dal tecnico per l'adozione preliminare è costituita dai seguenti elaborati:

#### *PRG - Piano Regolatore Generale*

- 1. Relazione
- 2. Valutazione ambientale
- 3. Norme di Attuazione Testo coordinato
- 4. Norme di Attuazione Raffronto
- 5. Elenco Varianti
- 6. Elenco sintetico schede PGIS

#### *PGIS - Schede di catalogazione di variante*

- 7. PGIS Agnedo - Schede di catalogazione
- 8. PGIS Spera - Schede di catalogazione
- 9. PGIS Villa - Schede di catalogazione
- 10. PGIS Strigno - Schede di catalogazione

#### *Tavole grafiche*

- Tav. L.1 - Legende
- Tav. A.1 - Ambientale - Sc.10.000
- Tav. A.2 - Ambientale - Sc.5.000
- Tav. B.1 - Insediativo - Sc.10.000
- Tav. B.2 - Insediativo Spera e Tomaselli - Sc.2.000
- Tav. B.3 - Insediativo Ivano Fracena Strigno e Villa - Sc.2.000
- Tav. B.4 - Insediativo Villa Agnedo - Sc.2.000
- Tav. B.5 - Insediativo Lefre - Sc.2.000
- Tav. B.6 - Insediativo Prima Luna - Sc.2.000
- Tav. IS.1 Insediamenti storici Spera, Paterni - Sc. 1:1.000
- Tav. IS.2 Insediamenti storici Strigno, Tomaselli - Sc. 1:1.000
- Tav. IS.3 Insediamenti storici Agnedo, Fracena, Ivano, Villa - Sc. 1:1.000

#### *Tavole di raffronto con numerazione varianti sul PRG di variante*

- Tav. V.1 - Raffronto con Numero Varianti
- Tav. V.2 - Raffronto con Numero Varianti Spera e Tomaselli
- Tav. V.3 - Raffronto con Numero Varianti Ivano Fracena Strigno e Villa
- Tav. V.4 - Raffronto con Numero Varianti Villa Agnedo



- Tav. V.5 - Raffronto con Numero Varianti Lefre
- Tav. V.6 - Raffronto con Numero Varianti Prima Luna

#### *Tavole di raffronto con numerazione varianti sul PRG in vigore*

- Tav. P.1 - PRG in vigore Sc. 1:10.000
- Tav. P.2 - PRG in vigore Spera e Tomaselli
- Tav. P.3 - PRG in vigore Ivano Fracena Strigno e Villa
- Tav. P.4 - PRG in vigore Villa Agnedo
- Tav. P.5 - PRG in vigore Lefre
- Tav. P.6 - PRG in vigore Prima Luna

#### *Tavole e elaborati di analisi*

- Tav. CSP.1 - Carta Sintesi Pericolosità Sc. 1:10.000
- Tav. CSP.2 - Carta Sintesi Pericolosità Spera e Tomaselli
- Tav. CSP.3 - Carta Sintesi Pericolosità Ivano Fracena Strigno e Villa
- Tav. CSP.4 - Carta Sintesi Pericolosità Villa Agnedo
- Tav. CSP.5 - Carta Sintesi Pericolosità Lefre
- Tav. CSP.6 - Carta Sintesi Pericolosità Prima Luna
- Tav. O.1 - Ortofoto Sc 1:10.000
- Tav. O.2 - Ortofoto Spera e Tomaselli
- Tav. O.3 - Ortofoto Strigno e Ivano Fracena
- Tav. O.4 - Ortofoto Villa Agnedo
- Tav. O.5 - Ortofoto Lefre
- Tav. O.6 - Ortofoto Prima Luna

#### *Mappa catastale con varianti e localizzazione delle proposte collaborative*

- Tav. M.1 - Mappa Catastale Sc. 1:10.000
- Tav. M.2 - Mappa Catastale Spera e Tomaselli
- Tav. M.3 - Mappa Catastale Ivano Fracena Strigno e Villa
- Tav. M.4 - Mappa Catastale Villa Agnedo
- Tav. M.5 - Mappa Catastale Lefre
- Tav. M.6 - Mappa Catastale Prima Luna

#### *Usi Civici*

- Tav. U.1 - Usi Civici Sc. 1:10.000

#### *PGIS - Schede di catalogazione in vigore non oggetto di variante*

Fanno parte del PRG inoltre le schede di catalogazione degli abitati di Strigno e di Ivano Fracena dei manufatti isolati e degli elementi storici architettonici che vengono raccolti nei fascicoli:

- 11. PGIS Strigno - Schede di Catalogazione in vigore
- 12. PGIS Fracena - Schede di Catalogazione in vigore
- 13. PGIS Ivano - Schede di Catalogazione in vigore
- 14. PGIS Tomaselli - Schede di Catalogazione in vigore
- 15. PGIS Edifici Isolati - Schede di Catalogazione in vigore
- 16. PGIS Schede Norma in vigore
- 17. PGIS Edifici isolati ricostruibili - Schede di catalogazione in vigore

#### *Elaborati di supporto tecnico non soggetti ad approvazione*

- 18. Elenco Proposte collaborative
- 19. Testi delle Norme di Attuazione dei quattro PRG previgenti con note tecniche.

#### *Studi di compatibilità*

- *4665-25 Compatibilità per cambio destinazione terreno a Fracena di Castel Ivano (Trento).pdf.p7m*

## ***Salvaguardia***

Le zone interessate dal vincolo di difesa paesaggistica come indicato all'articolo 23 delle norme di attuazione e come riportato all'interno delle cartografie sono soggette a vincolo di salvaguardia ai sensi dell'art. 47 della L.P. 15/2015.

Si allegano alla presente relazione gli estratti delle tavole del sistema insediativo e ambientale con le zone assoggettate a Difesa Paesaggistica.

Si veda anche il successivo capitolo che illustra le motivazioni specifiche relative all'applicazione della salvaguardia.

Per tutte le altre previsioni non si prevede di apporre la salvaguardia preventiva in quanto non si ravvisano né l'urgenza né la previsione strategica per opere di interesse pubblico.

La salvaguardia viene omessa poiché la sovrapposizione delle norme di attuazione dei PRG in vigore, le norme provinciali prevalenti e le nuove norme adeguate secondo le previsioni del RUEP, rischierebbe di congelare l'attività edilizia di tipo ordinario, già sufficientemente regolata dalla norme e dalla catalogazione del PGIS in vigore.

Si rinvia alle disposizioni contenute nella deliberazione di adozione.

## ***Sistema Ambientale***

Il Sistema ambientale del PRG del Comune di Castel Ivano è caratterizzato dalla individuazione cartografica delle aree di tutela ambientale come definite dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del PUP (approvate con L.P. 5/2008).

### ***Tutela Ambientale***

In particolare il PRG unito conferma le perimetrazioni già definite dai PRG previgenti degli ex comuni di:

- Ivano Fracena
- Spera
- Strigno
- Villa Agnedo

L'unione cartografica è stata effettuata seguendo i confini catastali applicando, ove necessario, minimi adattamenti utilizzando i criteri fissati dall'art. 11, comma 4, delle norme del PUP.

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

a) *uso di limiti fisici evidenti, come viabilità, corsi d'acqua, orografia, cambi di coltura, limite delle aree boscate, e coerenti con i caratteri dell'area considerata;*

b) *in mancanza di limiti fisici evidenti, definizione di limiti prefissati, come fasce di grandezza uniforme o curve di livello;*

c) *in mancanza dei limiti di cui alle lettere a) e b), uso di limiti amministrativi o catastali.*

**Parco ambientale del Brenta**

Il nuovo PRG conferma la perimetrazione e la norma relativa al Parco fluviale del Brenta come definito dal PRG di Villa Agnedo in vigore.

**Riserva Locale Mesole**

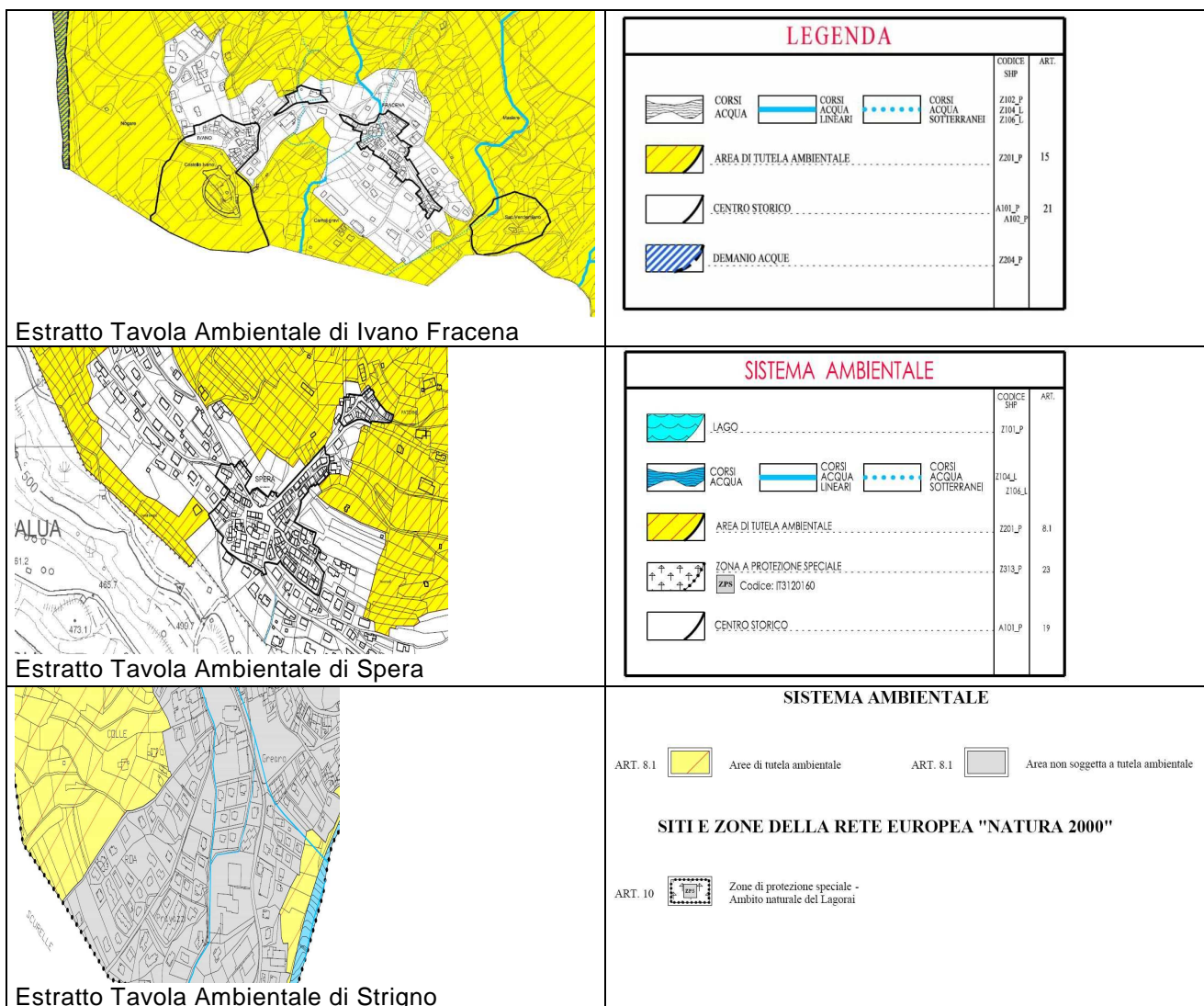
Il nuovo PRG conferma la perimetrazione e la norma relativa alla riserva locale Mesole come definito dal PRG di Villa Agnedo in vigore.

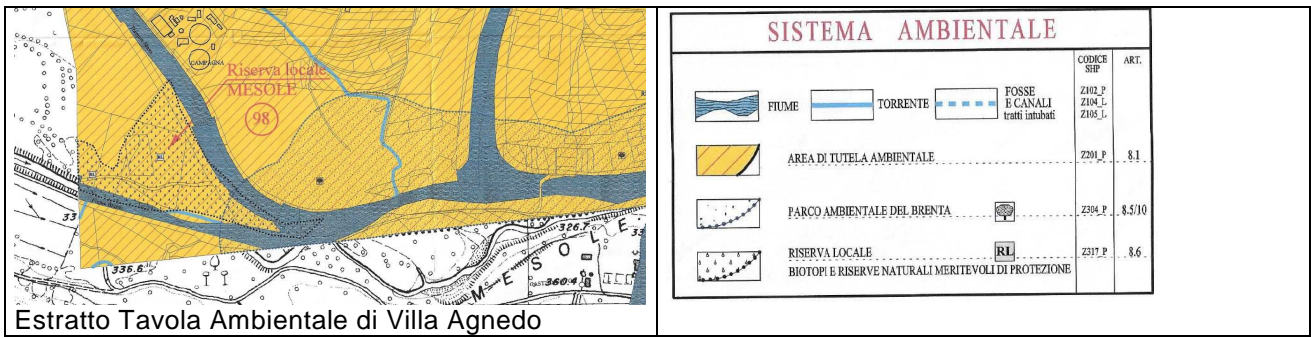
**ZPS Lagorai**

La cartografia riporta il perimetro della ZPS Lagorai come definita dal progetto Rete Natura 2000, già contenuto nel PRG degli ex Comuni di Strigno e Spera.

**Beni architettonici e archeologici**

Le cartografie del sistema ambientale del nuovo PRG vengono integrate con l'indicazione cartografica dei beni culturali interessati da vincolo diretto, vincolo indiretto e vincolo archeologico sulla base dei dati disponibili dal webgis provinciale.





**Difesa paesaggistica**

*Variante v200*

Il sistema ambientale comprende l'area di difesa paesaggistica prevista nell'intorno di Castel Ivano come definita dall'articolo 23 delle norme di attuazione.

La norma, innovativa rispetto alle previsioni del PRG in vigore, ricalca le zone già assoggettate a tutela dei beni culturali diretta ed indiretta.

Su questa previsione viene posta la salvaguardia ai sensi della legge provinciale operante dal momento di adozione preliminare del RPG Variante 2025, come precisato anche in delibera.

**Siti bonificati**

Le tavole del sistema ambientale vengono inoltre integrate con le aree oggetto di Bonifica ambientale delle aree di discarica SOIS.

AREE DI TUTELA		
Z201		Tutela del paesaggio Art. 19
Z304		Area di protezione naturalistica Art. 21
Z312		Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) Art. 20
Z604		Siti Inquinati Bonificati Art. 31
Z203		Difesa paesaggistica Art. 23
Z313		Zone di protezione speciale ZPS Art. 22.1
Z305		Rispetto Centri Storici Art. 29
Z317		Riserva Locale Art. 22.2 53 Mesole 220 Saleti
Z303		Area di Tutela archeologica Art. 28
Z301		Vincolo Diretto ex D.Lgs. 42/2004 Art. 27
Z302		Vincolo Indiretto ex D.Lgs. 42/2004 Art. 27

Legenda del sistema ambientale con articoli di riferimento

## **Natura 2000**

Il territorio del Comune di Castel Ivano è interessato da un'unica zona di protezione speciale rientrante nella Rete Natura 2000

### **Lagorai**

Codice: IT3120160

Area: 46191

Comune amministrativo: CASTEL IVANO

SIC/ZPS: ZPS

Ambiente ad elevata naturalità. Include foreste, praterie montane, ambienti rocciosi d'alta quota e varie tipologie di zone umide. Sono presenti notevoli rarità floristiche ed endemismi cui si somma la presenza di aspetti vegetazionali di eccezionale pregio (ad es. la comunità delle sorgenti glaciali su detrito dolomitico raggiunge qui l'estremo limite sud-orientale del suo areale alpino). Sono stati censiti in quest'area ben 35 habitat di interesse comunitario (su 57 reperiti nell'intera provincia). Nel Vanoi e in Val Campelle sono presenti foreste di abete bianco, di notevole interesse, essendo la specie in regresso sull'arco alpino. Il sito è di rilevante interesse per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Tra le specie faunistiche presenti troviamo il camoscio, il Capriolo, la Marmotta, la Lepre variabile, la Volpe, Martora, Ermellino. Tra gli uccelli, notevole la ricchezza in galliformi: Gallo cedrone, Gallo Forcello, Pernice bianca, Francolino, Coturnice. L'aquila reale è nidificante, accidentale il Gipeto. Buona la presenza di rapaci diurni e notturni. Da notare la presenza di specie al margine occidentale del loro areale come il picchio tridattilo e la salamandra nera. Presenza di invertebrati compresi nell'allegato II, indicatori di boschi con elevato grado di naturalità.

La zona viene riportata in cartografia nel sistema ambientale

<b>Nessuna variante interessa le aree soggette a vincolo Rete Natura 2000</b>
---

## **Carta di sintesi della pericolosità**

La verifica preliminare di coerenza delle varianti con la carta di sintesi della pericolosità viene esplicitata nel fascicolo

### 04 Elenco varianti

Dove per ogni singola variante viene riportato il livello del grado di penalità previsto dalla carta del 2020.

**v41** Per una sola variante è riscontrata la necessità di predisporre lo studio di compatibilità in fase di adozione preliminare e corrisponde alla variante **v41** di Fracena.

In allegato alla documentazione viene quindi riportato lo studio di compatibilità richiamato anche nelle norme di attuazione all'articolo 25.1.

Per tutti gli altri interventi che interessano zona a penalità P3, P4 e APP si certifica che si tratta di interventi non peggiorativi dal punto di vista delle esposizioni e del carico antropico rispetto alla tipologia di pericolo anche in considerazione che gran parte di questi interventi sono già stati realizzati e le aree di uso pertinenziale già allestite, sulla base di progetti autorizzati in deroga dalle

previsioni di PRG o realizzati prima dell'entrata in vigore delle norme sulla carta della pericolosità del PUP.

Sono fra queste le varianti:

*Varianti di interesse privato:*

- v37** Cancellazione di un'area a parcheggio pubblico e ripristino dell'area agricola locale interessato da grado di penalità P3.
- v46** Cancellazione della previsione del piano attuativo confermando l'edificabilità in vigore parzialmente interessato da grado di penalità APP.
- v48** Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi costituito da pascolo, al posto del bosco, effettuato nei termini previsti dall'art. 88 del RUEP con accertamento dello stato agricolo, parzialmente interessato da grado di penalità P4 e APP.
- v56** Cambio di coltura da bosco ad agricolo di pregio effettuato nei termini previsti dall'art. 88 del RUEP con accertamento dello stato agricolo interessato parzialmente da grado di penalità P3.
- v57** Modifica delle norme relative al recupero dell'edificio esistente senza incrementare il volume dell'edificio esistente. (si veda l'articolo 56.2 delle NdA) interessato da grado di penalità APP.

*Varianti di interesse pubblico e rettifiche delle cartografie di PRG:*

- v200** Riconoscimento dell'area di difesa paesaggistica posta nell'intorno del Castel Ivano parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.
- v203** Riconoscimento del tracciato stradale sul quale insiste il tracciato della ciclovia già realizzata dai servizi provinciali su progetto approvato in conferenza dei servizi parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.
- v207** Riconoscimento del tracciato stradale esistente in località Lefre parzialmente interessato da grado di penalità P3;
- v208** Riconoscimento della dimensione del tracciato stradale esistente lungo la strada provinciale parzialmente interessato da grado di penalità APP;
- v213** Riduzione della previsione di parcheggio pubblico con inserimento di verde di protezione nella parte interessata da penalità APP.
- v214** Riconoscimento del tracciato stradale esistente su particelle catastali comunali interessato parzialmente da grado di penalità APP;
- v218** Modifica di destinazione da Attrezzature pubbliche civili amministrative a verde pubblico su area interessata da penalità P3.
- v219** Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi con riduzione dell'area parcheggio e inserimento di una parte a verde pubblico su area interessata da penalità APP.
- v220** Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi con riduzione dell'area per servizi pubblici ed inserimento del parcheggio pubblico su area interessata da penalità APP.
- v221** Riduzione della zona per attrezzature pubbliche ed inserimento di zona agricola locale su area interessata da penalità APP.
- v222** Conferma della previsione di parcheggio pubblico con ridefinizione del perimetro sulla base del confine catastale su area interessata da penalità P3.
- v223** Riconoscimento del tracciato della viabilità provinciale esistente parzialmente interessato da grado di penalità P3.

- v224 Riconoscimento del parcheggio pubblico esistente realizzato da oltre 10 anni ad uso pubblico ed a servizio dell'area faunistica parzialmente interessato da grado di penalità P3.
- v231 Riconoscimento del parcheggio pubblico all'interno di aree già oggetto di lottizzazione e destinate per attrezzature pubbliche parzialmente interessato da grado di penalità APP.
- v246 Riconoscimento di una zona residenziale esistente con inserimento di area Saturata. L'area nel PRG in vigore risulta interessata da vincolo di tutela storica del centro storico e non esiste nessuna indicazione di zona, parzialmente interessata da grado di penalità APP.
- v254 Riconoscimento di un tratto di zona a verde di rispetto in sostituzione della zona residenziale corrispondente ad un vecchio canale d'acqua interessata da grado di penalità APP.
- v255 Riduzione della viabilità locale esistente con inserimento di una fascia di verde di rispetto in prossimità del canale d'acqua interessata da grado di penalità APP..
- v256 Riconoscimento di un'area destinata a servizi locali (pertinenziali senza edificabilità) in sostituzione della viabilità locale interessata da grado di penalità APP.
- v257 Riconoscimento di un'area destinata a parcheggi in sostituzione della zona residenziale interessata da grado di penalità APP.
- v258 Riconoscimento del tracciato della viabilità locale esistente all'interno di aree oggetto di lottizzazione di oltre 30 anni or sono con passaggio da residenziale a viabilità esistente parzialmente interessato da grado di penalità APP.
- v260 Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi con riduzione dell'area per servizi pubblici ed inserimento della viabilità provinciale esistente interessata da penalità P3 e APP.
- v261 Riconoscimento del tracciato della ciclovia già realizzata dai servizi provinciali su progetto approvato in conferenza dei servizi parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.
- v262 Riconoscimento del tracciato della ciclovia già realizzata dai servizi provinciali su progetto approvato in conferenza dei servizi parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.
- v264 Riconoscimento del tracciato della ciclovia già realizzata dai servizi provinciali su progetto approvato in conferenza dei servizi parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.
- v265 Cancellazione di un tracciato di viabilità locale con inserimento zona bosco parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.
- v266 Riconoscimento di un tratto di viabilità esistente e collegamento alla ciclovia già realizzata dai servizi provinciali su progetto approvato in conferenza dei servizi parzialmente interessato da grado di penalità P3.
- v268 Ridefinizione della perimetrazione della rotatoria di progetto interessata da grado di penalità APP.
- v280 Riconoscimento degli insediamenti masali già previsti dal PRG in vigore con unificazione delle modalità di rappresentazione e riferimento ad un unico articolo delle Nda interessati da grado di penalità P3 e P4 (Vedi art. 80. Insediamenti Masali in zona agricola).
- v282 Modifica delle norme relative alle aziende agricole specializzate da Zootecnia ad attività agricole compatibili. La modifica non comporta incremento della capacità insediativa rispetto al PRG in vigore. Le aree sono parzialmente interessate da grado di penalità P3 e APP.
- v287 Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi costituito da pascolo, al posto del bosco. parzialmente interessato da grado di penalità P3, P4 e APP.

- v289** Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi costituito dalla viabilità locale esistente parzialmente interessata da grado di penalità APP.
- v291** Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi costituito dalla viabilità locale esistente parzialmente interessata da grado di penalità APP.
- v294** Revisione del perimetro del piano attuativo senza incremento di superficie parzialmente interessata da grado di penalità APP.
- v297** Eliminazione del perimetro del piano di comparto in centro storico interessata da grado di penalità P3 (vedi anche v298).





---

## ***Insedimenti Storici***

---

L'insediamento storico è stato oggetto di unificazione cartografica e rifacimento della catalogazione relativa ai centri di Agnedo, Villa e Spera, raccolte nei fascicoli

- 7. PGIS Agnedo - Schede di catalogazione
- 8. PGIS Spera - Schede di catalogazione
- 9. PGIS Villa - Schede di catalogazione

Per gli altri centri storici si confermano le schede in vigore fatte salve le varianti puntuali raccolte nel fascicolo

- 10. PGIS Strigno - Schede di catalogazione

Per gli altri centri storici di Ivano Fracena, Tomaselli, come per le schede di Strigno non oggetto di variante, si è provveduto a rieditare, senza modifiche, le schede ora raccolte nei fascicoli:

- 11. PGIS Strigno - Schede di Catalogazione in vigore
- 12. PGIS Fracena - Schede di Catalogazione in vigore
- 13. PGIS Ivano - Schede di Catalogazione in vigore
- 14. PGIS Tomaselli - Schede di Catalogazione in vigore
- 15. PGIS Edifici Isolati - Schede di Catalogazione in vigore
- 16. PGIS Schede Norma in vigore
- 17. PGIS Edifici isolati ricostruibili - Schede di catalogazione in vigore

### ***Sopraelevazioni***

Le schede di catalogazione contengono indicazioni puntuali relativa alla possibilità di sopraelevare gli edifici esistenti applicabili sia per interventi di ampliamento degli spazi abitabili, sia in occasione di interventi di ristrutturazione finalizzati al consolidamento e conservazione dell'edificio esistente anche senza procedere contemporaneamente con il cambio d'uso del sottotetto.

Questa misura si rende necessaria per garantire ai proprietari degli immobili la possibilità di intervenire con interventi di messa in sicurezza del manto di copertura, rinforzare le mura perimetrali, offrendo la possibilità di intervenire solo in un secondo tempo con l'intervento di cambio d'uso e ristrutturazione della parte residenziale.

### ***Adeguamento all'art. 105 della L.P. 15/2015.***

La nuova catalogazione degli edifici dell'insediamento storico e le norme di attuazione sono state adeguate alle disposizioni del comma 1 dell'articolo 105 della L.P. 15/2015, relativamente alla possibilità di sopraelevazione degli edifici in deroga dalle previsioni di PRG con indicazioni delle deroghe di cui al comma 2.

L'adeguamento viene effettuato per i centri storici di Spera e Villa Agnedo, in concomitanza con la revisione generale delle schede di catalogazione dell'insediamento storico.

L'applicazione della deroga prevista dall'articolo 105 della L.P. 15/2015, continua ad applicarsi fatto salvo gli espliciti divieti contenuti nelle schede di catalogazione.

Per i centri storici di Strigno e Ivano Fracena continuano ad applicarsi le previsioni delle schede di catalogazione in vigore con le precisazioni contenute nelle norme di attuazione.

### *Fronti di pregio e fronti da ristrutturare*

Nell'ambito della revisione unificazione e semplificazione normativa si propone di conservare la prescrizione del PGIS in vigore relativa ai fronti di pregio e da riqualificare presenti nel centro storico di Strigno.

### *Dalla categoria R5 alla categoria R3 Ristrutturazione*

Il PGIS in vigore di Strigno prevede ancora la categoria della demolizione con ricostruzione R5 che oggi viene ricondotta all'interno della categoria della ristrutturazione R3 in coerenza con le categorie di intervento definite all'art. 77 della L.P. 15/2015.

Le tavole grafiche vengono quindi aggiornate sostituendo il cartiglio da R5 ad R3 (codice shape z205).

Le schede, qualora non già oggetto di variante sostanziale specifica, non vengono modificate e l'indicazione in esse contenuta relativa alla Demolizione con ricostruzione, demanda direttamente alla categoria di intervento della Ristrutturazione come definita all'articolo 40 delle Nuove Norme di Attuazione.

---

## ***Varianti di categoria di intervento***

---

La nuova catalogazione che ha comportato anche il cambio di categoria viene individuato in cartografia con variante numerata secondo lo stesso ordine del numero delle unità edilizie (UE).

Nel fascicolo

- 5. Elenco Varianti

sono riportate tutte le schede oggetto di variante sostanziale:

Villa Agnedo: a.5, a.6, a.41, a.47, a.48,m a.49, a.67, a.69, a.70, a.79, a.97

Spera: p.10, p.23, p.25, p.31, p.61, p.62, p.78, p.83, p.99, p.101

Strigno: s.133, s.158, s.186, s.212, s.234, s.252

---

## ***Insedimenti masali***

---

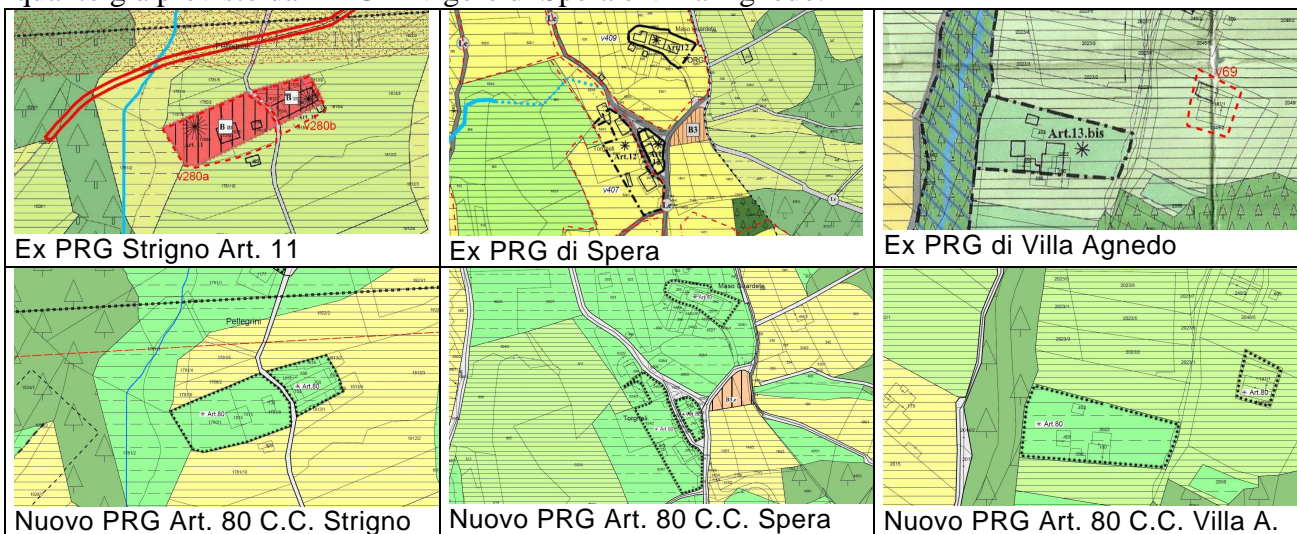
Nel territorio degli ex comuni si trovano alcuni insediamenti residenziali isolati che vengono classificati come "Masali" a significare la presenza all'interno del territorio agricolo di vecchi masi ove la destinazione storica dei fabbricati è di tipo residenziale e rurale.

Queste unità isolate sono contenute nel PRG dei precedenti comuni di Strigno (ex art. 11 delle NdA), Spera (ex art. 12 delle NdA), Villa Agnedo (art. 13bis delle NdA).

Le varianti che interessano questi ambiti, pur essendo evidenziate cartograficamente con il numero **v280**, sono di tipo non sostanziale, ossia prevedono unicamente una unificazione normativa e cartografica riconoscendo per essi le caratteristiche di insediamento storico classificabile nelle zone A del DM 1444/1968, anche se ricadenti in ambito agricolo prevalente, mantenendo le caratteristiche d'uso e di ampliamento già previste nel PRG in vigore.

Per queste varianti si veda anche il capitolo relativo alla **carta di sintesi della pericolosità** in quanto le modifiche introdotte non comportano incremento di pericolosità. E pertanto sono ammissibili in fase di pianificazione anche se interessano zona soggette a penalità P3. P4 o da approfondire APP.

In particolare le zone di Strigno (prima identificate con cartigli di zona saturata e di zona di completamento), sono state ora ricondotte alla zona agricola circostante e segnate con apposito riferimento normativo art. 80 delle nuove NdA, parificando le modalità di rappresentazione con quanto già previsto dai PRG in vigore di Spera e Villa Agnedo.



Per gli ex comuni di Spera e Villa Agnedo la nuova versione normativa ed i cartigli grafici appaiono coerenti con il PRG in vigore. Tali zone non vengono quindi individuate come variante.

Sul territorio dell'ex comune di Ivano Fracena non si segnalano presenze di insediamenti isolati riconducibili agli insediamenti masali.

Si segnala inoltre la variante **v69** che prevede il riconoscimento di insediamento masale per la p.ed. 181/1 C.C. Villa Agnedo caratterizzata da un uso misto abitativo residenziale e rurale a partire sicuramente dagli anni della sua costruzione avvenuta all'inizio del XX secolo.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza con la carta della pericolosità si segnalano le seguenti situazioni relative ai vincoli imposti dalla nuova CSP.

La variante **v280c**, che interessa le p.ed. 774 e limitrofe in CC Strigno, ricade in area P4 a elevata penalità; In questo caso non sono ammessi ampliamenti o interventi che prevedano un incremento insediativo e gli ampliamenti sono limitati dalla normativa della CSP (art. 15) delle norme del PUP, che in questo particolare caso escludono ogni possibilità di ampliamento.

Le varianti **v280d**, **v280e**, **v280f** e **280g** che interessano le p.ed. 685/3 e .775 .670 .728 sempre in C.C. Strigno, ricadono in area P3 a media penalità. In questo caso gli usi e gli ampliamenti già previsti dal PRG in vigore precedentemente all'entrata in vigore della CSP del 2020 rimangono in vigore nel rispetto della normativa CSP (art. 16, comma 3, lettera d).

### *Piani attuativi*

Fra gli impegni assunti in fase preliminare vi è quella di rivedere il sistema dei piani attuativi previsti dal PRG in vigore.

Ai sensi del disposto articolo 49, comma 5, della L.P. 15/2015 si è provveduto a stralciare o ricondurre alla progettazione convenzionata i piani che non raggiungono una superficie lorda di mq 2.500 come misurata su base catastale grafica.

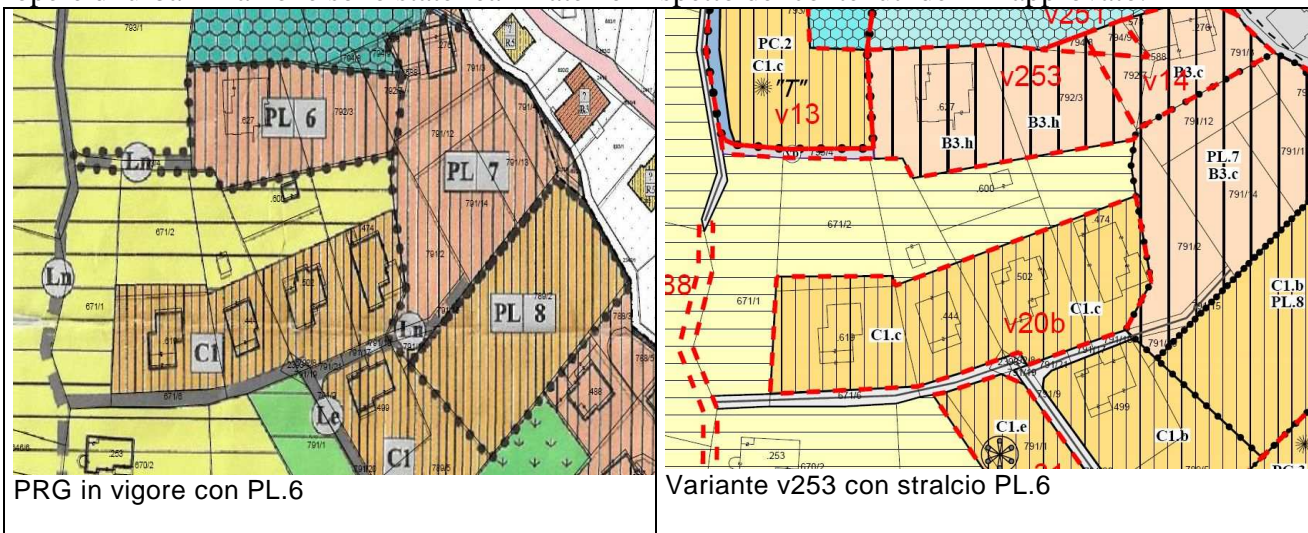
Per tutti gli altri piani si è provveduto a fare una verifica in applicazione della seguente casistica:

- A) Piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio provinciale (7 giugno 2017) e prima della variante di adeguamento ex articolo 3.
- B) Piani attuativi approvati dopo l'entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio provinciale (7 giugno 2017) e prima della variante di adeguamento ex articolo 3.
- C) Piani attuativi approvati dopo l'entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio provinciale (7 giugno 2017) e dopo l'approvazione della variante di adeguamento ex articolo 3.
- D) Piani attuativi non ancora approvati

### ***Varianti relative alle previsioni dei piani attuativi***

#### ***P.L. 6 Residenziale di completamento in C.C. Villa Agnedo***

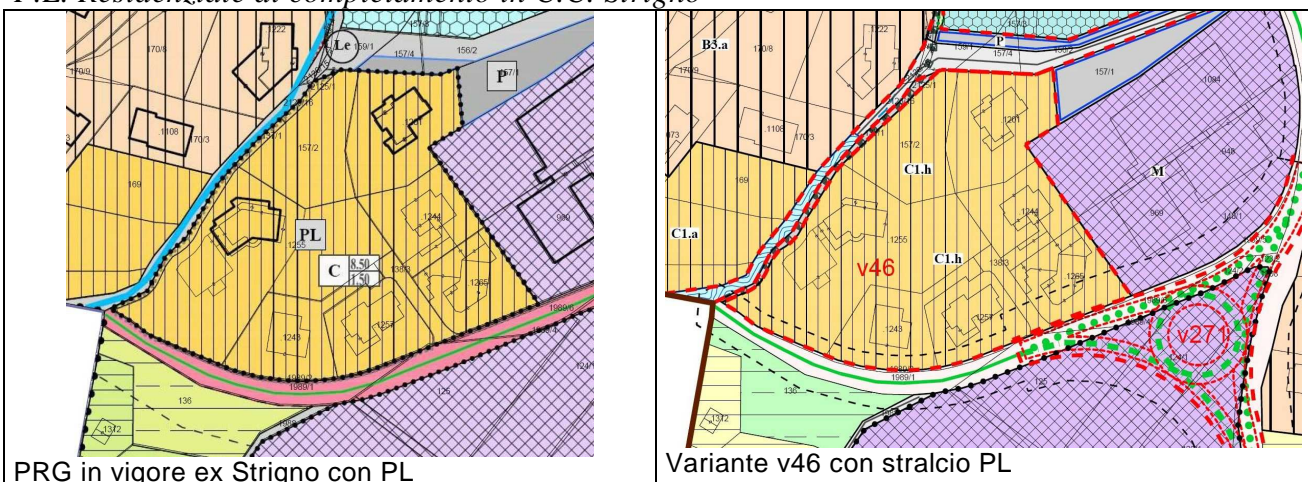
La variante **v253** prevede la cancellazione della perimetrazione di variante verificato che le opere di urbanizzazione sono state realizzate nel rispetto dei contenuti del PL approvato.



Delibera Consiglio Comunale n. 34 dd 28/11/2013 e n. 10 dd 27/03/2014 (c.ed. 12/2014 dd 29/04/2014 e 14/2014 dd 23/05/2014).

I lotti ricavati all'interno di lottizzazioni già concluse e cancellate dalle tavole di PRG possono essere edificati, nel rispetto dei parametri edilizi e dei criteri previsti all'interno degli elaborati del Piano di lottizzazione. I lotti vengono individuati in cartografia con il cartiglio B3.h.

#### ***P.L. Residenziale di completamento in C.C. Strigno***



La variante **v46** prevede la cancellazione della perimetrazione di variante verificato che le opere di urbanizzazione sono state realizzate nel rispetto dei contenuti del PL approvato.

I lotti individuati in cartografia con il cartiglio C1.h, corrispondono a quelli ottenuti a seguito di piani di lottizzazioni conclusi. I lotti residuali liberi possono essere edificati nel rispetto dei parametri edilizi e dei criteri paesaggistici e tipologici previsti all'interno degli elaborati del Piano di lottizzazione.

### *P.L. 7 Residenziale di completamento in C.C. Villa Agnedo*

Con la variante **v14** si è provveduto a ridurre il perimetro del piano attuativo stralciando una porzione dove già esiste un edificio realizzato prima dell'inserimento della previsione di lottizzazione.

Sull'area esclusa dalla lottizzazione continuano ad applicarsi i parametri edilizi del PRG in vigore B3.c

### *Piano di Riqualificazione urbana*

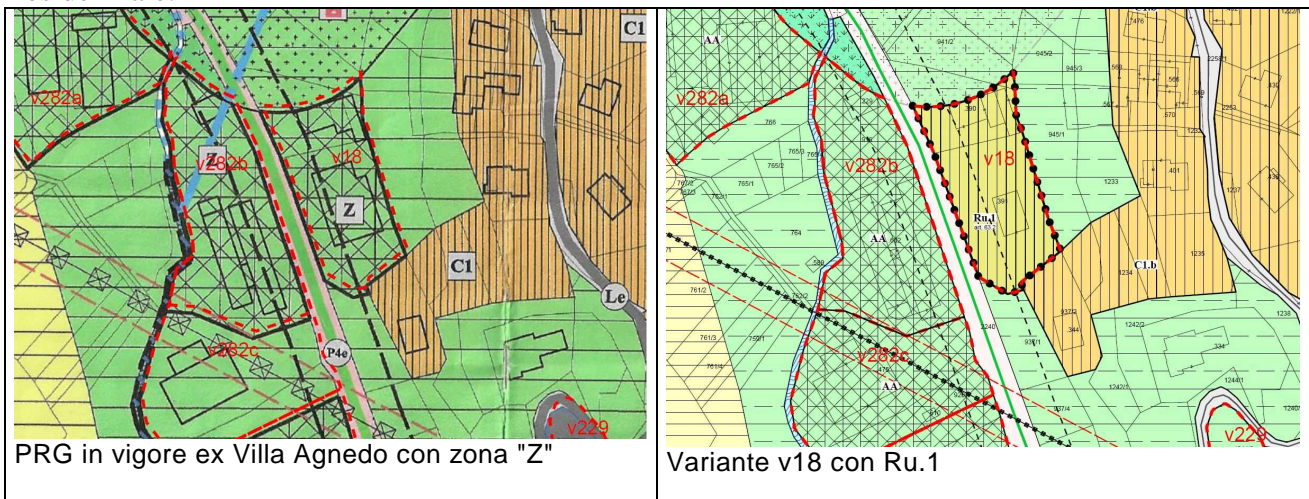
Sono interventi volti alla riconversione di aree già destinate ad attività agricole intensive e che problemi di diversa natura, quali la vicinanza con le aree abitate, il ricambio generazionale che non permette la continuità aziendale, il degrado delle strutture esistenti che non permettono di attivare interventi di riutilizzo a fini produttivi agricoli.

La riqualificazione deve prevedere innanzitutto la bonifica delle aree e l'eliminazione di tutte le strutture esistenti non compatibili sotto il profilo paesaggistico, ambientale, strutturale, della sicurezza oggettiva diretta ed indiretta.

Si prevede inoltre la realizzazione di opere di interesse pubblico finalizzate alla realizzazione ex novo o miglioramento delle infrastrutturazioni esistenti (reti, passaggi pedonali, miglioramento viabilità, accessi, visibilità, ecc.).

La riconversione per usi residenziali e attività compatibili con la residenza, dovrà rispettare i limiti dimensionali massimi dettati dagli indici edificatori.

E' ammesso mantenere parte delle strutture esistenti in esubero rispetto agli indici di cui al comma precedente purché il loro utilizzo sia compatibile con la residenza ed utilizzabili quindi per garage, cantine, legnaia, piccoli depositi di derrate alimentari di livello familiare. La conservazione e riutilizzo di queste strutture è subordinato ad un intervento di manutenzione che preveda la riqualificazione delle facciate e della copertura in armoni con gli interventi finalizzati all'uso residenziale.



Rientrano fra gli interventi di riqualificazione urbana le seguenti varianti:

*Variante v18 - Villa Agnedo p.ed. 390 e 391*

Vedi definizione degli indici contenuti all'articolo: "62.2 Ru.1 Riqualificazione urbana soggetta a convenzione [C104 - Z509]".

### ***Nuove aree residenziali***

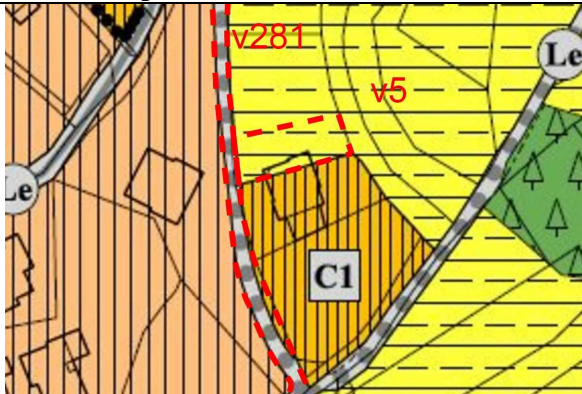
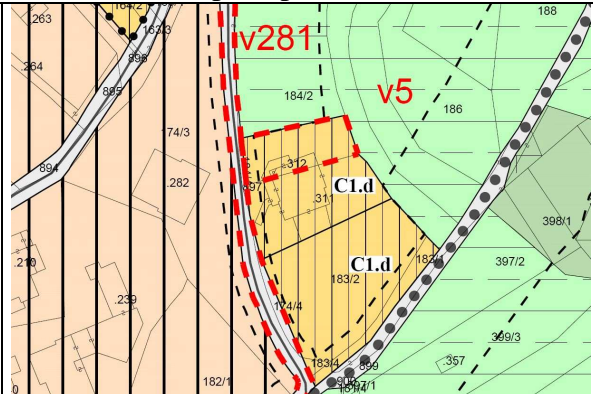
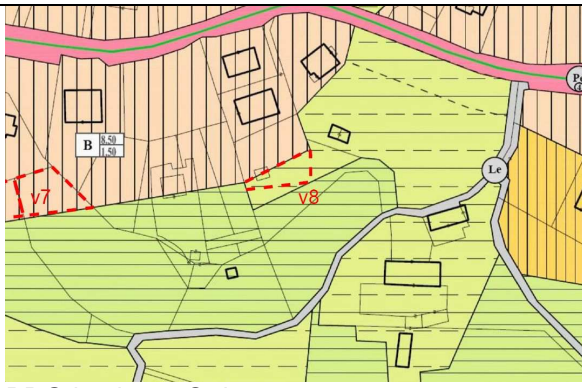
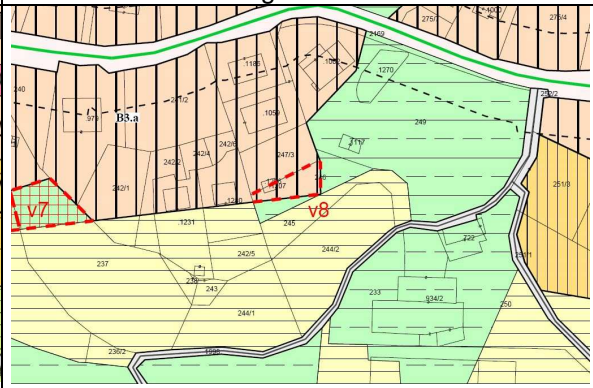
La variante prevede una serie di nuove aree residenziali ridotta rispetto a quanto richiesto o proposto in sede di raccolta delle proposte collaborative.

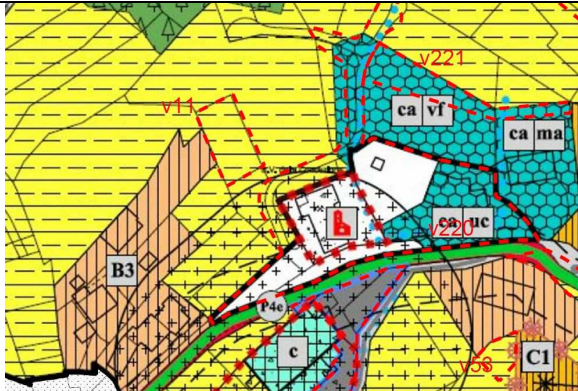
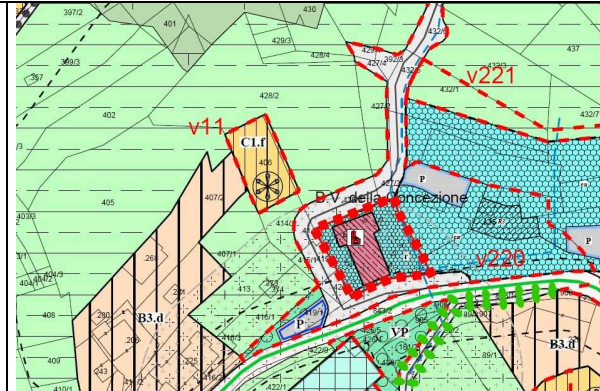

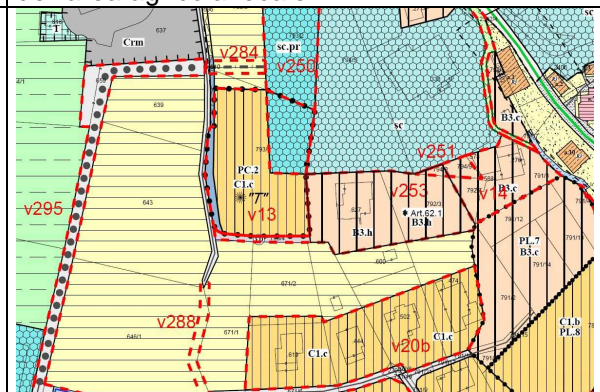
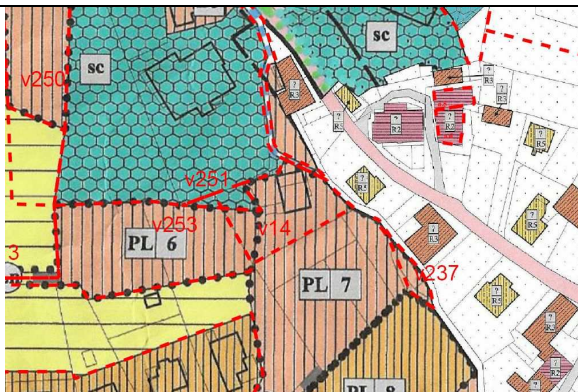
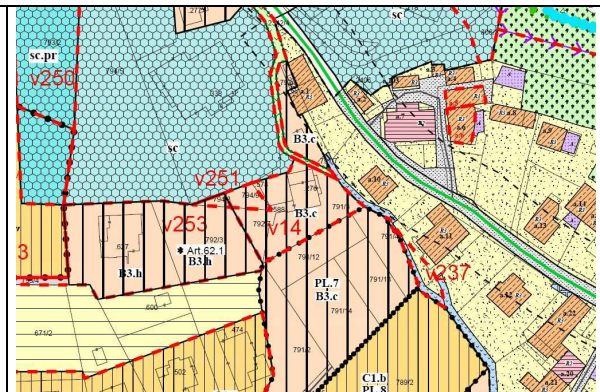

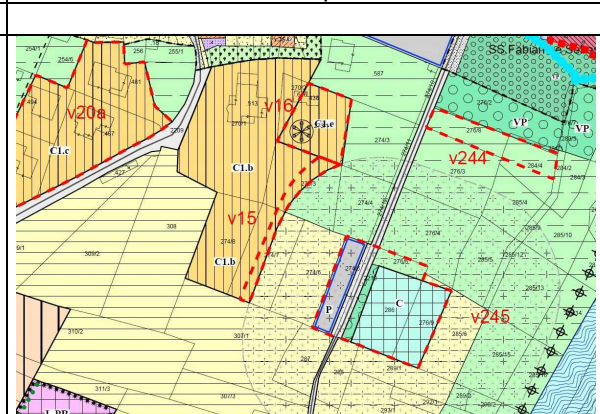
In base alle effettive necessità di prima abitazione sono state proposte unicamente le aree che rientravano all'interno di criteri volti a ridurre al minimo il consumo di suolo:

- Utilizzo ed ottimizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione esistenti;
- Completamento di zone poste all'interno del tessuto urbano
- Aree marginali agli insediamenti esistenti
- Densificazione di aree già destinate all'insediamento
- Recupero di edifici esistenti con interventi una tantum


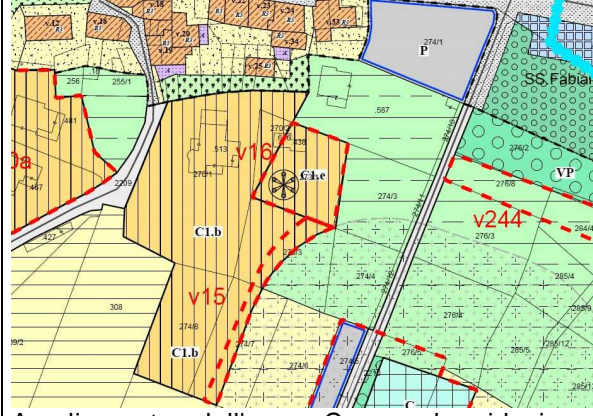
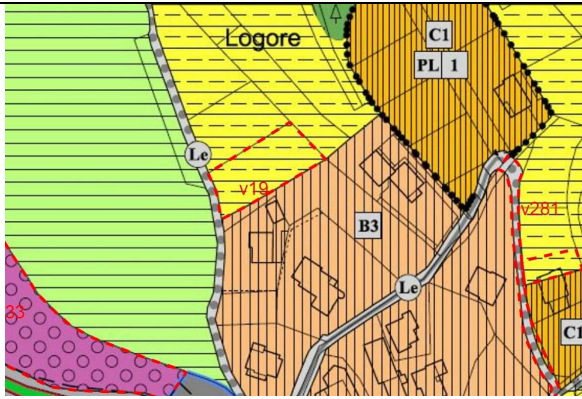
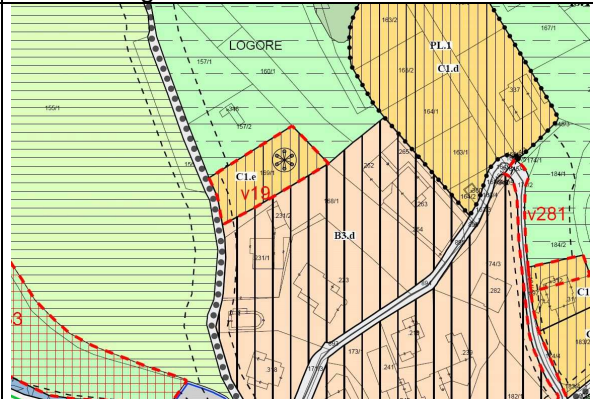

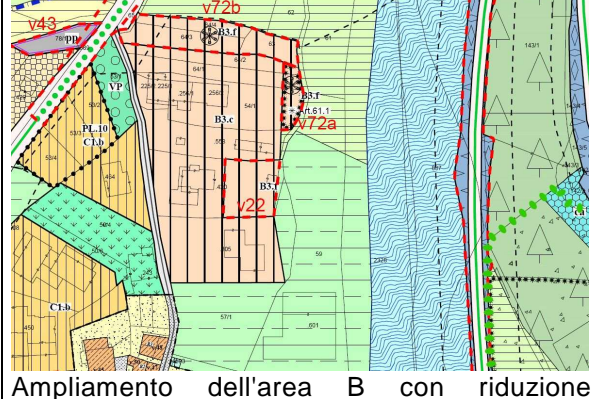
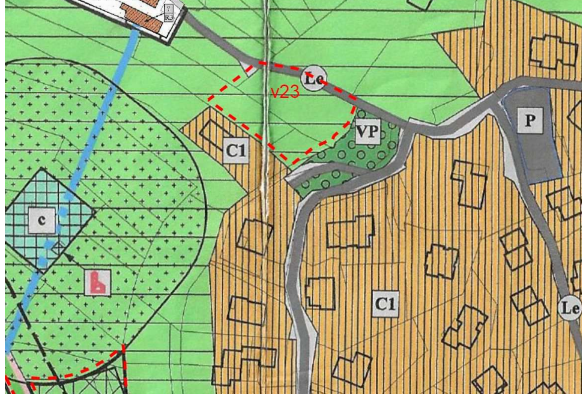
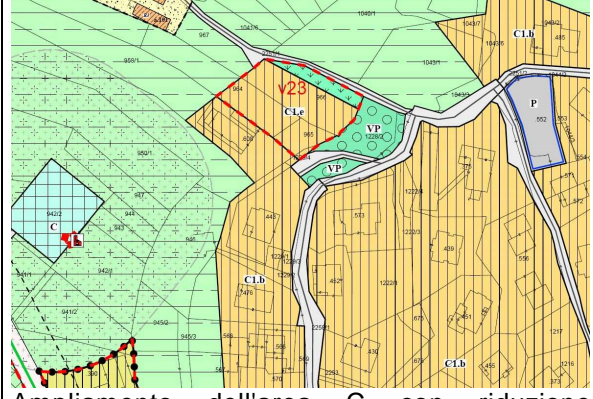
Sono state quindi selezionate circa 10 aree su 30 richieste eliminando tutte quelle che ricadevano all'interno di zone agricole di pregio, o zone agricoli del PUP art. 37, limitando il consumo di suolo e prevedendo sacrifici tollerabili verificato il ritorno di utilità delle stesse aree che presentano caratteristiche di idoneità e vocazione ad un utilizzo insediativo.

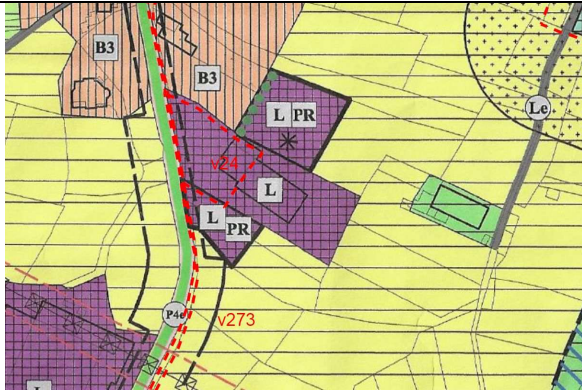
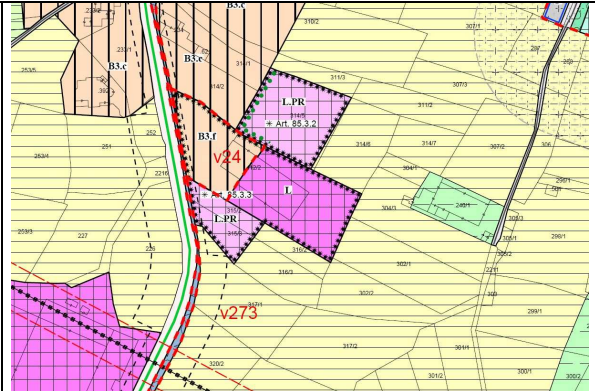
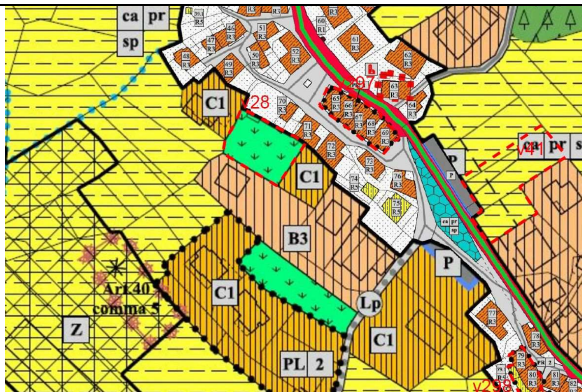
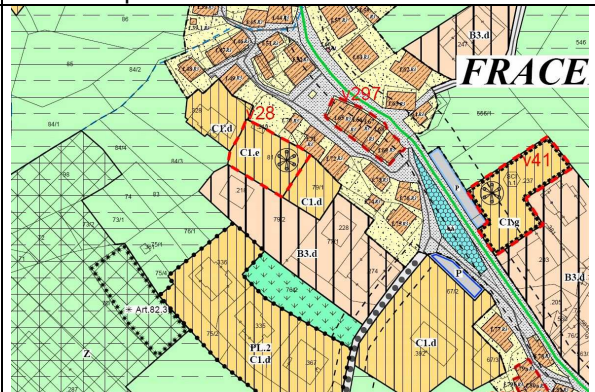
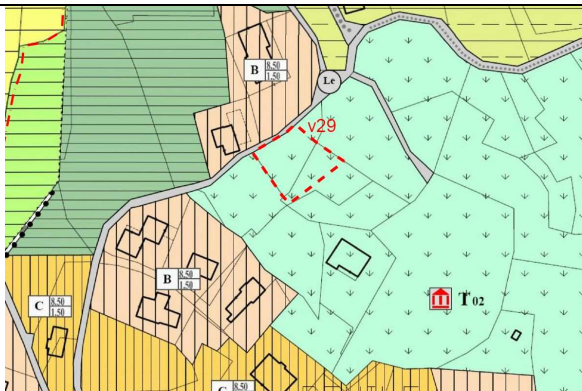
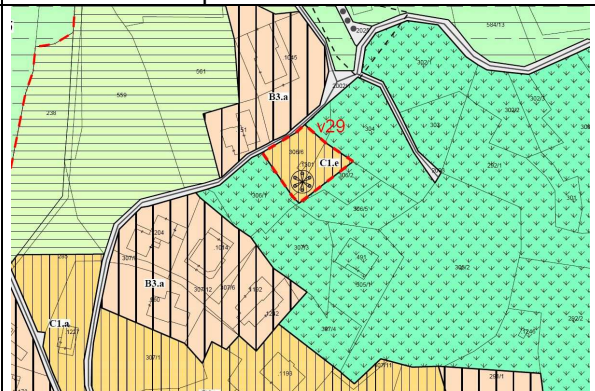

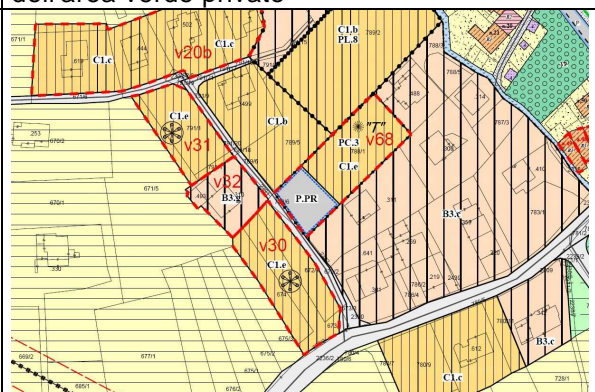
Le varianti che prevedono consumo di suolo, nei termini limitati sopra riportati, sono:


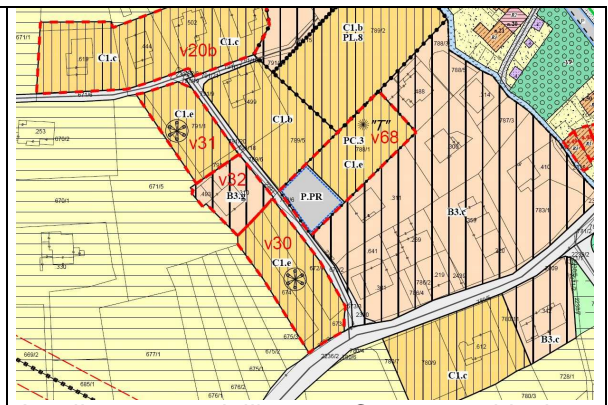

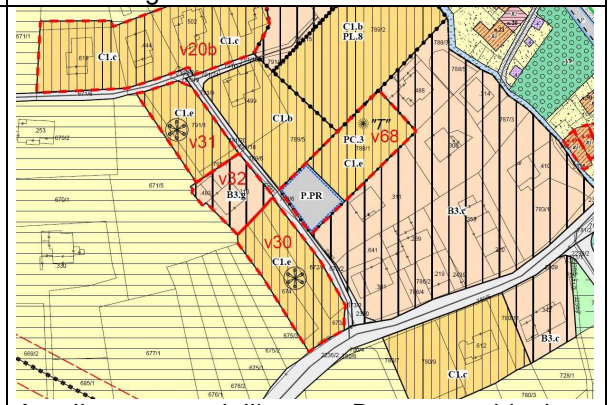
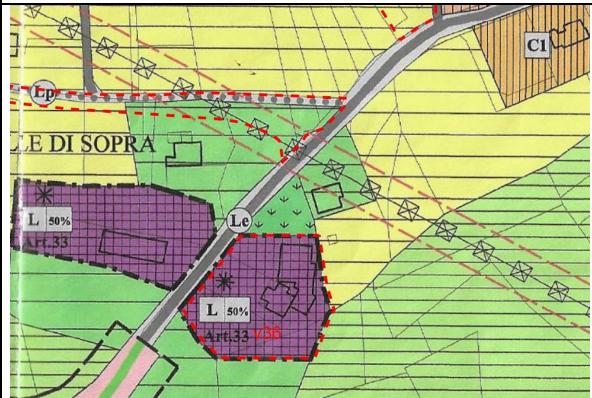
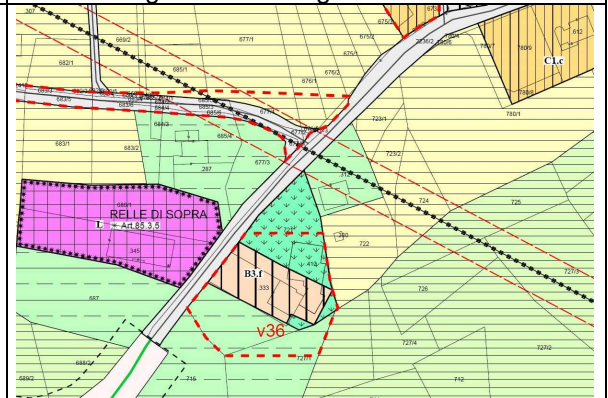
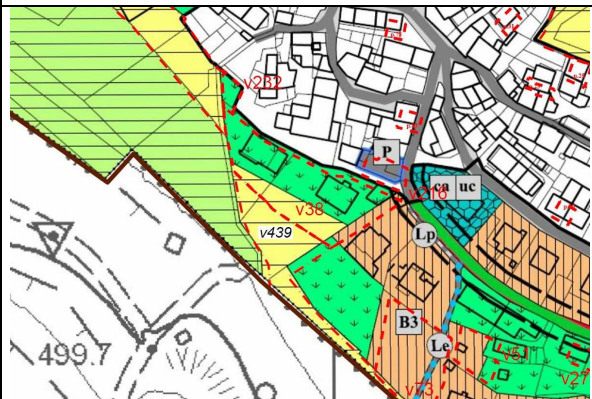
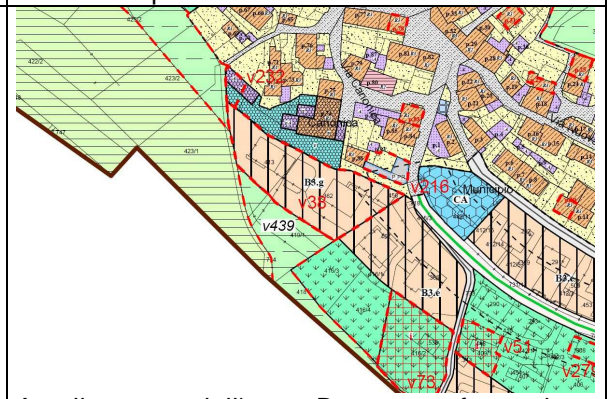
<p><b>v5</b></p> <p>Consumo di suolo: mq 272</p> <p>Aumento di Sun 122 mq</p>	 <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	 <p>Regolarizzazione di un'area già edificata con riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v8</b></p> <p>Consumo di suolo: mq 231</p> <p>Aumento di Sun 104 mq</p>	 <p>PRG in vigore Strigno</p>	 <p>Ampliamento di un'area già edificabile al fine di regolarizzare il lotto con riduzione dell'area agricola locale</p>

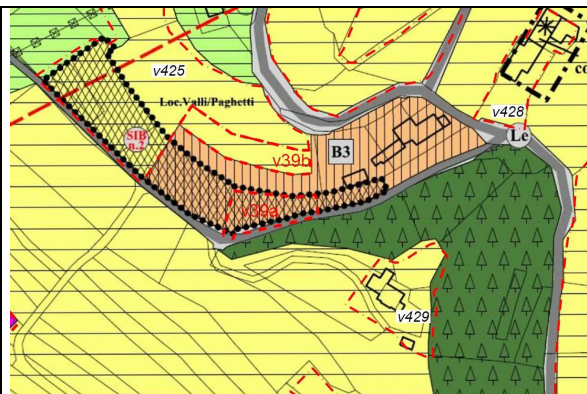
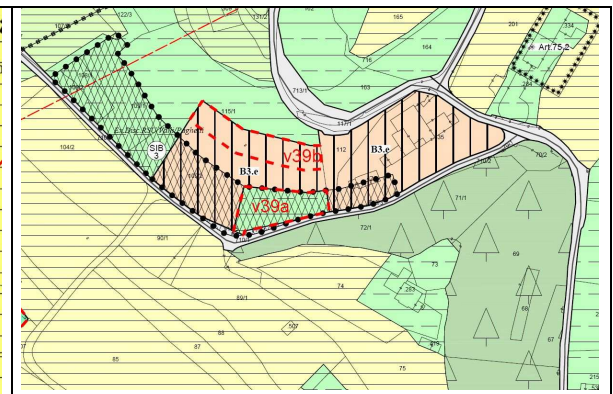
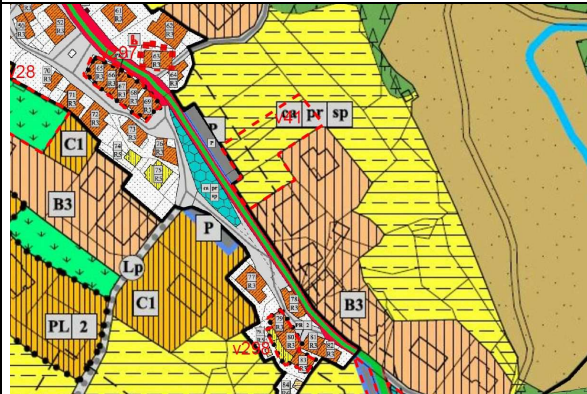
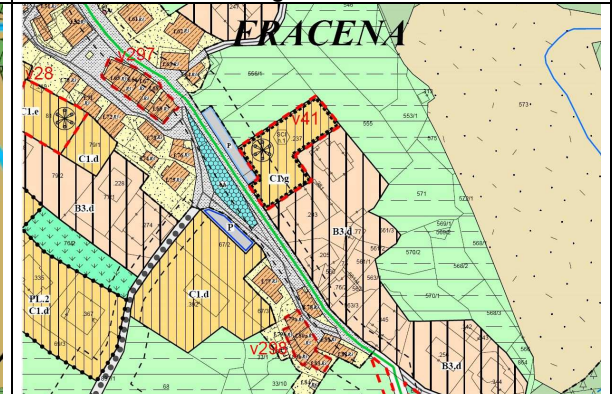
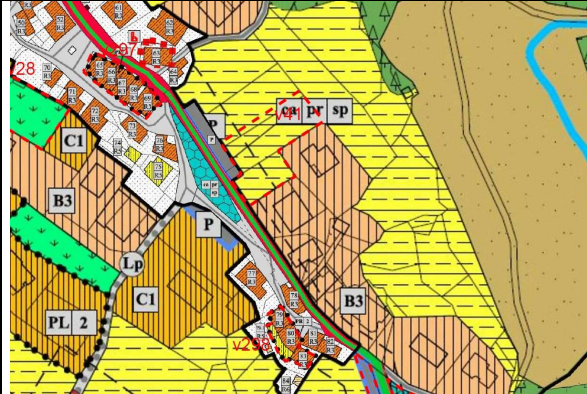
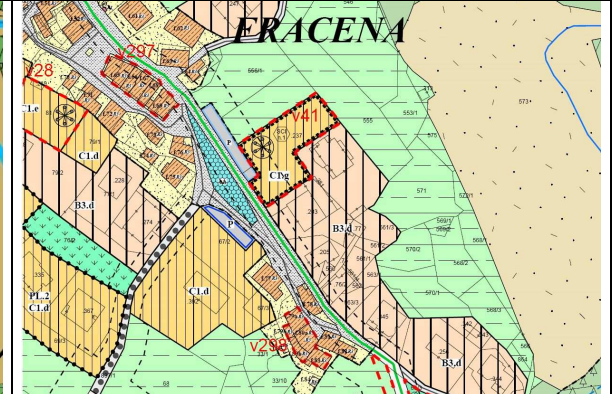
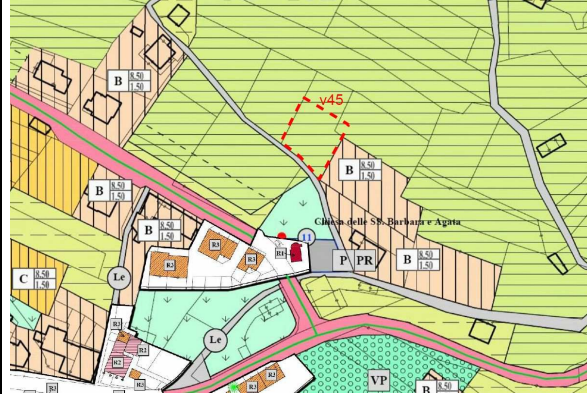

<p><b>v11</b></p> <p>Consumo di suolo: mq 500</p> <p>Aumento di Sun 225 mq</p>	 <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	 <p>Nuova zona residenziale C con riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v13</b></p> <p>Consumo di suolo: mq 2000</p> <p>Aumento di Sun 600 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Nuova zona residenziale C con intervento perequativo PC.2 e riduzione dell'area agricola PUP art. 37.</p>
<p><b>v13</b> La variante viene proposta dall'Amministrazione comunale sulla base di un progetto convenzionato che prevede la cessione gratuita all'amministrazione comunale di un'area da destinare ad attrezzature pubbliche scolastiche necessarie all'ampliamento delle aree a disposizione della nuova scuola dell'infanzia.</p>		
<p><b>v14</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 52 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Modifica da F a B di completamento</p>
<p><b>v15</b></p> <p>Consumo di suolo: 363 mq</p> <p>Aumento di Sun 109 mq</p>		



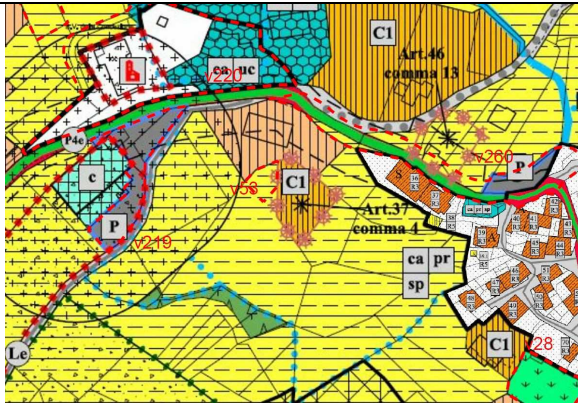
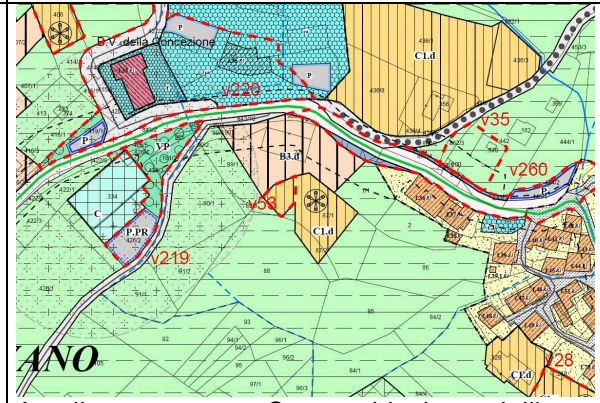
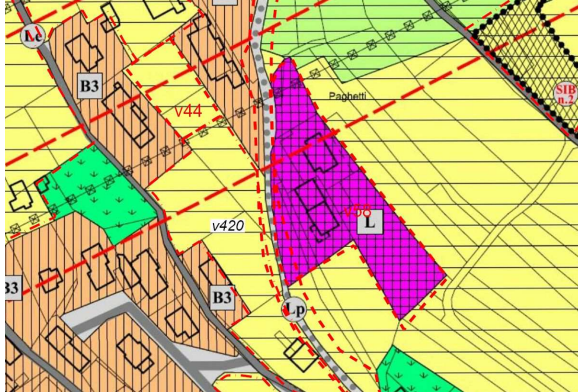
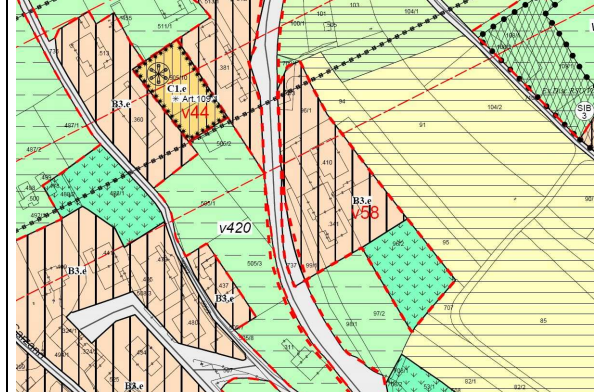

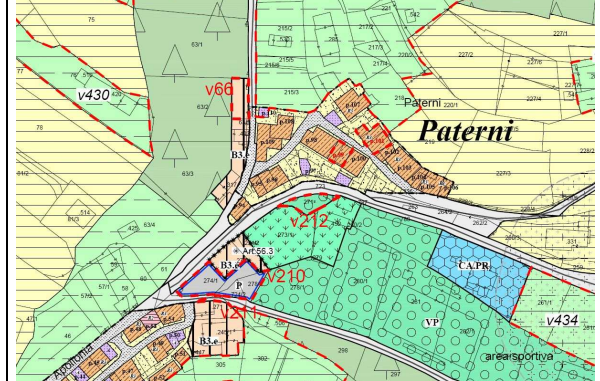


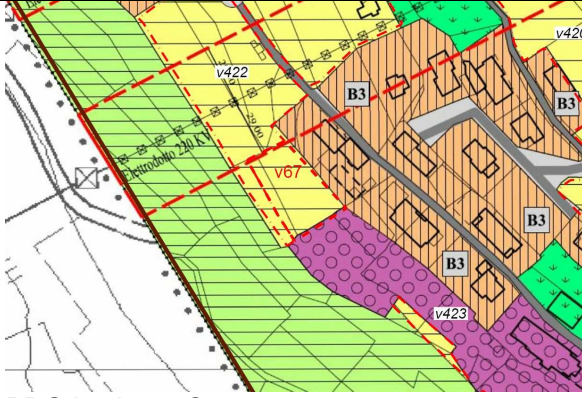
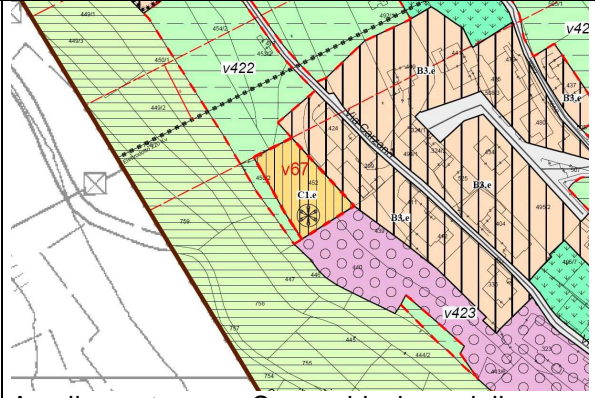

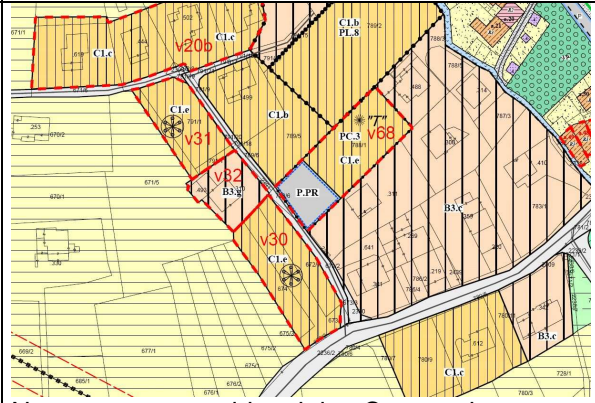
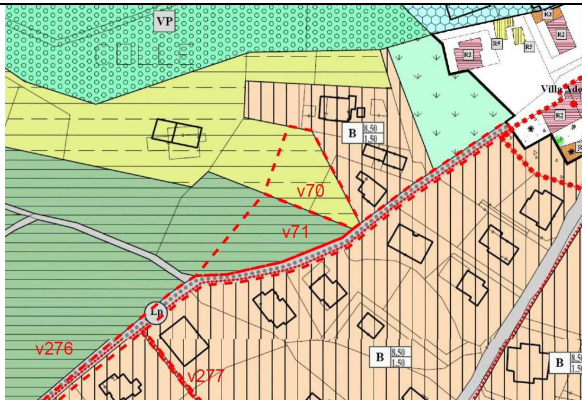
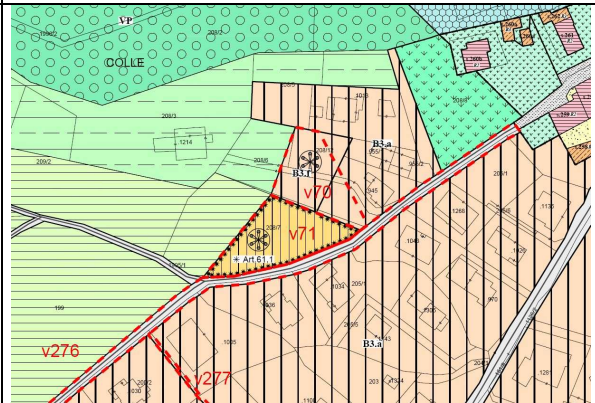
<p><b>v16</b></p> <p>Consumo di suolo: 785 mq</p> <p>Aumento di Sun 236 mq</p>	<p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>  <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	<p>Ampliamento dell'area C con la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale</p>  <p>Ampliamento dell'area C con la riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v19</b></p> <p>Consumo di suolo: 1087 mq</p> <p>Aumento di Sun 326 mq</p>	<p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>  <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	<p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale</p>  <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v22</b></p> <p>Consumo di suolo: 647 mq</p> <p>Aumento di Sun 194 mq</p>	<p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>  <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	<p>Ampliamento dell'area B con riduzione dell'area agricola locale</p>  <p>Ampliamento dell'area B con riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v23</b></p> <p>Consumo di suolo: 1500 mq</p> <p>Aumento di Sun 450 mq</p>	<p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>  <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	<p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale</p>  <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale</p>

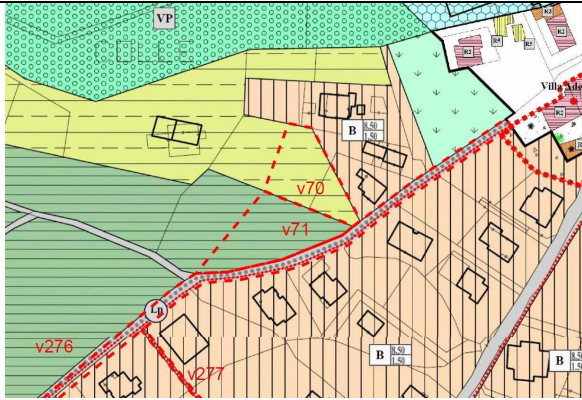
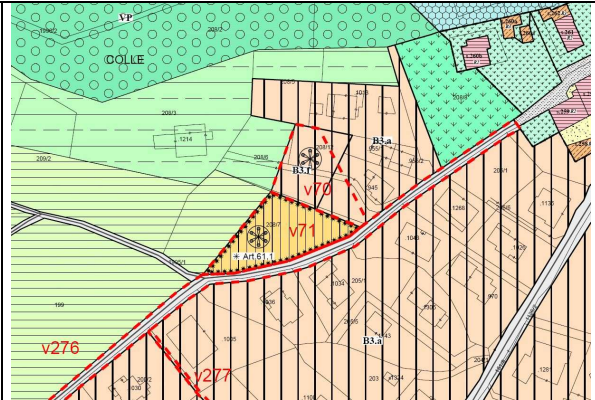
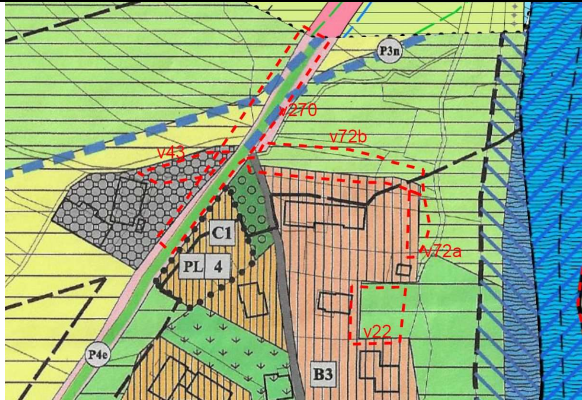
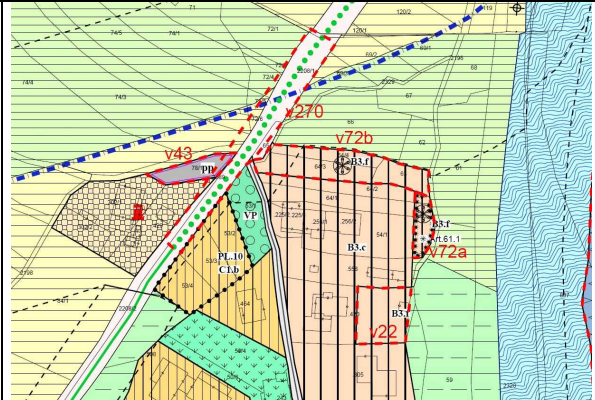
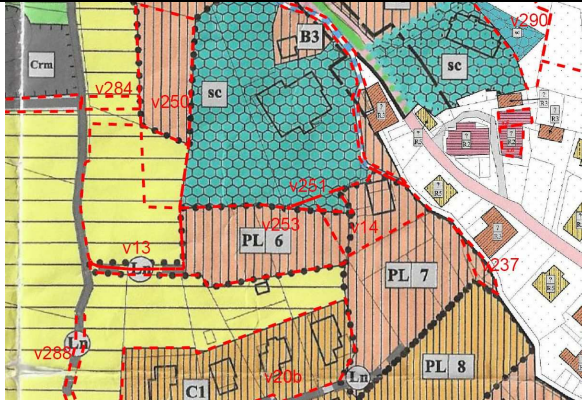
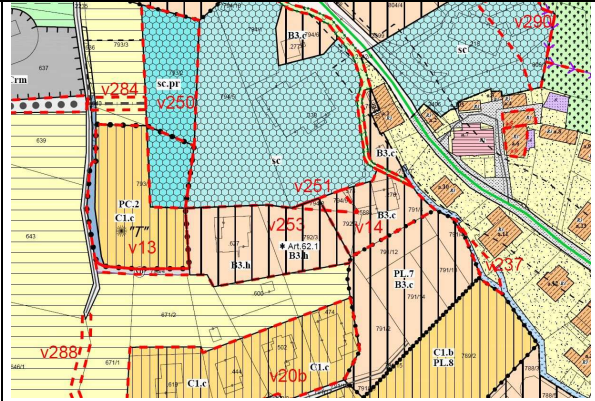
<p><b>v24</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun residenziale 351 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento dell'area B con riduzione dell'area produttiva locale</p>
<p><b>v28</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 219 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area verde privato</p>
<p><b>v29</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 231 mq</p>	 <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	 <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area verde privato</p>
<p><b>v30</b></p> <p>Consumo di suolo: 1758 mq</p> <p>Aumento di Sun 527 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola PUP art. 37</p>

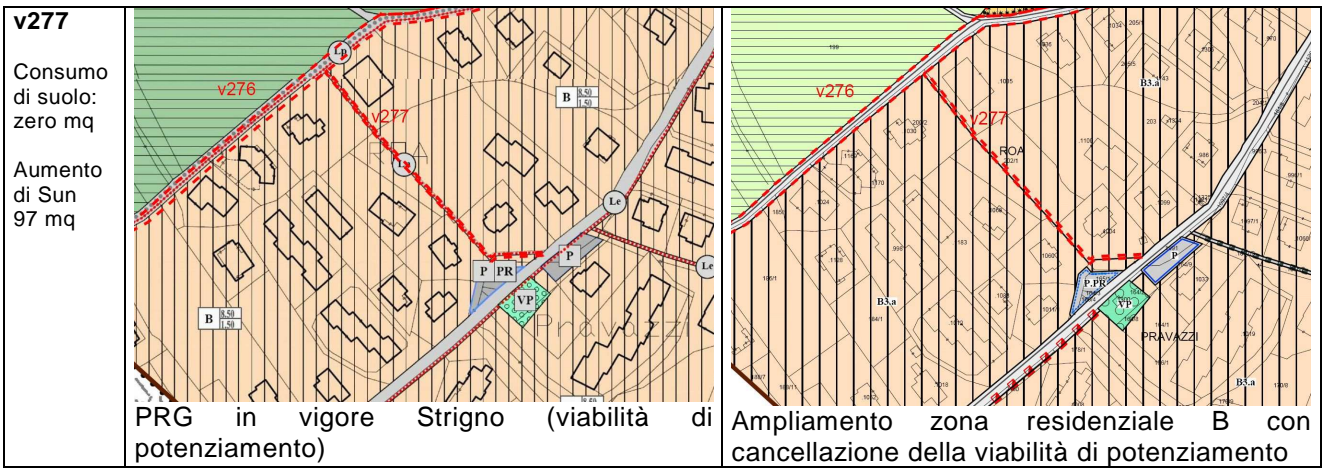
<p><b>v31</b></p> <p>Consumo di suolo: 1117 mq</p> <p>Aumento di Sun 335 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v32</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 51 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento dell'area B con riduzione dell'area agricola locale già edificata</p>
<p><b>v36</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 51 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento dell'area B con trasformazione della zona produttiva</p>
<p><b>v38</b></p> <p>Consumo di suolo: 500 mq</p> <p>Aumento di Sun 259 mq</p>	 <p>PRG in vigore Spera</p>	 <p>Ampliamento dell'area B con trasformazione della zona a verde privato e agricola locale</p>

<p><b>v39</b></p> <p>Consumo di suolo: 100 mq</p> <p>Aumento di Sun 46 mq</p>	 <p>PRG in vigore Spera</p>	 <p>Traslazione dell'area edificabile con parziale riduzione dell'area agricola</p>
<p><b>v41</b></p> <p>Consumo di suolo: 1200 mq</p> <p>Aumento di Sun 240 mq</p>	 <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	 <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale - (Vedi anche studio di compatibilità allegato SCI n.1)</p>
<p><b>v44</b></p> <p>Consumo di suolo: 1000 mq</p> <p>Aumento di Sun 300 mq</p>	 <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	 <p>Ampliamento dell'area C con riduzione dell'area agricola locale - (Vedi anche studio di compatibilità allegato SCI n.1)</p>
<p><b>v45</b></p> <p>Consumo di suolo: 600 mq</p> <p>Aumento di Sun 270 mq</p>	 <p>PRG in vigore Strigno</p>	 <p>Nuova area C con riduzione dell'area agricola art. 37 del PUP</p>

<p><b>v50</b></p> <p>Consumo di suolo: 600 mq</p> <p>Aumento di Sun 180 mq</p>	 <p>PRG in vigore Spera</p>	 <p>Ampliamento area B con riduzione dell'area agricola locale in ampliamento dell'area edificabile già presente sul comune catastale di Castelnuovo</p>
<p><b>v53</b></p> <p>Consumo di suolo: 170 mq</p> <p>Aumento di Sun 77 mq</p>	 <p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	 <p>Ampliamento area C con riduzione dell'area agricola locale</p>
<p><b>v58</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 954 mq</p>	 <p>PRG in vigore Spera</p>	 <p>Ampliamento area B con eliminazione della zona produttiva</p>
<p><b>v66</b></p> <p>Consumo di suolo: 154 mq</p> <p>Aumento di Sun 69 mq</p>	 <p>PRG in vigore Spera</p>	 <p>Ampliamento area B con riduzione della zona a bosco per realizzare edifici pertinenti alla residenza</p>

<p><b>v67</b></p> <p>Consumo di suolo: 1091 mq</p> <p>Aumento di Sun 327 mq</p>	 <p>PRG in vigore Spera</p>	 <p>Ampliamento area C con riduzione della zona agricola locale</p>
<p><b>v68</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 375 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Nuova zona residenziale C con intervento perequativo PC.3 e riduzione dell'area a verde privato</p>
<p><b>v70</b></p> <p>Consumo di suolo: 912 mq</p> <p>Aumento di Sun 274 mq</p>	 <p>PRG in vigore Strigno</p>	 <p>Ampliamento area B con riduzione della zona agricola locale</p>

<p><b>v71</b></p> <p>Consumo di suolo: 1364 mq</p> <p>Aumento di Sun 273 mq</p>	 <p>PRG in vigore Strigno</p>	 <p>Nuova zona residenziale C con riduzione area agricola di pregio di ca. 1.100 mq</p>
<p>La riduzione dell'area agricola di pregio, a favore di una nuova area residenziale per prima abitazione, viene inserita tenendo in considerazione che il consumo di suolo agricolo viene compensato in termini generali dall'incremento di aree agricole di pregio conseguenti le bonifiche già effettuate. Nello specifico caso la riduzione dell'area agricola di pregio è da considerare compatibile con le rettifiche dei perimetri di zona in applicazione dei criteri di cui all'art. 11, comma 4, delle norme del PUP (al quale rinviano gli art. 37, comma 9, lettera a), e art. 38 comma 11, della stessa L.P. 5/2008).</p>		
<p><b>v72</b></p> <p>Consumo di suolo: 1320 mq</p> <p>Aumento di Sun 296 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Nuova zona residenziale C con riduzione area agricola di pregio di ca. 1.230 mq</p>
<p>La riduzione dell'area agricola di pregio, a favore dell'espansione delle aree residenziali B per prima abitazione, viene inserita tenendo in considerazione che il consumo di suolo agricolo viene compensato in termini generali dall'incremento di aree agricole di pregio conseguenti le bonifiche già effettuate. Nello specifico caso la riduzione dell'area agricola di pregio è da considerare compatibile con le rettifiche dei perimetri di zona in applicazione dei criteri di cui all'art. 11, comma 4, delle norme del PUP (al quale rinviano gli art. 37, comma 9, lettera a), e art. 38 comma 11, della stessa L.P. 5/2008).</p>		
<p><b>v251</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p> <p>Aumento di Sun 71 mq</p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Ampliamento zona residenziale B con riduzione zona per attrezzature pubbliche</p>





## Riduzione zone residenziali (Art. 45 c. 4 della L.P. 15/2015)

La variante 2025 prevede l'accoglimento di alcune richieste presentate dai cittadini per lo stralcio dell'edificabilità di aree edificabili, dove però gli stessi proprietari dichiarano di non potere o di non volere a procedere con l'edificazione.

La valutazione delle richieste è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- Le aree devono risultare libere da edificazioni;
- Le aree, ancorché non edificate, non devono avere concorso alla creazione di indici edificatori utilizzati per la realizzazione di edifici limitrofi o interessate da trasferimento di volumetria;
- Lo stralcio della edificabilità non è ammessa per aree poste all'interno di zone soggette a pianificazione attuativa subordinata (PL o PIP);
- Lo stralcio della edificabilità non deve compromettere la possibilità di utilizzo delle aree edificabili contigue, ciò sia con riferimento alla conservazione del lotto minimo edificabile sia in considerazione dell'accessibilità.

Sulla base dei criteri sopraesposti si è provveduto ad accogliere le istanze e si è provveduto ad inserire le seguenti varianti:

Non sono state accolte le istanze che non rientravano nei criteri:

Variante n.	C.C.	p.f. / p.ed.	Istanza				PRG di variante	Area lotto	IFF vigore	Uf in vigore	Sun in vigore	Uf di variante	Sun di variante	Diffe_ senza
			cod. n.	data	prot.	proprietari								
<b>v2</b>	Strigno	p.f. 298	<b>is. 2</b>	06/05/15	2557	Bordato Bruno	Art. 65. Zona a verde privato pertinenziale [H101] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	1503	1,5	0,45	676	0,00	0	<b>-676</b>
<b>v3</b>	Villa Agnedo	p.f. 235	<b>is. 3</b>	04/01/19	95	Tomaselli Giuseppina	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	1743	--	--	--	--	--	872
<b>v6</b>	Strigno	p.f. 239/3 e parte della p.f. 236/1	<b>is. 10</b>	13/09/19	12237	Vesco Clara	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	734	1,5	0,45	330	0,00	0	<b>-330</b>
<b>v7</b>	Strigno	pp. ff. 237 e 276	<b>is. 112a</b>	16/08/16	8023	Cescato Francesco	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	407	1,5	0,45	183	0,00	0	<b>-183</b>
<b>v17</b>	Strigno	p.f. 665/2	<b>is. 21</b> <b>is. 42</b>	04/05/21 04/06/18	7814 7589	Eredi Carbonari Giovanni	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	213	1,5	0,45	96	0,00	0	<b>-96</b>
<b>v21</b>	Strigno	p.f. 291/2 291/3 291/4	<b>is. 25</b>	04/03/22	3020	Tomaselli Diego e Franceschini Miriam	Art. 65. Zona a verde privato pertinenziale [H101] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	1437	1,5	0,45	647	0,00	0	<b>-647</b>
<b>v33</b>	Ivano Fracena	p.f. 155/3	<b>is. 44</b>	17/09/18	12153 e 12154	Staudacher Carlo	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	6150	2	0,6	3690	0,00	0	<b>-3690</b>
<b>v34</b>	Strigno	p.f. 260/2	<b>is. 45</b>	05/04/17	4160	Bordato Adriana e Bordato Loredana	Art. 65. Zona a verde privato pertinenziale [H101] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	141	1,5	0,45	63	0,00	0	<b>-63</b>
<b>v49</b>	Spera I	p.f. 332/2	<b>is. 100</b>	16/07/19	9640	Purin Dario e Purin Battista	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	364	1,5	0,45	164	0,00	0	<b>-164</b>
<b>v51</b>	Spera I	p.f. 409/1	<b>is. 105</b>	18/06/19	8295	Purin Decimo	Art. 65. Zona a verde privato pertinenziale [H101] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	353	1,5	0,45	159	0,00	0	<b>-159</b>
<b>v52</b>	Strigno	pp. ff. 237 e 276	<b>is. 112b</b>	16/08/16	8023	Cescato Francesco	Art. 76. Zone agricole locali [E109] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	333	1,5	0,45	150	0,00	0	<b>-150</b>
<b>v73</b>	Spera I	p.f. 416/2	<b>is. 95</b> <b>is. 99</b> <b>is. 104</b>	03/06/21 12/06/19 23/03/23	9685 7990 3993	Decorso Tomasella, Vesco Sara, Vesco Marta, Vesco Roberta	Art. 65. Zona a verde privato pertinenziale [H101] Art. 17. Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	1222	1,5	0,45	550	0,00	0	<b>-550</b>
							<b>Residenziali</b>	<b>Riduzione</b>					<b>-3.018</b>	
							<b>Produttive</b>	<b>Riduzione</b>					<b>-872</b>	
							<b>Alberghiere</b>	<b>Riduzione</b>					<b>-3.690</b>	

Non rientravano nei criteri e pertanto non sono state accolte le richieste di stralcio edificabilità presentate da:

C.C.	p.f. / p.ed.	Istanza				Sintesi della proposta Obiettivi della variante	Valutazione di Coerenza	Sintesi descrittiva della variante
		cod. n.	data	prot.	proprietari			
Strigno	p.f. 101	<b>is. 7</b>	26/07/19 04/04/22	10146 4404	Costa Fulvio	<b>Richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P.15/2015</b> (richieste 7 e 96)	<b>Non Coerente</b>	La richiesta di stralcio non è coerente con il disegno urbanistico dell'area e la sua cancellazione provocherebbe una frammentazione delle aree non coerente con il contesto. La capacità edificatoria residua potrebbe invece essere utilizzata ai fini della densificazione degli edifici esistenti, limitando il consumo di suolo.
Strigno	p.f. 125	<b>is. 40</b>	06/07/18	9210	Condler Maida	<b>Richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P.15/2015</b>	<b>Non Coerente</b>	L'area produttiva di tipo multifunzionale esistente a Strigno rappresenta una importante opportunità di sviluppo di attività commerciali ed artigianali di tipo locale. Lo stralcio di parte delle aree dal perimetro di lottizzazione comprometterebbe l'attuazione dei programmi e l'amministrazione, nel perseguire uno sviluppo ordinato e coerente con gli indirizzi già contenuti nel PRG in vigore, conferma la destinazione di zona.
Strigno	p.f. 928/1	<b>is. 94</b>	03/06/21	9679	Tomaselli Ezio	<b>Richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P.15/2015</b>	<b>Non Coerente</b>	La richiesta di stralcio non è coerente con il programma di sviluppo delle aree residenziali del PRG tenendo conto anche delle ultime recenti modifiche introdotte proprio per favorire la ripresa demografica delle aree periferiche cui la previsione fa riferimento.
Strigno	p.f. 68/5	<b>is. 110</b>	01/03/16	1887	Pasquazzo Ines, Busarello Graziella, Busarello Cinzia e Busarello Daniela	<b>Richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P.15/2015</b>	<b>Non coerente</b>	L'area risulta essere pertinenziale di un edificio esistente p.ed. 1224 e quindi asservita allo stesso
Strigno	p.ed. 98/3	<b>is. 126</b>	16/01/14	279	Tomaselli Mauro, Tomaselli Paolo e Trentin Ermenegilda	<b>Richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P.15/2015</b>	<b>Non Coerente</b>	La richiesta di stralcio non è coerente con il disegno urbanistico dell'area e la sua cancellazione provocherebbe una frammentazione delle aree non coerente con il contesto. La capacità edificatoria residua potrebbe invece essere utilizzata ai fini della densificazione degli edifici esistenti, limitando il consumo di suolo.

## *Dimensionamento residenziale*

### *Andamento della popolazione e statistiche*

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Castel Ivano** dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

Castel Ivano è un nuovo comune istituito il 1° gennaio 2016 e che ha incorporato il comune di Ivano-Fracena il 1° luglio 2016.

I dati precedenti la data del 2016 sono relativi alla sommatoria degli ex comuni.

*Tabella dati 2001-2023*

Anno	Popolazione residente		Variazione percentuale	Media	
	al 31 dicembre	Variazione assoluta		Numero componenti Famiglie	componenti per famiglia
2001	<b>3.085</b>	-	-	-	-
2002	<b>3.128</b>	+43	+1,39%	-	-
2003	<b>3.161</b>	+33	+1,05%	1.257	2,47
2004	<b>3.186</b>	+25	+0,79%	1.257	2,49
2005	<b>3.218</b>	+32	+1,00%	1.269	2,50
2006	<b>3.237</b>	+19	+0,59%	1.284	2,49
2007	<b>3.345</b>	+108	+3,34%	1.326	2,49
2008	<b>3.357</b>	+12	+0,36%	1.330	2,49
2009	<b>3.372</b>	+15	+0,45%	1.345	2,48
2010	<b>3.392</b>	+20	+0,59%	1.367	2,46
2011	<b>3.395</b>	+3	+0,09%	1.372	2,46
2012	<b>3.394</b>	-1	-0,03%	1.367	2,47
2013	<b>3.373</b>	-21	-0,62%	1.360	2,44
2014	<b>3.326</b>	-47	-1,39%	1.372	2,39
2015	<b>3.301</b>	-25	-0,75%	1.368	2,39
2016	<b>3.306</b>	+5	+0,15%	1.359	2,40
2017	<b>3.314</b>	+8	+0,24%	1.368	2,40
2018*	<b>3.315</b>	+1	+0,03%	1.372,45	2,39
2019*	<b>3.309</b>	-6	-0,18%	1.388,41	2,36
2020*	<b>3.277</b>	-32	-0,97%	1.409,00	2,30
2021*	<b>3.260</b>	-17	-0,52%	1.411,00	2,29
2022*	<b>3.269</b>	+9	+0,28%	1.423,00	2,28
2023*	<b>3.277</b>	+8	+0,24%	1.432,00	2,27

Dalla serie storica si denota un periodo di forte crescita dal 2001 fino al 2011, con una media annua pari a ca. l'1%, mentre nel decennio successivo si evidenzia un periodo di leggero calo che si è protratto fino al periodo post-covid, per segnare nuovamente un trend positivo negli ultimi anni.

fotografo il reale stato della popolazione, ma sono frutto di due periodi di tipo eccezionale che hanno comportato un'alterazione difficilmente computabile nelle proiezioni di medio o lungo periodo.

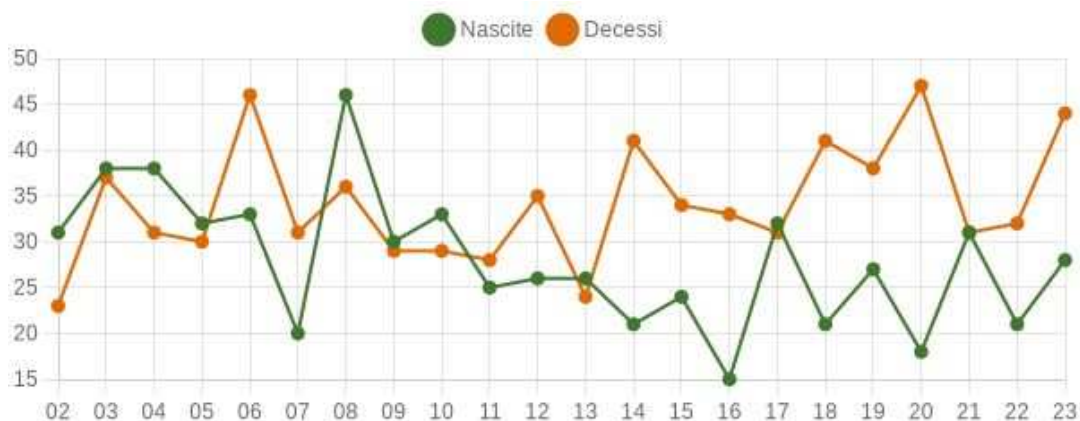
La prima è quella dovuta alla statistica nazionale del 2011, che ha portato ad una riedizione completa dei libri anagrafici del comune, la seconda è coincisa con il periodo Covid-19 che solo dal 2022 si può ritenere superata.

### Grafici



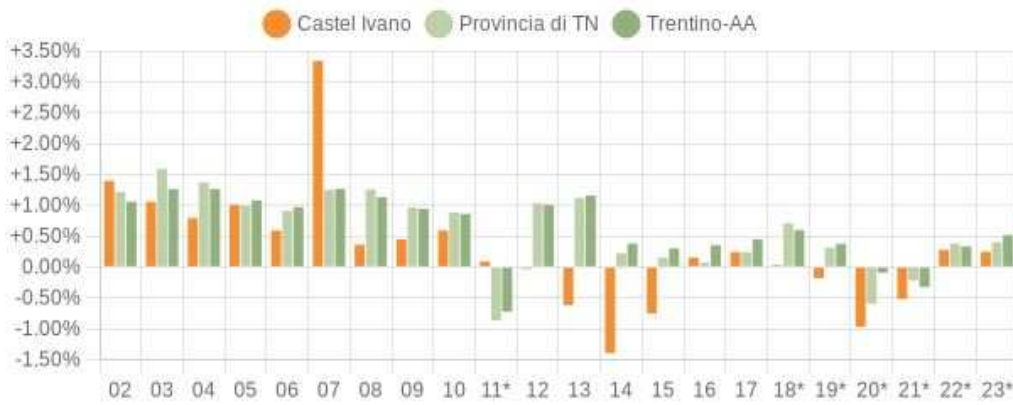
### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CASTEL IVANO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento



### Movimento naturale della popolazione

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



**Variazione percentuale della popolazione**

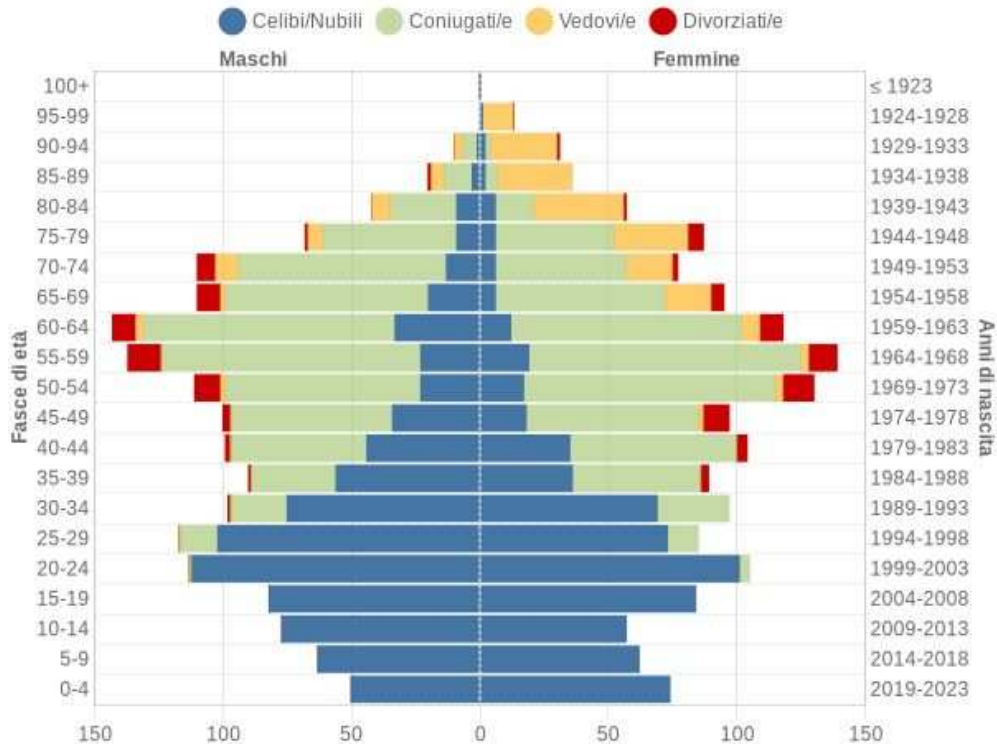
COMUNE DI CASTEL IVANO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT (\*) post-censimento



**Flusso migratorio della popolazione**

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

*Piramide delle età*



**Popolazione per età, sesso e stato civile - 2024**

COMUNE DI CASTEL IVANO (TN) - Dati ISTAT 1° gennaio 2024 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

### ***Stima della crescita demografica.***

Come evidenziato nelle tabelle e nei grafici l'andamento della demografia segna due periodi molto diversi fra di loro: il primo contrassegnato da un forte sviluppo dovuto a fenomeni congiunturali positivi supportati anche da importanti investimenti nel settore produttivo e commerciale locale.

Il secondo decennio segna invece una tendenza negativa che come anticipato la prima è esclusivamente frutto di una revisione dei registri anagrafici con ricalcolo della popolazione presente e della popolazione residente, il secondo è legato soprattutto ai fenomeni socio-demografici conseguenti al periodo di crisi covid-19 e post-covid.

Dal 2022 in poi si nota di nuovo una ripresa demografica che costituisce la base di lancio della programmazione di sviluppo del territorio del Comune di Castel Ivano voluta e sostenuta dalle azioni intraprese dell'Amministrazione comunale.

Il nuovo PRG 2025 costituisce per il Comune un nuovo punto di partenza che deve avere una visione a medio e lungo termine. Ed affrontare le esigenze della popolazione e delle attività imprenditoriali presenti sul territorio per i prossimi venti anni.

La stima demografica per i prossimi anni si spinge fino al 2042, due decenni che segneranno il cambio di passo dell'economia locale ed il rinnovo della struttura socio economica dove l'Amministrazione Comunale vuole incidere in maniera significativa garantendo le opportunità e gli interessi affinché il territorio e le frazioni montane continuino a mantenere l'interesse abitativo residenziale che contraddistingue il territorio del Trentino e della Valsugana in particolare.

### ***Calcolo del fabbisogno abitativo per i prossimi anni***

Verificato che mediamente i PRG si estendono per periodi temporali molto lunghi, sicuramente oltre il decennio, la stima sull'andamento della popolazione e la corrispondente capacità edificatoria previsionale del PRG viene estesa per un periodo di 20 anni.

Il termine medio di vita di una programmazione urbanistica, specificatamente dedicata alla residenzialità, necessita di temporalità medio lunghe per evitare fenomeni speculativi, calmierando il costo delle aree edificabili al fine di potere soddisfare le esigenze abitative di giovani famiglie limitando la rivalutazione dei terreni edificabili che inevitabilmente si può creare nel caso di scarsità di aree disponibili all'edificazione.

Infatti più bassa è la disponibilità di aree, più alta sarà l'aspettativa di chi dispone già oggi delle aree idonee all'edificabilità e minori saranno le possibilità per le nuove famiglie in corso di formazione, che possano accedere a queste aree.

Solo con una capillare e mirata programmazione si potrà condurre ad un risultato che da un lato possa soddisfare esigenze abitative che non possono trovare soluzioni alternative alla nuova edificazione e contemporaneamente possa ridurre la rivalutazione dei terreni liberi edificabili esistenti favorendo interventi di completamento e di densificazione delle aree interne alle zone già destinate all'insediamento.

I dati dell'andamento demografico degli ultimi venti anni permettono di fare tre diversi scenari di sviluppo insediativo del Comune di Castel Ivano.

Il primo, di ridotto impatto, prevede di applicare lo standard di crescita dell'ultimo decennio. Il dato risulta però condizionato da eventi straordinari negativi del passato che non possono costituire un valido modello di sviluppo per il futuro;

Il secondo, che basa le sue stime sull'andamento demografico del periodo 2001-2011, dove si prevede di replicare per i prossimi anni la stessa progressione percentuale. Si evidenzia che i dati di quel periodo sono stati sicuramente condizionati da dinamiche socio economiche molto favorevoli, dinamiche che l'Amministrazione comunale vorrebbe vedere riaffermate.

Il terzo scenario viene proposto sulla base di una analisi mediata dei due periodi e che appare verisimilmente la migliore e la più probabile.

**Serie statistica:**

Popolazione al 31/12/2022	3.269						
1° scenario – Incremento medio annuo del 0,28 % (media periodo 2001-2022)		2° scenario – Incremento medio annuo del 0,98 % (media periodo 2001-2011)		3° scenario mediato – Incremento medio annuo del 0,50 %			
2023	3.278	2023	3.301	2023	3.285		
2024	3.287	2024	3.333	2024	3.302		
2025	3.297	2025	3.365	2025	3.318		
2026	3.306	2026	3.398	2026	3.335		
2027	3.315	2027	3.431	2027	3.352		
2028	3.324	2028	3.464	2028	3.368		
2029	3.334	2029	3.498	2029	3.385		
2030	3.343	2030	3.531	2030	3.402		
2031	3.352	2031	3.566	2031	3.419		
2032	3.362	2032	3.600	2032	3.436		
2033	3.371	2033	3.635	2033	3.453		
2034	3.381	2034	3.670	2034	3.471		
2035	3.390	2035	3.706	2035	3.488		
2036	3.400	2036	3.742	2036	3.505		
2037	3.409	2037	3.778	2037	3.523		
2038	3.419	2038	3.815	2038	3.541		
2039	3.428	2039	3.852	2039	3.558		
2040	3.438	2040	3.889	2040	3.576		
2041	3.447	2041	3.927	2041	3.594		
2042	3.457	2042	3.965	2042	3.612		
Incremento atteso	188696150						
Calcolo numero famiglie considerando la media attuale di 2,28 membri per famiglia							
Famiglie:	82		305				150

**Il fabbisogno abitativo per i prossimi due decenni**

La necessità ed opportunità di fare un programma di medio periodo di 20 anni appare opportuna considerando che il PRG non ha scadenza programmata e le sue revisioni comportano azioni amministrative e costi che difficilmente possono essere affrontate in tempi inferiori.

Visti i tempi procedurali previsti dalle norme in vigore per le attività edilizie-urbanistiche che sono fissate in:

5 anni per gli interventi di edificazione diretta

10 anni per i tempi di attuazione di un piano di lottizzazione subordinato al PRG

I termini di 20 anni per il PRG dovrebbe costruire il periodo di programmazione medio ideale.

Applicando il terzo scenario, fra quelli illustrati nel precedente paragrafo, si prevede che per i prossimi 20 anni si possano insediare all'interno del territorio del comune di Castel Ivano 150 nuovi nuclei familiari.

Su questo dato di partenza si provvede ad effettuare il calcolo medio dello standard abitativo necessario per soddisfare le esigenze abitative.

Anzitutto occorre fissare la dimensione media dell'alloggio fissata in 600 mc di volume vuoto per pieno. Si tratta di una misura ampia sufficiente a garantire un ottimale standard di vita offrendo



la possibilità ad ogni famiglia di realizzare non solo il proprio alloggio ma anche spazi adeguati di servizio diretto pertinenziale quali per esempio garage o piccoli magazzini senza necessariamente obbligare a realizzare gli interventi in interrato riducendo i costi di realizzazione degli stessi interventi.

Oltre alla misura necessaria per uso familiare viene inoltre applicato un incremento del 50% per volumi di servizio ed altre attività compatibili con la residenza, sfruttando il limite massimo previsto dai criteri provinciali fissati dalla Del. G.P. 1281/2006.

Alle esigenze abitative per famiglie residenti viene inoltre stimato un incremento di richiesta di residenzialità presumibile di ulteriori 10 unità abitative per eventuali disagi abitativi derivanti da cessazione di contratti o decadimento dello stato degli immobili esistenti.

Per i lavoratori esterni addetti alle aziende locali dei settori agricolo, industriale e commerciale, si deve inoltre prevedere la necessità di realizzare strutture abitative dedicate per potere ospitare almeno 40 lavoratori per facilitare l'inserimento lavorativo e la stanzialità sul territorio evitando fenomeni di pendolarismo che spesso sono causa successiva di abbandono dell'area e ricambio lavorativo all'interno delle stesse aziende.

SI prevede quindi un'ulteriore capacità insediativa stimata in forma differenziata e minore rispetto alle esigenze abitative familiari.

Nella tabella seguente sono riportati i valori utilizzati per il calcolo delle esigenze abitative residenziali.

<b>A. Famiglie</b>		150
VI per famiglia	600	
VI aggiuntivo 50%	300	
VI totale	900	
Sun corrispondente (* 0,3)		270
Sun necessaria		40.500
<b>B. Disagio abitativo:</b>		
Famiglie		10
VI per famiglia	600	
VI aggiuntivo 50%	300	
VI totale	900	
Sun corrispondente (* 0,3)		270
Sun necessaria		2.700
<b>C. Alloggi per lavoratori non residenti</b>		
Lavoratori		40
VI per lavoratore	150	
Sun corrispondente (* 0,3)		45
Sun necessaria		1.800
Sun necessaria totale per soddisfare tutte le tipologie		
Sun = A. + B. + C.	<b>mq</b>	<b>45.000</b>

## **La capacità insediativa del PRG**

### *La capacità insediativa del PRG in vigore*

Dai dati disponibili analizzando le previsioni del PRG in vigore e la sovrapposizione con l'ortofoto provinciale del 2015 sono state individuate una ventina di aree disponibili all'edificazione con potenzialità edificatoria complessiva pari a ca. 17.523 mq di Sun (vedi tabella allegata).

Occorre tenere in considerazione che molte di queste aree presenti da molti anni nel PRG di Villa Agnedo sono interessate da pericolosità P3 e la loro edificazione risulta essere di difficile attuazione e soprattutto non può essere garantito il pieno utilizzo di dette aree al fine di potere soddisfare le esigenze abitative di prima abitazione verificato che la posizione delle stesse aree risulta essere distante dai centri abitati e le stesse zone erano state inserite nella pianificazione previgente con obiettivi di sviluppo prevalentemente turistico.

### *Le varianti 2025 che incidono sulla capacità insediativa*

Come risulta dal prospetto riportato nell'Elenco varianti la Variante 2025 prevede le seguenti modifiche:

- Stralcio edificabilità di aree ai sensi art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015: - 7.730 mq
  - Incremento di edificabilità per prima abitazione: + 9.180 mq
  - **Differenza totale Sun netta della Variante 2025 (\*): + 1.451 mq**
  - Differenza totale Sun netta residenziale della Variante 2025 (\*\*): + 5.141 mq
- (\*) il dato comprende la riduzione di Sun con destinazione ex alberghiera (v33)
- (\*\*) il dato comprende l'incremento di Sun residenziale derivante da piani di riqualificazione e rigenerazione (v18, v24, v32, v36, v38, v58).

### *La capacità insediativa residenziale del PRG di variante*

- Capacità insediativa PRG in vigore: + 17.523 mq
- Differenza netta della Variante 2025: + 5.141 mq
- Capacità insediativa PRG di variante: + 22.673 mq

### *Verifica di coerenza con il dimensionamento residenziale*

- Capacità insediativa necessaria per la abitazione primaria: + 45.000 mq
- Capacità insediativa PRG di variante: + 22.673 mq
- Differenza da programmare per il futuro + 22.327 mq

La misura da programma per il futuro pari a 22.327 mq potrà essere parzialmente ridotta in conseguenza degli interventi di riuso dell'edilizia storica esistente e con interventi di densificazione delle aree residenziali di completamento esistenti nel PRG in vigore.

La programmazione di sviluppo demografico per i prossimi 20 anni permettere in questa prima fase di garantire un'offerta insediativa sufficientemente ampia da potere **soddisfare le esigenze abitative dei prossimi 10 anni**, programmando una revisione generale sia dell'andamento demografico, che degli interventi attuativi che si svilupperanno nel primo decennio.

Al termine di questo periodo decennale sarà possibile effettuare una ricognizione generale del dato verificando da un lato l'effettivo consumo di suolo, utilizzando la capacità insediativa del aree di espansione, e dall'altro vedere quanto della capacità insediativa disponibile dal riuso dell'edificato esistente è stata concretamente utilizzata.

### ***Individuazione delle aree da destinare ad edilizia residenziale per prima abitazione***

Per evitare che la popolazione si abbassi verso il fondovalle o peggio si trasferisca verso il capoluogo provinciale o verso i centri di maggiore attrazione della valle o verso i centri che si trovano al di là del confine provinciale, l'Amministrazione si impegna ad attuare azioni significate volte a soddisfare le esigenze espresse dalla propria cittadinanza.

Per fare questo è necessario offrire diverse opportunità fra le quali spicca l'interesse da parte delle giovani famiglie di risiedere all'interno delle aree verdi di montagna, godendo della salubrità dei diversi elementi naturali, e garantendo nel contempo il presidio della montagna, la manutenzione dei rivi e dei fossati, la conservazione delle specificità paesaggistiche, la preservazione delle diversità ecosistemiche che sono connaturate con l'attività umana che da millenni presiede la montagna.

Gli obiettivi dell'amministrazione sono quelle di migliorare le infrastrutture, incentivare il riuso abitativo degli edifici esistenti negli insediamenti storici ed isolati, favorire l'insediamento di giovani famiglie che necessitano di standard abitativi adeguati e che non dispongono di alternative all'utilizzo di aree libere poste in prossimità delle aree già insediate con limitato e sostenibile sacrificio di suolo.

Per le nuove aree residenziali che interessano zone agricole (orti e prati aree agricole locali, di livello provinciale e in limitati casi di pregio) occorre evidenziare che si pone in tutti i casi il vicolo di edilizia residenziale per prima abitazione ai sensi della normativa provinciale in assenza di alternative quali poteva essere nel passato la previsione di aree di edilizia pubblica agevolata o convenzionata tramite l'azione coordinata di enti provinciali per la prima casa (ITEA) o cooperative per l'edilizia abitativa.

Nel caso degli interventi ITEA occorre prendere atto che l'ente provinciale non prevede di effettuare interventi di nuova edilizia abitativa nelle periferie essendo le poche risorse disponibili veicolate principalmente per la gestione del patrimonio edilizio esistente prevalentemente ubicato nei grandi centri urbani.

Per quanto riguarda le cooperative edilizie per la prima abitazione occorre precisare che le necessità di prima abitazione cui il PRG tende a dare risposte concrete non indirizza gli interventi in poche aree addensate nel fondovalle, ma per garantire la conservazione e la continuità della funzione abitativa primaria delle frazioni periferiche vengono individuati piccoli ambiti, spesso unifamiliari, ubicati in prossimità delle frazioni periferiche che non possono trovare attuazione attraverso l'istituto della edilizia convenzionata.

Con l'individuazione delle aree di limitate dimensioni diffuse sul territorio si ottengono diversi risultati positivi che prevalgono sul ridotto sacrificio richiesto in tema di consumo di suolo:

- mantenimento dell'interesse abitativo e del valore immobiliare dei centri periferici e delle frazioni di montagna;
- ottimizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione esistenti;
- riduzione della richiesta di intervento pubblico per soddisfare esigenze abitative di prima casa.
- valorizzazione delle aree marginali;

Nella sostanza se la famiglia che necessita di prima abitazione potrà disporre di un nuovo terreno edificabile, individuato in aree compatibili con l'edificazione e già servite dalla infrastrutturazioni, avrà un enorme vantaggio nel non dovere trovare investimenti ulteriori, rispetto

**Il PRG in vigore in tema di Alloggi per il tempo libero e vacanze**

Il PRG di Castel Ivano non è interessato dalla disciplina di cui alla L.P. 16/2005 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza"

**Infrastrutture pubbliche**

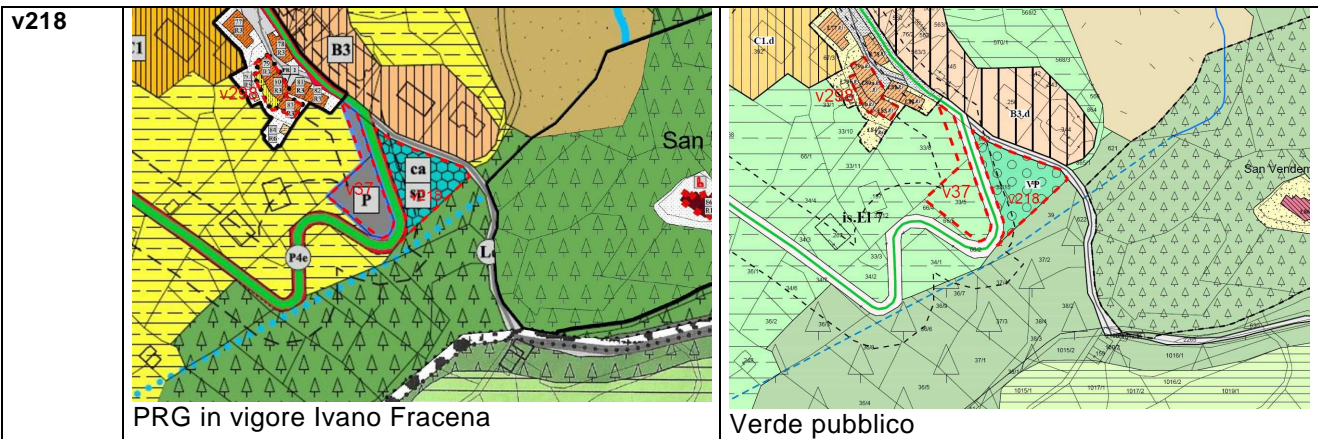
Numerose sono le modifiche introdotte nel PRG finalizzate per la maggior parte alla regolarizzazione di situazioni già in essere.

Fra le principali varianti che prevedono l'incremento delle aree a pubblica destinazione sono:

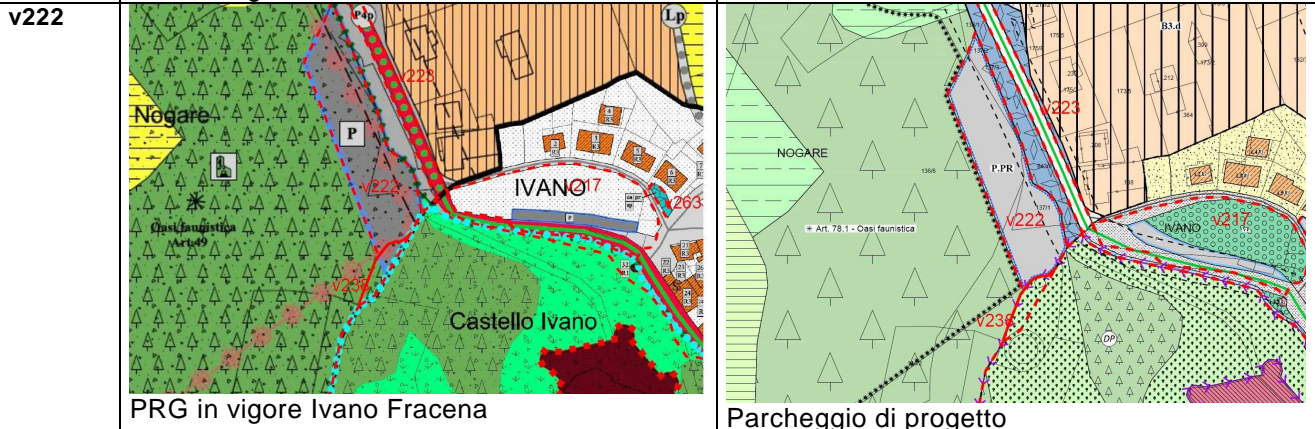
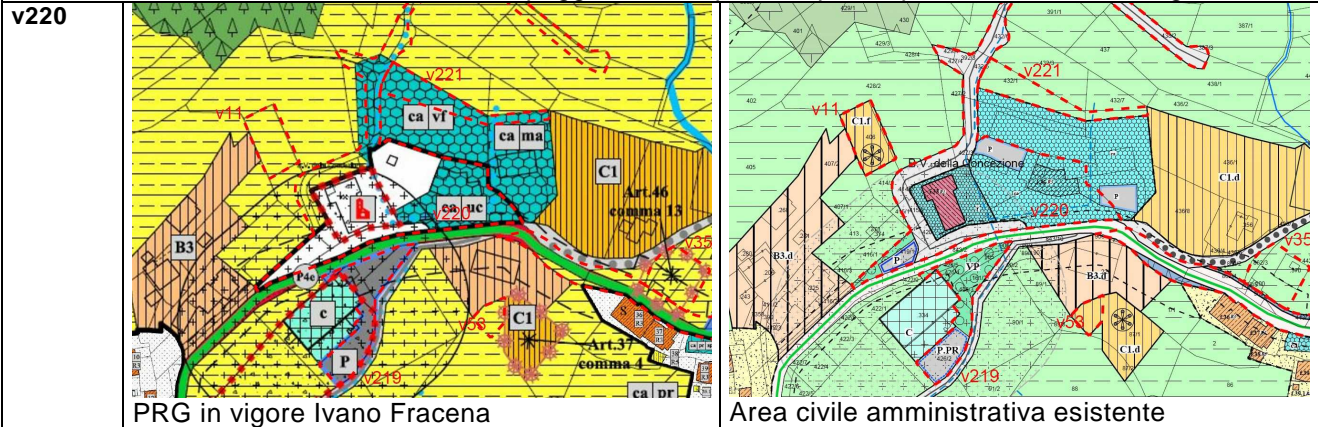
<p><b>v68</b></p> <p>Consumo di suolo: 667 mq</p> <p>(già visti nella variante v13)</p>	<p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	<p>Area scolastica di progetto</p>
<p><b>v201</b></p>	<p>PRG in vigore Strigno</p>	<p>Presa d'atto dei lavori già realizzati relativi al poligono di tiro</p>
<p>La zona è interessata parzialmente da un grado di penalità P3.          La nuova destinazione non risulta essere peggiorativa dal punto di vista delle esposizioni e del carico antropico rispetto alla tipologia di pericolo anche in considerazione che gli interventi sono già stati realizzati e le aree di uso pertinenziale già allestite, sulla base di progetti autorizzati in deroga dalle previsioni di PRG ed attualmente in fase di realizzazione.</p>		

<p><b>v204</b></p>		
<p><b>v205</b></p>		
<p><b>v206</b></p>		
<p><b>v209</b></p>		

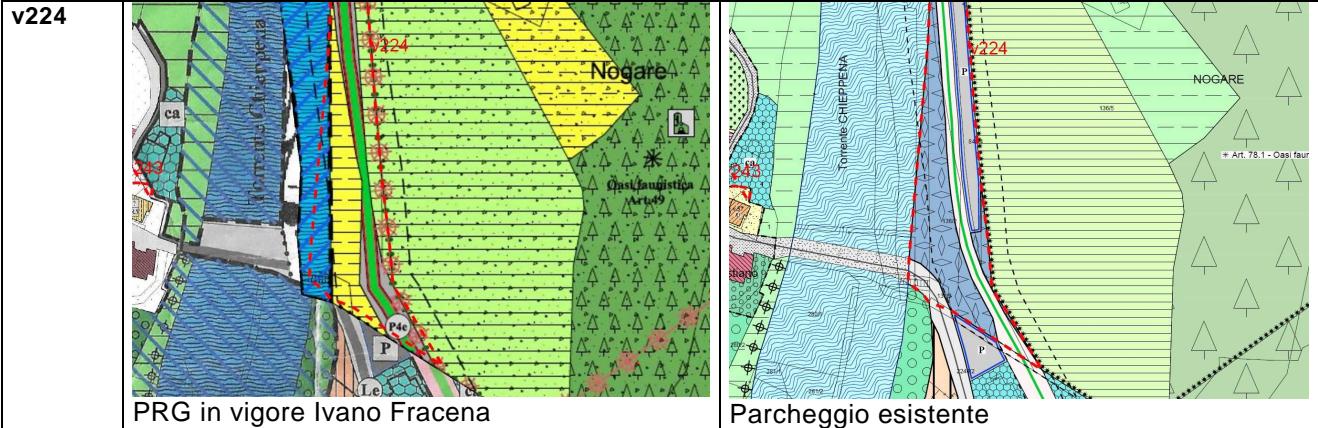
<p><b>V210</b></p>	<p>PRG in vigore Spera</p>	<p>Parcheggio a Spera Area soggetta vincolo di uso civico</p>
<p><b>v213</b></p>	<p>PRG in vigore Strigno</p>	<p>Conferma con riduzione del parcheggio di progetto</p>
<p><b>v216</b></p>	<p>PRG in vigore Spera</p>	<p>Parcheggio in CS a Spera</p>
<p><b>v217</b></p>	<p>PRG in vigore Ivano Fracena</p>	<p>Parco e parcheggio esistenti</p>



La zona è interessata parzialmente da un grado di penalità P3.  
 La nuova destinazione non risulta essere peggiorativa rispetto a quanto previsto dal PRG in vigore.



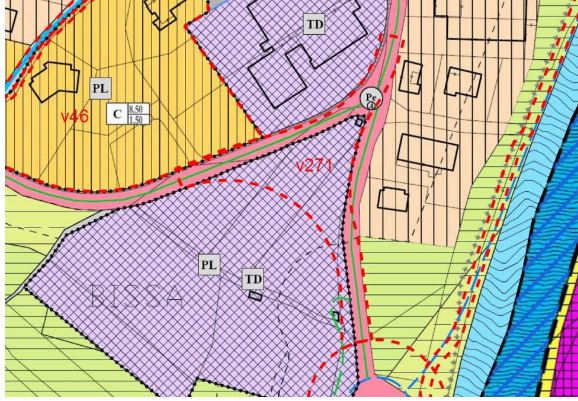
La zona è interessata parzialmente da un grado di penalità P3.  
 La nuova destinazione non risulta essere peggiorativa rispetto a quanto previsto dal PRG in vigore.



La zona è interessata parzialmente da un grado di penalità P3.  
 La previsione del parcheggio prende atto dello stato attuale dei luoghi che vedono il parcheggio esistente realizzato da oltre 10 anni ad uso pubblico ed a servizio dell'area faunistica esistente limitrofa.



<p><b>v226</b></p> <p>Consumo di suolo: zero</p>		
<p><b>v250</b></p> <p>Consumo di suolo: 667 mq</p> <p>(già visti nella variante v13)</p>		
<p>Area scolastica di progetto di 2.119 di cui 1750 ottenuti con trasformazione da zona residenziale a zona per servizi pubblici e 667 dalla riduzione della zona agricola art. 37 del PUP. Si veda anche la variante v13 che prevede la cessione gratuita all'amministrazione comunale della parte di proprietà corrispondete ai 667 mq.</p>		
<p><b>v260</b></p>		
<p><b>v268</b></p>		

<p><b>v269</b></p>	 <p>PRG in vigore Strigno</p>	 <p>Incrocio con possibile rotatoria</p>
<p><b>V271</b></p>	 <p>PRG in vigore Strigno</p>	 <p>Rotatoria do progetto</p>
<p><b>v290</b></p>	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo</p>	 <p>Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi già destinati ad uso pubblico.</p>

La zona è interessata da grado di penalità P3.  
 La nuova destinazione non risulta essere peggiorativa dal punto di vista delle esposizioni e del carico antropico rispetto alla tipologia di pericolo anche in considerazione che gli edifici sono già stati realizzati, e le aree di uso pertinenziale già allestite, sulla base di progetti autorizzati e realizzati nel rispetto della normativa.

**Percorsi pedonali e marciapiedi**

I tracciati lineari dei percorsi pedonali, presenti unicamente nel PRG di Strigno, sono stati omessi dalla nuova cartografia.

La realizzazione di nuovi percorsi pedonali, per il trekking, ciclabili o ciclopedonali è ammessa anche se non esplicitamente previsto dalle tavole dei PRG, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla Legge Provinciale 11 giugno 2010, n. 12 n. "Sviluppo della mobilità e della viabilità ciclistica e ciclopedonale", ossia se presentano larghezze di carreggiata massima pari a 3 metri



### Standard urbanistici

La variante 2025 prevede una sostanziale riduzione delle aree sportive e per attrezzature pubbliche e contemporaneamente un sostanziale incremento delle aree a parcheggio.

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m<sup>2</sup>

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m <sup>2</sup>	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	m <sup>2</sup>	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	m <sup>2</sup>	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m <sup>2</sup>	2,5
<b>TOTALE MINIMO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>18,0</b>

### Verifica standard ai sensi del DM 1444/68

COMUNE DI CASTEL IVANO	<b>Residenti</b>	01/01/23	21/12/34
		<b>3.269</b>	3361
	Posti letto alberghieri	89	89
	Posti letto extralberghieri	110	110
	Posti letto in alloggi privati	49	49
	Posti letto in seconde case	1.545	1.545
	<b>Non residenti</b>	<b>1.793</b>	<b>1.793</b>
	Tot.	<b>5.062</b>	<b>5.154</b>
DISAGGREGATA	<b>Residenti</b> in % sul totale		
Ivano Fracena	335	10,2%	
Villa Agneda	945	28,9%	
Spera	577	17,7%	
Strigno	1412	43,2%	
	3269	100,0%	

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2031

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2032		C	A/B rapporto	A/C rapporto
			residente	presente			
4,5	a) istruzione	17.625	2105	3456		8,37	5,10
2,0	b) attrezzature pubbliche	28.823	2105	3456		13,69	8,34
9,0	c) aree verdi e sprot parcheggi zonizzati in centro storico	128.216 25.566 2.000	2105	3456		60,91	37,10
2,5	d) totale parcheggi	27.566	2105	3456		13,10	7,98

valori che non servono in quanto i servizi scolastici non devono soddisfare lo standarda per le presenze turistiche

**Verifica standard ai sensi art. 59 L.P. 15/2015 e art. 10 RUEP****conforme** valore superiore al minimo previsto di legge**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard**non rilevante** valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servizi solo per i residenti

Valori		A	B	C	A/B	A/C
minimi		superficie	2025		rapporto	rapporto
DM 1444/68			residente	presente		
4,5	a) istruzione	27.497	3269	5062	8,41	5,43
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	50.227	3269	5062	15,36	9,92
9,0	c) aree verdi e sprot	111.014	3269	5062	33,96	21,93
	parcheggi zonizzati	24.663				
	in centro storico	486				
2,5	d) totale parcheggi	25.149	3269	5062	7,69	4,97
Totale					Totale	Totale
18,0					65,43	42,25

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2034

Valori		A	B	C	A/B	A/C
minimi		superficie	2035		rapporto	rapporto
DM 1444/68			residente	presente		
4,5	a) istruzione	17.625	3361	5154	5,24	3,42
2,0	b) attrezzature pubbliche	28.823	3361	5154	8,58	5,59
9,0	c) aree verdi e sprot	128.216	3361	5154	38,15	24,88
	parcheggi zonizzati	24.663				
	in centro storico	2.000				
2,5	d) totale parcheggi	26.663	3361	5154	7,93	5,17

**Conclusioni**

La verifica degli standard risulta ampiamente rispettata sul totale del Comune di Castel Ivano per tutte le tipologie.

Inoltre la verifica ai sensi dell'art. 10 del dpp 8-61/Leg/2017 risulta rispettata per tutti i singoli centri abitati per le dotazioni di parcheggi e di verde sportivo attrezzato.

## **Aggiornamento al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg./2017**

La variante 2025 prevede l'adeguamento normativo con riferimento alle nuove disposizioni della Legge Provinciale e dal suo regolamento attuativo.

L'adeguamento normativo ha quindi interessato varie tematiche fra le quali: rispetto cimiteriale, rispetto dei depuratori, standard parcheggio, manufatti per la coltivazione del fondo, definizione delle categorie di intervento, distanze delle costruzioni da confini e fabbricati, ecc.

Particolare evidenza va data all'adeguamento relativo agli indici edificatori come definiti dall'articolo 3 del regolamento attuativo della legge provinciale.

Si prevede quindi l'adeguamento ai seguenti parametri: Indice di utilizzazione fondiaria **Uf**, Superficie utile lorda **Sul**, Superficie utile netta **Sun**, Altezza degli edifici in numero di piani **Hp**, altezza del fronte **He**, Volume lordo fuori terra **VI** (ex volume urbanistico), Volume urbanistico (netto) **Vt**.

### **Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.**

L'adeguamento delle norme di PRG al nuovo regolamento provinciale, DPP 8-61/Leg/2015, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2017 prevede l'individuazione del rapporto di conversione per passare dal **Volume lordo fuori terra (VI)**, che costituisce la nuova definizione del vecchio termine "volume urbanistico", alla **Superficie utile netta (Sun)**.

Fino ad oggi nella quasi totalità dei comuni della Provincia Autonoma di Trento la **capacità edificatoria** dei suoli si misurava applicando l'Indice di edificabilità fondiaria **i.e.** espresso in metri cubi di volume su metro quadrato di terreno, dove per volume si intendeva il volume urbanistico fuori terra.

Ora risulta necessario applicare alle aree di nuova edificazione con funzioni residenziali ed alberghiere il parametro dell'Utilizzazione fondiaria **Uf**, espresso in metri quadrati di superficie utile netta **Sun** su metro quadrato di terreno, dove la **Sun** risulta definita dal nuovo regolamento attuativo come la superficie netta abitabile, escludendo quindi le mura perimetrali, eventuali vani scala comuni ed altri elementi non rilevanti ai fini del carico urbanistico residenziale.

### *Quadro di raffronto parametri comunemente utilizzati nelle Norme di attuazione del PRG*

Vecchi parametri			Nuovi parametri (dPP 8-61/Leg.)			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
indice fabbricabilità territoriale	i.t.	m <sup>2</sup>	Utilizzazione territoriale	Ut	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Si applica in ambiti soggetti a pianificazione attuativa
Superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>	Superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
indice edificatorio (Di) densità edilizia fondiaria (Mo)	<b>i.e.</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Si applica in ambiti soggetti a intervento edilizio diretto
			Superficie utile lorda	<b>Sul</b>	m <sup>2</sup>	Non applicato dalla Nda ma necessariamente da definire in sede di progettazione dei

						singoli interventi per procedere con il calcolo della Sun.
			Superficie utile netta	<b>Sun</b>	m <sup>2</sup>	Si applica per definire il limite edificatorio per zone con destinazioni residenziali o alberghiere.
			Superficie coperta	<b>Sc</b>	m <sup>2</sup>	Si applica per definire il limite edificatorio di particolari strutture.
Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	<b>Rc</b>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura (territoriale o fondiario)	<b>Rc</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Si applica per definire il limite edificatorio delle aree con destinazioni produttive.
Altezza edificio o fabbricato misurato all'estradosso ultimo solaio o metà falda per tetti inclinati	H	m	Altezza edificio in metri (metà falda)	<b>Hf</b>	m	Si applica in aree produttive, per servizi pubblici e per costruzioni accessorie
			Altezza edificio in numero di piani	<b>Hp</b>	numero	Si applicano per limitare l'edificabilità in aree residenziali ed alberghiere
			Altezza del fronte (o facciata)	<b>He</b>	m	
Volume edilizio / Volume totale	<b>Ve</b> / <b>Vt</b>	m <sup>3</sup> / m <sup>3</sup>	Volume edilizio (Volume totale entro e fuori terra)	<b>Ve</b>	m <sup>3</sup>	Si applica per gli edifici montani
Volume urbanistico / Volume fuori terra	<b>Vu</b> / <b>Vft</b>	m <sup>3</sup> / m <sup>3</sup>	Volume lordo fuori terra	<b>VI</b>	m <sup>3</sup>	Si applica nei casi previsti dal PUP e dalla legge e regolamento provinciali.
Volume interrato	<b>Vi</b>	m <sup>3</sup>	Volume interrato	<b>Vi</b>	m <sup>3</sup>	<i>Non applicato nelle NdA</i>
--	--	--	Volume urbanistico	<b>Vt</b>	m <sup>3</sup>	<i>Non applicato nelle NdA</i>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	m	Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	m	Definite da norma provinciale fatte salve le deroghe espressamente previste
Distanze tra edifici	<b>De</b>	m	Distanze tra edifici	<b>De</b>	m	Definite dalla norma provinciale (Allegato 2 Del 2023/2010)
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	m	Distanza dai confini	<b>Dc</b>	m	Definite dalla norma provinciale (Allegato 2 Del 2023/2010)
Lotto minimo	<b>L</b>	m <sup>2</sup>	Lotto minimo	<b>Lm</b>	m <sup>2</sup>	Per la definizione si veda il regolamento provinciale. Il PRG può fissare deroghe dalle misure minime previste nel caso di lotti immodificabili residui.

Visti ora le definizioni dei nuovi parametri urbanistici ed edilizi ed il loro campo di applicazione occorre determinare il valore limite di questi parametri per le zone urbanistiche dove vengono applicati.

## ***Adeguamento del PRG ai parametri edificatori previsti dal RUEP***

Il DPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2018, prevede la definizione per le aree residenziali ed alberghiere dei nuovi parametri edilizi ed urbanistici di: Sun = Superficie utile netta e Hp = Altezza in numero di piani

La modifica dei parametri contenuta nella nuova disciplina provinciale si pone come obiettivo quello di garantire una maggiore qualità progettuale offrendo la possibilità di potere utilizzare i nuovi parametri sia nella continuità stilistica tradizionale sia per innovare stili e tecnologie volte alla qualità costruttiva, al risparmio energetico, alla riduzione dell'impatto ambientale, all'ottimizzazione delle risorse territoriali.

Per quanto riguarda la conversione degli indici edificatori, sulla base delle norme del PRG in vigore, sono stati applicati i seguenti diversi strumenti:

- a) il primo prevede la conversione dell'indice edificatorio fondiario IFF ( $m^3/m^2$ ) in indice di Utilizzazione fondiaria Uf ( $m^2/m^2$ )
- b) il secondo prevede la conversione del Volume lordo fuori terra VI ( $m^3$ ) in Superficie utile netta Sun ( $m^2$ )
- c) il terzo prevede la trasformazione dell'altezza del fabbricato a metà falda Hf (m) in Numero di piani Hp (n.) con altezza del fronte He (m).

Al fine della presente relazione si tengono in considerazione i seguenti parametri già definiti dal RUEP:

**superficie utile netta (Sun) [ $m^2$ ]** è la superficie utile lorda diminuita degli elementi definiti all'art. 3 n) del RUEP;  
**volume lordo fuori terra (VI) [ $m^3$ ]** volume edilizio fuori terra;

### ***Analisi dello stato autorizzato***

Prima di verificare il metodo di conversione si è provveduto ad effettuare una verifica sui diversi interventi edilizi realizzati di recente nel territorio del Comune di Castel Ivano ponendo a confronto il Volume lordo autorizzato con la Superficie utile netta realizzata.

#### ***TIPOLOGIA STANDARD***

##### **1). Nuova abitazione in zona B3:**

Superficie lotto edificabile da PRG :  $m^2$  700

Altezza massima da PRG: m 8,00

Indice di fabbricabilità fondiario  $1,5 m^3/m^2$

Volumetria massima ammessa dal PRG :  $1050,00 m^3$

Superficie utile lorda (SUL) autorizzata :  $m^2$  362

Superficie utile netta (SUN) autorizzata :  $m^2$  320 (pari a ca. il 90% della Sul)

Rapporto tra SUN e volumetria :  $320 / 1050 = \mathbf{0,304}$

#### ***ALTRE TIPOLOGIE***

Negli esempi che seguono sono riportate diverse tipologie di edifici con verifica del rapporto VI/Sun e proiezione dei limiti percentuali applicati a VI o a Sun con il fine di dimostrare che



l'applicazione della percentuale fissa sulla Sun (rispetto all'applicabilità su VI) comporta modalità esecutive degli ampliamenti molto diverse da caso a caso.

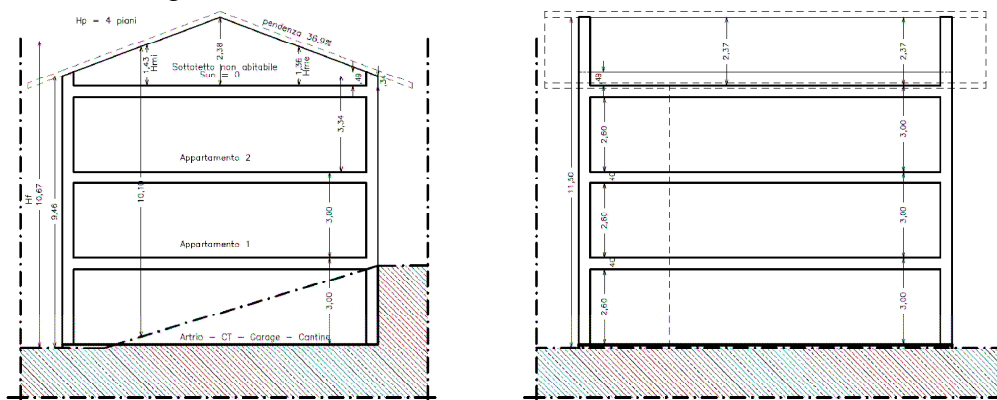
**Esempio 1** - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,67
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,46
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	1.482 mc.
Sun complessiva		302	mq.	VI volume lordo fuori terra	1.312 mc.
Sun/Sul		0,53		rapporto VI/Ve	0,89
				rapporto Sun/VI	<b>0,23</b>
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato	= VI / i.e.	875	mq.		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,345	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	<b>0,23</b>
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun		302	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,70 m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:					
Valore assoluto	= Se * Dh	100,1	mc.		
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	7,6%			
Ampliamento percentuale del		15%	applicabile a:		
VI		1.312	196,8	Dh Sopraelevazione:	1,38 m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	36,4%			

In questo esempio il rapporto Sun/VI è pari a 0,23.

L'incremento di capacità edificatoria, (utilizzabile solo per questa tipologia di edificio) pari a ca. il 30% non deve apparire eccessiva se si pongono in campo due tipi di valutazioni:

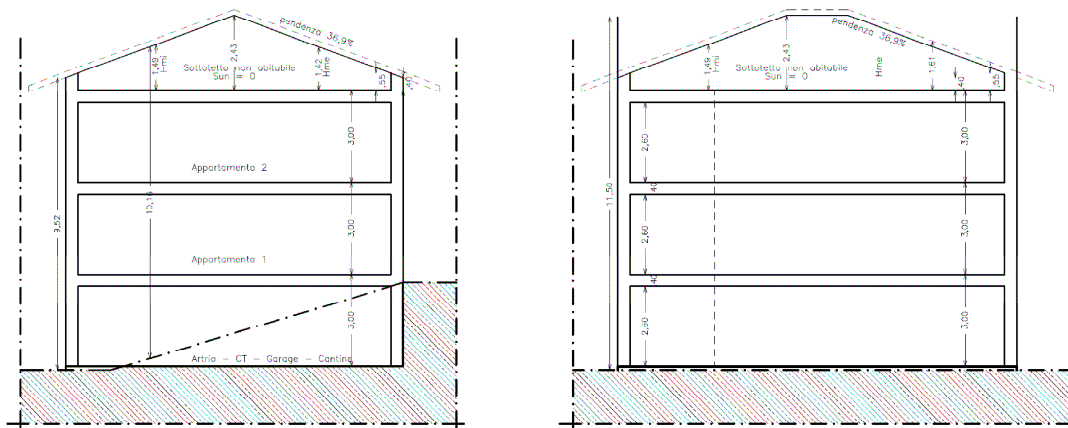
- a) La prima riguarda l'obiettivo della legge che ha introdotto i nuovi parametri: liberare l'espressività progettuale precedentemente compressa entro limiti fisici molto ristretti, per garantire una maggiore qualità architettonica e costruttiva.
- b) Consentire un incremento della capacità edificatoria delle singole con un'azione di densificazione, ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture ed urbanizzazioni esistenti, limitando conseguentemente il consumo di suolo.



**Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,52
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	1.463 mc.
Sun complessiva		434	mq.	V1 volume lordo fuori terra	1.302 mc.
Sun/Sul		0,76		rapporto V1/Ve	0,89
				rapporto Sun/V1	<b>0,33</b>
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato = V1 / i.e.		868	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,5	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	<b>0,33</b>
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	434	86,8	Dh Sopraelevazione:	1,00	m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume V1 corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		143	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/V1		11,0%			
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:			
V1	1.302	195,3	Dh Sopraelevazione:	1,37	m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/V1		25,3%			

In questo caso pur l'edificio presenti condizioni urbanistiche del tutto simili al caso 1, i valori messi in gioco con i nuovi rapporti Uf e Sun sono completamente di versi.  
 In particolare si segnala come il rapporto ora si ponga al valore di 0,33, ben superiore alla media proposta di 0,3.  
 Per quanto riguarda l'ampliamento anche in questo caso l'incremento percentuale applicato al volume lordo esistente appare la misura più coerente e corretta al fine di garantire nel rispetto delle norme, la completa agibilità del sottotetto.

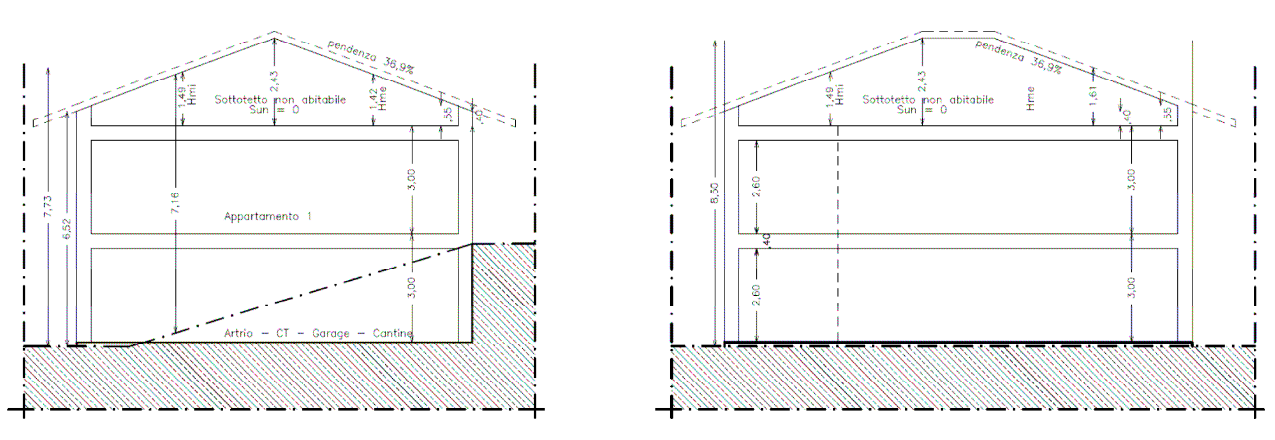


**Esempio 3** - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,73
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,52
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.034 mc.
Sun complessiva		372	mq.	Vl volume lordo fuori terra	873 mc.
Sun/Sul		0,87		rapporto V1/Ve	0,84
				rapporto Sun/Vl	<b>0,43</b>
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		873	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,4261	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	<b>0,43</b>
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	372	74,4	Dh Sopraelevazione:	0,90	m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		128,7	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		14,7%			
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
VI	873	174,6	Dh Sopraelevazione:	1,22	m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		29,6%			

Nel caso di edifici con una sola abitazione il rapporto di conversione appare più alto.

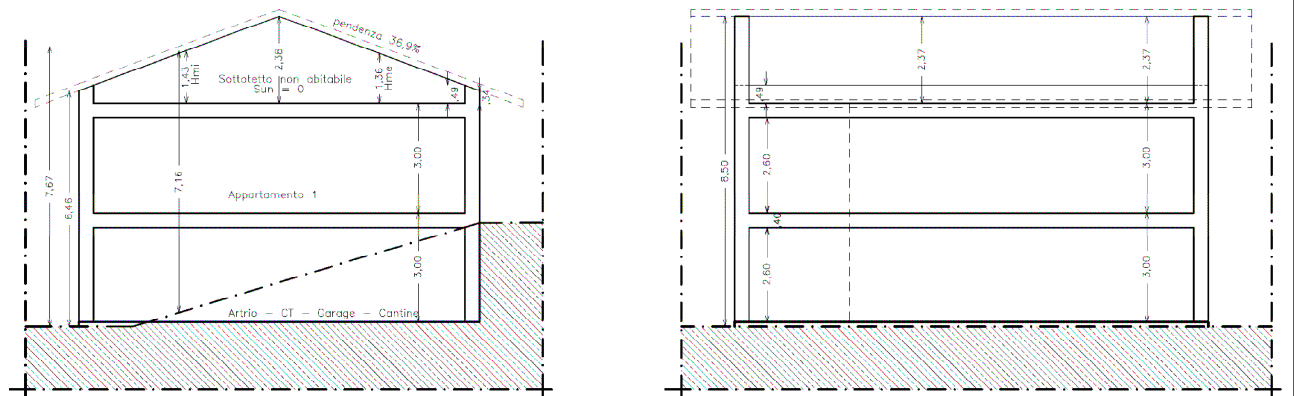
In questo caso l'introduzione di un rapporto Sun/Vl minore potrebbe apparire limitante, ma rientra anche esso negli obiettivi principali della legge urbanistica, ossia incentivare la densificazione dei suoli già oggetto di trasformazione, premiando interventi che prevedono la realizzazione di una pluralità di unità immobiliari, inserendo un minimo indice di penalizzazione per chi intende ancora utilizzare i suoli al solo fine di realizzare la tipologia classica di villa monofamiliare.



**Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.**

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,63
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,46
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.053 mc.
Sun complessiva		248	mq.	V1 volume lordo fuori terra	892 mc.
Sun/Sul		0,58		rapporto V1/Ve	0,85
				rapporto Sun/V1	<b>0,28</b>
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato	= V1 / i.e.	892	mq.		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,278	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	<b>0,28</b>
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun		248	49,6	Dh Sopraelevazione:	0,65 m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume V1 corrispondente:					
Valore assoluto	= Se * Dh	92,95	mc.		
Valore percentuale	= Se*Dh/V1	10,4%			
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
V1		892	178,4	Dh Sopraelevazione:	1,25 m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale	= Se*Dh/V1	44,4%			

Il progetto monofamiliare rientra nei parametri medi (0,28) nel caso il sottotetto viene limitato nella sua agibilità, riducendo quindi di fatto l'impatto volumetrico complessivo dell'intervento.



### **Determinazione del valore di conversione del Volume lordo fuori terra**

Sulla base dei valori sopraesposti viene stabilito il valore K di conversione dell'indice di fabbricabilità assegnato dal PRG in vigore per il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf

$$\mathbf{K = 0,30} \quad [ 1/m^2 ]$$

$$\text{Dove } Uf = K * IFF \quad [ m^2/m^2 = m^3/m^2 * 1/m^2 ]$$

Zona	IFF $m^3/m^2$	K $1/m^2$	Uf $m^2/m^2$
	1,50	0,30	0,45
	1,20	0,30	0,36
	2,00	0,30	0,60

Lo stesso coefficiente di trasformazione  $\mathbf{K = 0,30} \quad [ 1/m^2 ]$  viene utilizzato per la conversione del volume in superficie utile netta dove:

$$\text{Dove } Sun = K * VI \quad [ m^2/m^2 = m^3/m^2 * 1/m^2 ]$$

Per esempio nel calcolo della superficie utile netta delle abitazioni in zona produttiva o agricola (per la seconda abitazione ) lo stesso RUEP applica lo stesso valore dove

$$Sun = VI * K$$

$$120 m^2 = 400 m^3 * 0,30 = 120 m^2$$

### **Determinazione dei valori limite di numero piani e altezza del fronte**

Definizioni utilizzate come da RUEP:

#### **altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica:**

Quando l'altezza è misurata in piani (**Hp**)<sup>[1]</sup> si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio

Quando l'altezza è misurata in metri (**Hf**)<sup>[1]</sup>, essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

**altezza del fronte o della facciata (He)**<sup>[1]</sup> distanza sul piano verticale dalla linea di spiccato fino all'intradosso dell'imposta del tetto (sottotavolato) per i tetti a falda e fino all'intradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio; qualora l'edificio sia progettato per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

La misura **He** è introdotta al fine della determinazione delle distanze minime da fabbricati e confini in attuazione delle definizioni non ancora aggiornate al RUPE dell'Allegato 2 della Del. GP 2023/2010.

[<sup>1</sup>] [*He, Hp, Hf, sigle inserite per distinguere all'interno delle Nda del PRG le diverse modalità di definizione delle altezze*]

Per quanto riguarda le altezze si è proceduto con il seguente metodo applicato per tutte le previsioni contenute nel PRG in vigore.

Il valore dell'altezza del fabbricato **Hf** del PRG in vigore è stato confermato ai sensi della determinazione della distanza dai confini come previsto dall'Allegato 2 della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023/2010.

Partendo da questo valore si è cercato di definire l'altezza massima del fronte necessaria per avere un controllo sull'altezza finale del fabbricato, in quanto la definizione di piano non prevede per lo stesso un limite rigido alla sua altezza netta interna o alla altezza di interpiano che può variare al fine di garantire la libertà progettuale che costituiva uno degli obiettivi della legge provinciale.

L'altezza del fronte viene quindi calcolata seguendo il seguente schema oggettivo:

***He Altezza del fronte:***

$He = Hf - 0,50$  metri per le altezze Hf

**Nota per l'adozione definitiva**

A seguito della verifica del parametro di calcolo delle altezze in adozione definitiva si è provveduto a modificare parzialmente l'altezza massima del fronte già riportata all'articolo 29 passando da 7,0 a 7,50 per le zone B e da 9,0 a 9,5 m per le zone C e D. e da 9,50 a 10,00 per le zone alberghiere.

Partendo ora dall'altezza del fronte si provvede al calcolo del numero massimo di piani realizzabili all'interno di questa misura tenendo in considerazione che può essere considerato piano il seminterrato qualora sporgente più di 1,50 m, ed anche il sottotetto qualora l'altezza minima interna superi i 50 cm.

Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

***Hp in numero di piani:***

Hp = 3 piani per le altezze superiori a 5,0 m. fino a 8 metri

Hp = 4 piani per le altezze superiori a 8,0 m. fino a 10,0 m.

Hp = 5 piani per le altezze delle zone alberghiere

***Hf Altezza a metà falda***

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore al fine anche di non alterare le misure di distanza dai confini fino ad ora applicate.

$Hf = Hf$  del PRG in vigore.

(\* *misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

◆ **Tabella indici edilizi associati ai diversi cartigli cartografici**

	<b>Ex PRG di</b>		<b>Strigno</b>	<b>Villa Agnedo</b>	<b>Ivano Fracena</b>	<b>Spera</b>
	<b>Parametri edilizi del PRG in vigore</b>	<b>u.m.</b>	<b>B3</b> <b>B3 art.11</b>	<b>B3</b>	<b>B3</b>	<b>B3</b>
<b>IFF</b>	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,5	1,5	2,0	1,5
<b>Hf</b>	Altezza a metà falda	n. piani	8,50	8,50	10,50	9,0
<b>Lm</b>	Lotto minimo	m <sup>2</sup>	--	--	--	
	<b>Parametri edilizi del nuovo PRG:</b>	<b>u.m.</b>	<b>B3.a</b>	<b>B3.c</b>	<b>B3.d</b>	<b>B3.e</b>
<b>Uf</b>	indice di utilizzazione fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,45	0,60	0,45
<b>Hp</b>	numero massimo di piani	n. piani	3	4	4	4
<b>He</b>	altezza massima del fronte	m	8,5	9,5	9,5	9,0
<b>Hf</b>	altezza massima edificio in metri	m	9,0	10,0	10,0	9,5
<b>Lm</b>	lotto minimo	m <sup>2</sup>	400	400	400	400

	<b>Ex PRG di</b>		<b>Strigno</b>	<b>Villa Agnedo</b>	<b>Ivano Fracena</b>	
	<b>Parametri edilizi del PRG in vigore</b>	<b>u.m.</b>	<b>C1</b>	<b>C1</b>	<b>C1</b>	
<b>IFF</b>	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,5	1,0	1,5	
<b>Hf</b>	Altezza a metà falda	n. piani	8,50	8,50	8,50	
<b>Lm</b>	Lotto minimo	m <sup>2</sup>	--	--	--	
	<b>Parametri edilizi del nuovo PRG:</b>	<b>u.m.</b>	<b>C1.a</b>	<b>C1.b</b>	<b>C1.d</b>	
<b>Uf</b>	indice di utilizzazione fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,30	0,45	
<b>Hp</b>	numero massimo di piani	n. piani	3	3	3	
<b>He</b>	altezza massima del fronte	m	8,5	8,5	8,5	
<b>Hf</b>	altezza massima edificio in metri	m	9,0	9,0	9,0	
<b>Lm</b>	lotto minimo	m <sup>2</sup>	500	500	500	

Per il raffronto fra gli indici attuali ed indici nuovi si rinvia alla lettura dell'allegato 04 Raffronto norme di attuazione

Nuovo PRG di CASTEL IVANO	ex PRG di VILLA AGNEDEO	ex PRG di IVANO FRACENA	ex PRG di SPERA	ex PRG di STRIGNO
Art. 61. Zone residenziali di completamento B3 (B103) Zone B3.a - Zone B3.b (ex Strigno) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 400 m <sup>2</sup> Zone B3.c (ex Villa Agnedo) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 400 m <sup>2</sup> Zone B3.d (ex Ivano Fracena) Uf 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 4 / He 9,5 / Hf 10,50 / Lm 400 m <sup>2</sup> Zone B3.e (ex Spera) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 4 / He 9,0 / Hf 10,00 / Lm 400 m <sup>2</sup>	Art. 20 Tessuti urbani di recente formazione - Area residenziale di completamento B3 IFF 1,5 mc/mq - Hf 8,50 Per gli edifici esistenti alla data del 8 marzo 1993 è ammesso un incremento di volume massimo del 20% anche in interventi successivi (da annotarsi in un registro) e nel rispetto dell'altezza di zona Hf di 8,50.	Art. 36 Aree residenziali di completamento IFF 2,0 mc/mq - Hf 10,50 Per gli edifici esistenti è ammesso un incremento di volume massimo del 20% nel rispetto dell'altezza massima di zona, e la sopraelevazione dell'intera superficie del sottotetto per renderla abitabile anche in deroga all'altezza.	Art. 21 Tessuti urbani di recente formazione - aree residenziali di completamento IFF 1,5 mc/mq - Hf 9,0 L'indice fondiario per gli edifici in linea o a schiera, è incrementato del 30%, anche in relazione a quelli indicati nei cartigli. <b>ATTENZIONE! NORMA MODIFICATA CON LIMITE DEL 10%</b>	Art. 20 Tessuti urbani di recente formazione - Area residenziale di completamento IFF 1,5 mc/mq - Hf 8,50 L'indice fondiario per gli edifici in linea o a schiera, è incrementato del 30%, anche in relazione a quelli indicati nei cartigli. <b>ATTENZIONE! NORMA MODIFICATA CON LIMITE DEL 10%</b>
Art. 62. Zone residenziali di espansione C (C101) Zone C1.a (ex C1 Strigno) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup> Zone C1.b (ex C1 Villa Agnedo) Uf 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup> Zone C1.c (Nuova) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup> Zone C1.d (ex C1 Ivano Fracena) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup> Zone C1.e (Nuova) Uf 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup> Zone C1.f (Nuova) Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup> Zone C1.g (Nuova) Uf 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> / Hp 3 / He 8,5 / Hf 9,0 / Lm 500 m <sup>2</sup>	Art. 25 "Norme Generali prescrizioni specifiche" per le aree residenziali di nuovo impianto C1 IFF 1,00 mc/mq - Hf 8,50 Per gli edifici esistenti alla data del 8 marzo 1993 è ammesso un incremento di volume massimo del 20% anche in interventi successivi (da annotarsi in un registro) e nel rispetto dell'altezza di zona Hf di 8,50.	Art. 37 Aree residenziali di nuovo impianto IFF 1,50 mc/mq - Hf 8,50 Per gli edifici esistenti in lotti saturi: idem come sopra. Per gli edifici esistenti è ammesso un incremento di volume massimo del 20% nel rispetto dell'altezza massima di zona, e la sopraelevazione dell'intera superficie del sottotetto per renderla abitabile anche in deroga all'altezza.	Cap II Norme per le aree residenziali di nuovo impianto Art. 26 Norme generali e prescrizioni specifiche Le NDA indicano la presenza di cartigli con indicata la IFF e l'Hf (non presenti in cartografia) In caso di mancanza di indici in cartografia si devono rispettare i seguenti: IFF 1,5 mc/mq - Hf 8,50 / Lm -- L'indice fondiario per gli edifici in linea o a schiera, è incrementato del 30%, anche in relazione a quelli indicati nei cartigli <b>ATTENZIONE! NORMA NON PIU' RIPROPOSTA</b>	Art. 25 "Norme Generali prescrizioni specifiche" per le zone di espansione residenziale. Le Nda indicano la presenza di cartigli con indicata la IFF e l'Hf. In cartografia tutte le zone riportate: IFF 1,5 mc/mq - Hf 8,50 / Lm In caso di mancanza di indici in cartografia si devono rispettare i seguenti: IFF 1,5 mc/mq - Hf 8,50 / Lm (qualora non vi siano cartigli differenti) Per gli edifici esistenti è ammesso un incremento di volume massimo del 20%
Art. 85. Zone produttive di livello locale (D104 D106 D110) 1. Produttive di livello locale esistenti multifunzionali (M) (D110) 2. Produttive di livello locale pure esistenti (L) e di progetto (L.PR) (D104 D105) 3. Specifici riferimenti normativi (Z60c) Ripetizione di norme specifiche contenute nei PRG in vigore. Lotto minimo 1.000 mq / RC 60% / He 12 m / Hf 12 m - Verde 15% Art. 85.3.4 Inedificabilità di zona produttive	Art. 33 Aree produttive del settore secondario di interesse locale Lm 1.000 mq / RC 60% / Hf 10 m Non è disciplinata la multifunzionalità sia il commercio al dettaglio in forma autonoma non è ammesso. Vari riferimenti specifici su diverse zone riproposti nelle norme del nuovo PRG Art. 23 bis - Aree inedificabili	Art. 39 Aree produttive del settore secondario Sc 70% - Lm 1000 - Hf 10,0	Art. 34 Aree produttive del settore secondario di interesse locale Sc 60% - Lm 900 - Hf 10,0 10% parcheggio 10% verde Per edifici residenziali esistenti +20% Art. 33.1 L - Locali esistenti Sc 60% - Lm 1.000 - Hf 10,0 10% parcheggio 10% verde	Art. 35 -Aree produttive miste del settore terziario di interesse locale 35.1 -"TD" Sc 60% - Lm 1.000 - Hf 10,0 10% parcheggio 10% verde Norme speciali per ex caserma Degol e area TD loc. Bissa.

Estratti da: 04 Raffronto norme di attuazione

## **Zone agricole**

L'unificazione ha portato ad una rivisitazione e semplificazione normativa e cartografica delle zone agricole in particolare sono state effettuate le seguenti operazioni:

1) le zone agricole di Spera sono state corrette adeguando al PUP le zone effettivamente soggette all'art. 37, ed introducendo le aree agricole di rilevanza locale E109 per tutte le zone agricole che nel PUP non sono vincolate né all'art. 37 né all'art. 38 di pregio.

Le zone agricole di Spera che sono state interessate da modifica di cartografia sono indicate con **Variante shape codice v110**.

2) Le zone agricole di interesse locale risultavano rappresentate con lo shape E110 per il territorio di Strigno e Ivano Fracena, e con lo shape E109 per il territorio di villa Agnedo.

L'unificazione ha portato tutte le zone con lo shape E109 con riferimento all'articolo 75 delle nuove norme di attuazione.

Ex PRG di:	Stato in vigore	Stato di variante
Ivano Fracena	E103 Agricole PUP art. 37 → E110 Agricole di rilevanza locale →	E103 Agricole PUP art. 37 E109 Agricole locali
Spera	E103 Agricole PUP art. 37 → →	E103 Agricole PUP art. 37 <b>E109 Agricole locali</b>
Strigno	E103 Agricole PUP art. 37 → E110 Agricole di rilevanza locale →	E103 Agricole PUP art. 37 E109 Agricole locali
Villa Agnedo	E103 Agricole PUP art. 37 → E109 Agricole locali →	E103 Agricole PUP art. 37 E109 Agricole locali

Le varianti che riguardano la classificazione di zona agricola locale, differenziandosi dalla zona agricola del PUP art. 37 del PRG in vigore sono individuate con il codice v110 e numero progressivo da v401 a v440.



## **Attività agricole specializzate**

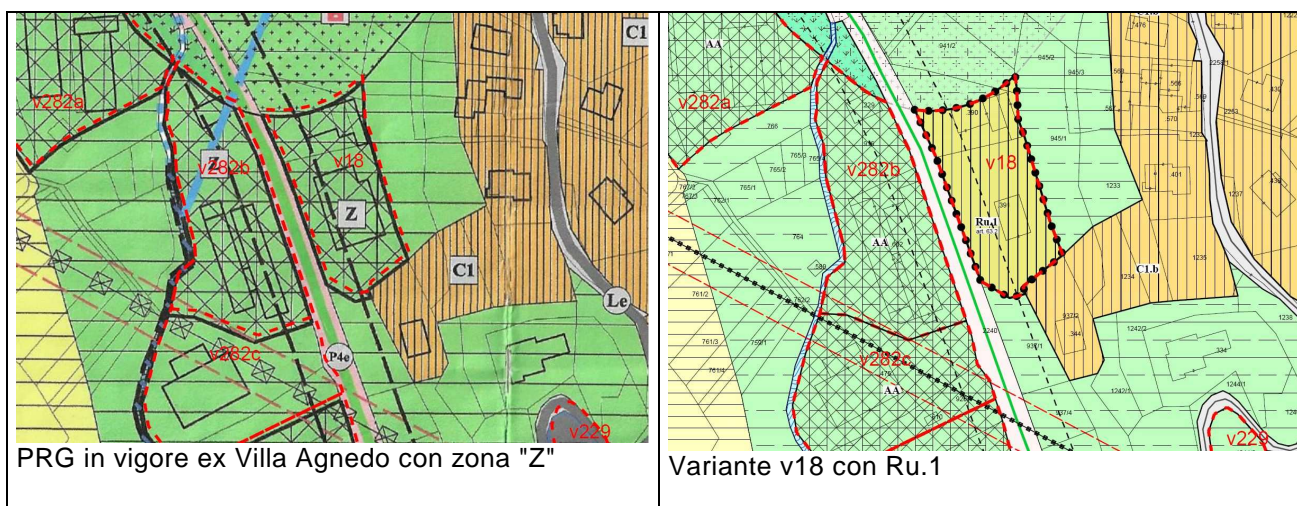
L'amministrazione comunale con la variante v18 vuole dare concreto avvio alle procedure di trasferimento delle attività zootecniche al fine di allontanarle dalle zone abitate ubicandole nelle aree agricole possibilmente nelle località di fondovalle Saletti, o comunque a distanze considerevoli dalle zone destinate all'insediamento.

L'articolo 63.4 relativo alla variante v18 recita:

### **Art. 63.4 Ru.1 Riqualificazione urbana soggetta a convenzione [C104]**

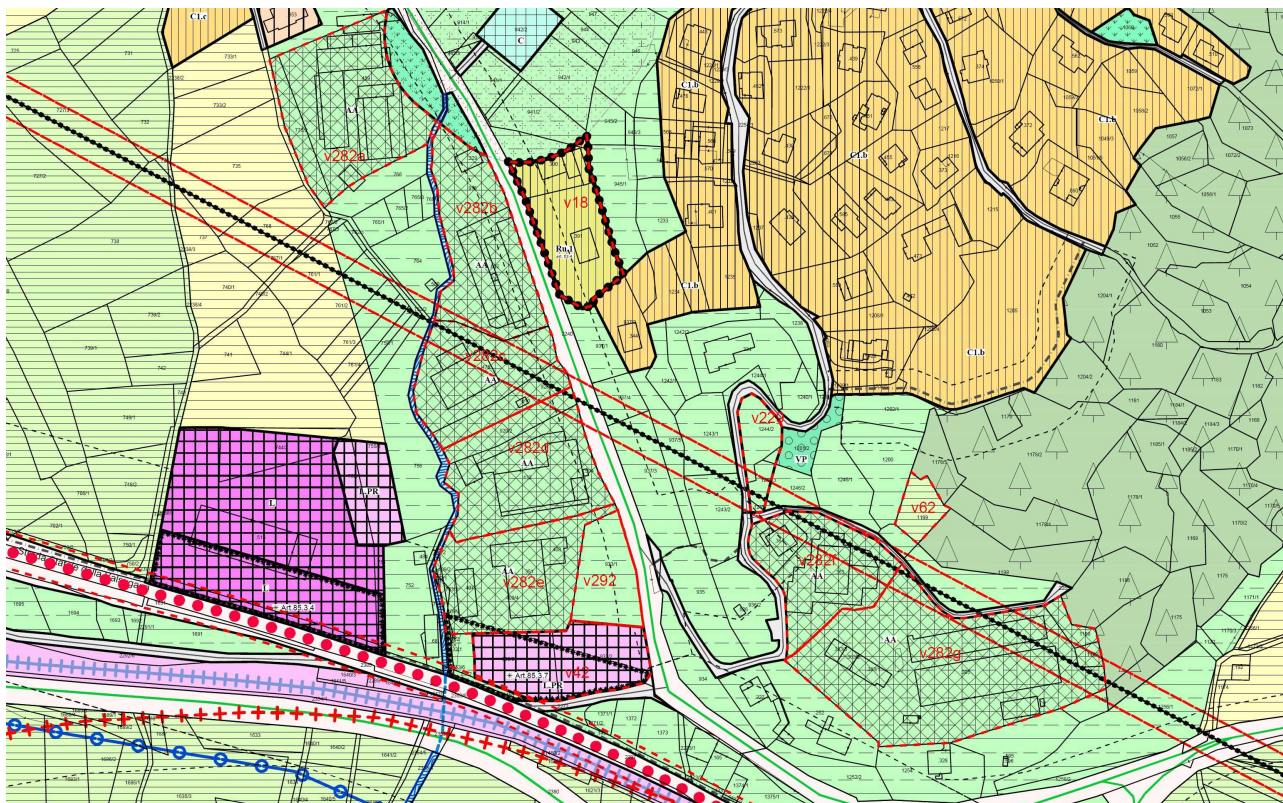
1. Il piano prevede la riqualificazione edilizia ed ambientale di un ambito già destinato ad attività zootecnica che deve essere riconvertito in zona residenziale di completamento relativo alle p.ed. .391 di Villa d'Agnedo.
2. Gli interventi di ristrutturazione degli immobili finalizzati al cambio di destinazione d'uso devono essere preceduto da convenzione con l'amministrazione comunale all'interno della quale devono essere indicate modalità operative, tempi previsti per le bonifiche, realizzazione delle opere di infrastrutturazione.
3. All'interno del perimetro dovranno essere riservate aree verdi di mascheramento e mitigazione in fregio alla strada e per garantire il minimo distacco dalle aree zootecniche poste sul lato opposto della strada provinciale.
4. Indici edificatori massimi:
 

➤ Utilizzazione territoriale massima:	$U_t =$	0,25	$m^2/m^2$
➤ Numero massimo di piani fuori terra: (2 + mansardato abitabile)	$H_p =$	3	piani
➤ Altezza massima del fronte di controllo:	$H_e =$	8,5	m
➤ Altezza massima del fabbricato a metà falda ( <sup>1</sup> ):	$H_f =$	9,0	m
5. Nel caso di demolizione completa la ricostruzione dovrà rispettare i parametri del comma precedente.
6. E' ammesso mantenere parte delle strutture esistenti in esubero rispetto agli indici di cui al comma precedente purché il loro utilizzo sia compatibile con la residenza ed utilizzabili quindi per garage, cantine, legnaia, piccoli depositi di derrate alimentari di livello familiare. La conservazione e riutilizzo di queste strutture è subordinato ad un intervento di manutenzione che preveda la riqualificazione delle facciate e della copertura in armonia con gli interventi finalizzati all'uso residenziale.
7. Non è ammesso in ogni caso l'utilizzo a fini zootecnici e/o stalle di qualsiasi genere.



### **Variante v282 - programma di trasferimento delle attività zootecniche**

Con al Variante v282 vengono individuate una serie di strutture agricole destinate prevalentemente alla zootecnica.



**Estratto PRG on le zone per attività agricole compatibili AA (shp E209)**

Al fine di incentivare il trasferimento delle attività di allevamento in aree poste a maggiore distanza dagli insediamenti residenziali si propone di modificare la destinazione specifica da "Zootecnica" a "Attività agricola compatibile" disciplinata dal nuovo articolo 82.2

**Art. 82.2. Attività agricole compatibili [E209]**

1. Il PRG individua sul suo territorio una serie di strutture esistenti in parte da tempo utilizzate a fini zootecnici per le quali si prevedono interventi volti alla riqualificazione ambientale e d'uso con l'obiettivo di ricollocare le attività zootecniche o di allevamento nelle aree agricole idonee poste a distanza dalle zone destinate all'insediamento come stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.
2. All'interno di queste aree sono quindi ammesse tutte le attività legate al settore agricolo quali: depositi, magazzini, rimesse, impianti di trasformazione conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività agrituristiche, purché non comportino emissioni di qualsiasi genere che possano influire negativamente sulla salute pubblica e sul benessere delle aree residenziali.  
Per tali motivi non sono ammesse quelle attività relative a trattamento di reflui e rifiuti di qualsiasi genere, trasformazione di sottoprodotti di scarto, impianti di biogas, stoccaggio di concimi chimici e/o organici, insilati, cippati, trinciati, foraggi, e simili.
3. Tali destinazioni sono ammesse anche se connesse con attività agricole del settore zootecnico, purché le aree e le stalle utilizzate per il ricovero degli animali siano ubicate all'esterno delle stesse in aree agricole idonee. All'interno di queste aree è ammessa anche l'abitazione del conduttore nel rispetto degli stessi criteri.
4. Si definiscono attività zootecniche o di allevamento ogni attività che preveda la permanenza di animali di qualsiasi specie o taglia indipendentemente che la permanenza sia prevista all'interno di stalle, in stabulazione libera, maneggi o paddock e aree simili.
5. Il Regolamento Edilizio Comunale può disporre deroghe alle distanze minime dalle aree destinate all'insediamento per piccoli ricoveri di animali di affezione o per usi di livello familiare non imprenditoriale.
6. Le attività di zootecniche, o di allevamento in genere, presenti all'interno di queste aree alla data di adozione preliminare della variante 2025 potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento del carico di UBA e/o di Volume o Superficie coperta.
7. All'interno di queste aree si applicano i seguenti indici edilizi-urbanistici:
 

➤ Rapporto di copertura massimo	$R_c =$	50	%
➤ Lotto minimo accorpato	$L_m =$	3.000	$m^2$

- Altezza massima fabbricato  $H_f = 10,00$  m  
Escluso i volumi tecnici e silos che potranno essere anche coperti con tettoie.
- Distanze Vedi precedente articolo 73, comma 17.
8. *Le aree oggetto di dismissione delle attività zootecniche e simili dovranno essere oggetto di completa dismissione delle attività connesse non compatibili e le stesse non potranno essere più riattivate. Dovranno inoltre essere attuati tutti gli interventi necessari per effettuare la completa bonifica delle aree dismesse con rimozione di residui inquinanti e ripristino di condizioni igienico-ambientali appropriate, in tempi certi definiti sulla base di una convenzione supportata da opportune garanzie*
9. *Gli interventi di delocalizzazione potranno essere attuati anche predisponendo specifici piani attuativi, preventivamente concordati con l'amministrazione comunale, che potranno definire nel dettaglio la destinazione d'uso delle zone dismesse o comunque sollevate dalla presenza di stalle o allevamenti, per favorire la loro riqualificazione urbanistica e nel contempo garantire la sostenibilità economica delle iniziative di trasferimento.*

Aggiornamento delle destinazioni per attività agricole intensive limitando l'attività zootecnica e favorendo la riconversione delle strutture poste nelle immediate vicinanze alle zone residenziali per attività agricole compatibili (depositi, magazzini, rimesse, lavorazione e trasformazione prodotti agricoli, agriturismo) con l'obiettivo di delocalizzare le strutture destinate a stalle, allevamento e alla presenza di animali, nelle aree agricole di pregio o comunque discoste dalla zone destinate all'insediamento.

Aggiornamento delle destinazioni per attività agricole intensive limitando l'attività zootecnica e favorendo la riconversione delle strutture poste nelle immediate vicinanze alle zone residenziali per attività agricole compatibili (depositi, magazzini, rimesse, lavorazione e trasformazione prodotti agricoli, agriturismo) con l'obiettivo di delocalizzare le strutture destinate a stalle, allevamento e alla presenza di animali, nelle aree agricole di pregio o comunque discoste dalla zone destinate all'insediamento.

### Perimetrazione delle aree agricole di pregio

La variante 2025 in adozione preliminare contiene limitate modifiche ai perimetri delle aree agricole di pregio ascrivibili alle rettifiche ammesse ai sensi dell'art. 38, comma 11, art. 37 comma 9, lettera a) e art. 11, comma 4, delle norme del PUP.

Le varianti sono la n. v71 e v72, evidenziate nei precedenti paragrafi.

Variante n.	C.C.	p.f. / p.ed.	Istanza		Sintesi descrittiva della variante	Vincoli PUP	PRG in vigore	PRG di variante
			cod. n.	proprietari				
v71	Strigno	p.f. 208/7	is. 34	Casarotto Luca	La richiesta viene accolta inserendo una nuova residenziale per prima abitazione. La riduzione dell'area agricola di pregio, a favor di una nuova rea residenziale per prima abitazione, viene inserita tenendo in considerazione che il consumo di suolo agricolo viene compensato in termini generali dall'incremento di aree agricole di pregio conseguenti le bonifiche già effettuate. Nello specifico caso la riduzione dell'area agricola di pregio è da considerare compatibile con le rettifiche dei perimetri di zona in applicazione dei criteri di cui all'art. 11, comma 4, delle norme del PUP (al quale rinviano gli art. 37, comma 9, lettera a), e art. 38 comma 11, della stessa L.P. 5/2008).	Agricola di pregio Riduzione - 1100 mq	Area agricola di pregio	Art. 62. Zone residenziali di espansione C [C101] Zona C1.g Art. 57. Vincolo residenziale per la "Prima abitazione" [Z601] Z602 Norma specifica per riduzione area agricola di pregio
v72a v72b	Villa Agnedo	p.ed. 256/2, pp.ff. 54/1, 62, 63, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4	is. 90	Cescato Ezio	La richiesta viene accolta ampliando leggermente la zona destinata all'insediamento modificando i limiti di separazione con la zona agricola di pregio applicando i criteri previsti dalla L.P. 5/2008 comma 4) art. 11, dove risulta evidente il limite fisico attuale fra la zona agricola di pregio e le aree pertinenziali dell'edificio residenziale esistente. Verificato che l'adeguamento del perimetro eprmette la realizzazione di nuove unità abitative si provvede ad inserire il vincolo residenziale per prima abitazione previsto all'art. 57 delle NdA.	Agricola di pregio Riduzione - 1321 mq	Area agricola di pregio	Art. 61. Zone residenziali di completamento B [B103] Zona B3.f Art. 57. Vincolo residenziale per la "Prima abitazione" [Z601]
						Riduzione - 2685 mq		

### Cambi di coltura

Numerose sono state le istanze dei cittadini volte ad ottenere una modifica di destinazione urbanistica delle aree a bosco, sulla base di condizioni oggettive che spesso non corrispondono a quanto previsto dalla normativa provinciale.

In particolare il PRG non può modificare la destinazione di zona da zona bosco a zona agricola qualora non sia stato effettuato e concluso il cambio di coltura;

Il riconoscimento delle zone agricole, in sostituzione delle previgenti destinazioni a bosco può essere effettuato dal PRG solo a seguito della conclusione delle procedure previste all'art. 88 del RUEP, fra le quali vi è anche il riconoscimento dello stato agricolo (attivabile nei casi sull'area non sia presente il bosco da oltre 20 anni e comunque da data precedente l'entrata in vigore della L.P. 11/2007).

Potenzialmente il PRG può invece prevedere la modifica di destinazione di zona da bosco ad altra destinazione, anche insediativa, dove a seguito di un preliminare nulla osta del Servizio foreste espresso in fase di pianificazione, verrà inserita la prescrizione che l'attuazione degli interventi è subordinata all'ottenimento della preventiva autorizzazione al cambio di coltura.

Con la variante 2025 è stata effettuata una selezione di tutte le istanze e solo nei casi riconosciuti dalla legge si è provveduto ad inserire l'aggiornamento cartografico individuato con perimetro e numerazione come da Elenco varianti.

Tutte le istanze che non hanno trovato risposta nella presente variante sono da considerare non pertinenti o non influenti sulla pianificazione di PRG.

Le varianti che prevedono la trasformazione da zona boschiva a zona agricola di pregio sono:

Variante n.	C.C.	p.f. / p.ed.	Istanza		Sintesi descrittiva della variante	Vincoli PUP	PRG in vigore
			cod. n.	proprietari			
<b>v9a</b> <b>v9b</b>	Villa Agnedo	pp.ff. 1963/2 e 1956	<b>is. 14</b>	Corrente Emma	La variante prevede il riconoscimento della zona agricola sulla base di quanto evidenziato dalla ortofoto attuali e storiche.	<b>Aree agricole di pregio +1726</b>	Zona bosco
<b>v12</b>	Villa Agnedo	p.f. 1963/2 (ex 1963)	<b>is. 24</b>	Oscar Nervo per conto di Sandri Manuel	L'area viene riconosciuta come prativa a seguito del parere del Servizio Foreste del 2022 indirizzato al comune di Castel Ivano e al proprietario Oscar Ivano	<b>Agr. Pregio +903</b>	Zona bosco
<b>v40</b>	Strigno	pp.ff. 408/1, 408/2, 408/3, 412 e p.ed. 1305	<b>is. 72</b> <b>is. 229</b>	Purin Silvano e Piffer Annarosa	Si provvede ad inserire la zona agricola di pregio in conseguenza della fine lavori del cambio di coltura autorizzato dal Servizio Foreste P.A.T. con nota n. 0258847 dd. 15/04/2021. Per la ricostruzione del rudere sono eventualmente applicabili, qualora se ne riscontrino i requisiti, le procedure contenute all'art. 107 comma 2, della L.P. 15/2015	<b>Aree agricole di pregio +4100</b>	Zona bosco
<b>v55</b>	Strigno	p.f. 445	<b>is. 188</b>	Lenzi Monica Servizio Foreste e Fauna	Verificata la dichiarazione di accertamento dello stato agricolo di data 26/02/2016 prot 97814, dell'Ufficio distrettuale forestale di Borgo Valsugana si provvede ad inserire la zona agricola di pregio verificato che nelle stesse località il PUP individua zone agricole di pregio in condizioni oggettivamente simili	<b>Aree agricole di pregio +1137</b>	Area a bosco
<b>v56</b>	Ivano Fracena	pp.ff. 327-328/1-328/2 p.ed. 132/4	<b>is. 189</b>	Parotto Franco Servizio Foreste e Fauna	Vista l'autorizzazione di cambio di coltura di data 15/12/2016 prot 674272, dell'Ufficio distrettuale forestale di Borgo Valsugana si provvede ad inserire la zona agricola di pregio in continuità con le zone limitrofe	<b>Aree agricole di pregio +868</b>	Area a bosco
<b>v60</b>	Spera I	p.f. 657/1	<b>is. 237</b>	Ropelato Ottavio	Verificata la dichiarazione di accertamento dello stato agricolo di data 05/03/2024 prot 173588, dell'Ufficio distrettuale forestale di Borgo Valsugana si provvede ad inserire la zona agricola di pregio verificato che nelle stesse località il PUP individua zone agricole di pregio in condizioni oggettivamente simili	<b>Aree agricole di pregio +591</b>	Area a bosco
<b>v61</b>	Villa Agnedo	loc. Brustolae p.f. 2176/1 2176/4 2004/1 2004/2 2003/1 2005/1 2005/2	<b>is. 211</b>	Dallacosta Adriano	Vista l'autorizzazione di cambio di coltura di data Delibera del Comitato Tecnico Forestale CTF n. 91 dd 17/11/2015 si provvede ad inserire la zona agricola di pregio in continuità con le zone limitrofe	<b>Aree agricole di pregio +9120</b>	Area a bosco
<b>v62</b>	Villa Agnedo	pp.ff. 1246/1-1246/2	<b>is. 216</b>	Sandri Elvis	Visti gli atti autorizzativi 17/04/2012 prot. 2346 - 17/04/2012 prot. 2340 - 04/07/2011 prot. 3911 - 28/02/2012 prot. 1121 - 15/12/2011 prot. 7031 di data 05/03/2024 prot 173588, dell'Ufficio distrettuale forestale di Borgo Valsugana si provvede ad inserir	<b>Aree agricole di pregio +642</b>	Area a bosco
<b>v64</b>	Villa Agnedo	p.f. 679 C.C: Spera I loc. Battistotti	<b>is. 228</b>	Iancu Angelica Viorica	Visti gli atti autorizzativi dell'Ufficio distrettuale forestale di Borgo Valsugana si provvede ad inserire la zona agricola locale verificato che l'area, posta a margine della zona già destinata a discarica, non risulta idonea per un uso agricolo intensivo. (esclusa la posizione in P4 della CSP)	<b>Aree agricole di pregio +2915</b>	Area a bosco
						<b>Incremento + 22.002 mq</b>	

2.

## **Zone produttive secondarie**

La variante PRG 2025 interessa le zone produttive di tipo locale con le seguenti modifiche sostanziali:

Individuazione delle zone produttive locali di tipo misto.

In tali zona già edifica, si evidenziano i presupposti di legge secondo cui all'interno di queste aree risultano compatibili le attività commerciali di dimensione massima fino alla media struttura di vendita, che possono esercitare il commercio al dettaglio anche in forma autonoma rispetto alla parte produttiva.

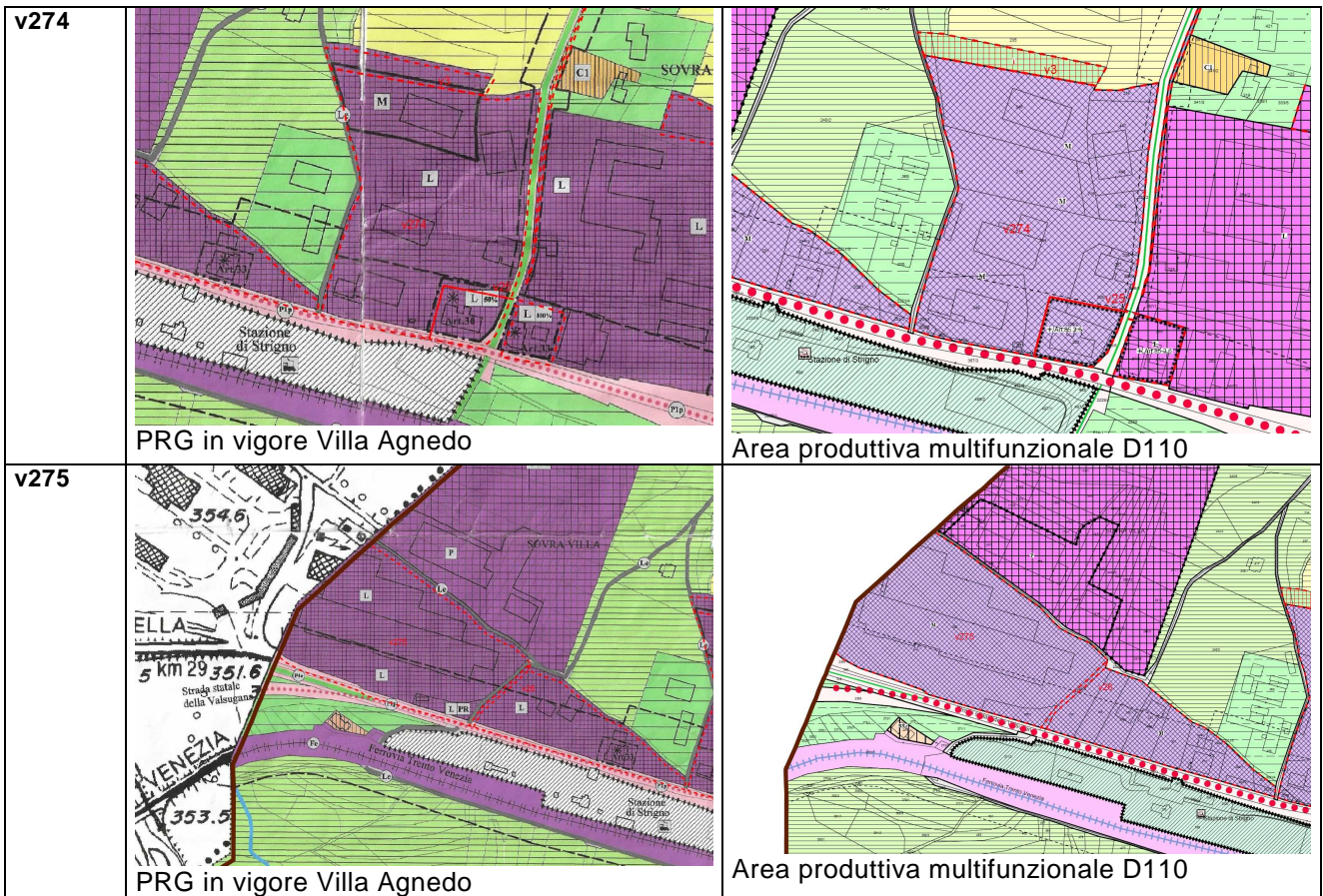
Le nuove zone di tipo misto produttivo/commerciale vengono individuate con il cartiglio D110 e disciplinate dall'articolo *Art. 85.1 Produttive di livello locale esistenti multifunzionali (M) [D110]*

### *Art. 85.1 Produttive di livello locale esistenti multifunzionali (M) [D110]*

1. Sono le zone produttive del settore secondario destinate ad attività artigianali e della piccola impresa, definite **multifunzionali** sulla base della disciplina urbanistica del settore commerciale, dove quindi al loro interno sono ammesse anche attività commerciali di ogni settore merceologico nei limiti massimi stabiliti dalla norma provinciale per le Medie Strutture di Vendita MSV, attualmente fissati in 800 mq destinabili alla superficie di vendita.
2. *L'attività commerciale deve in ogni caso rispettare ogni altro parametro fissato dalla normativa provinciale di settore e riassunta al successivo Titolo 8° delle presenti norme di attuazione.*
3. *Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:*

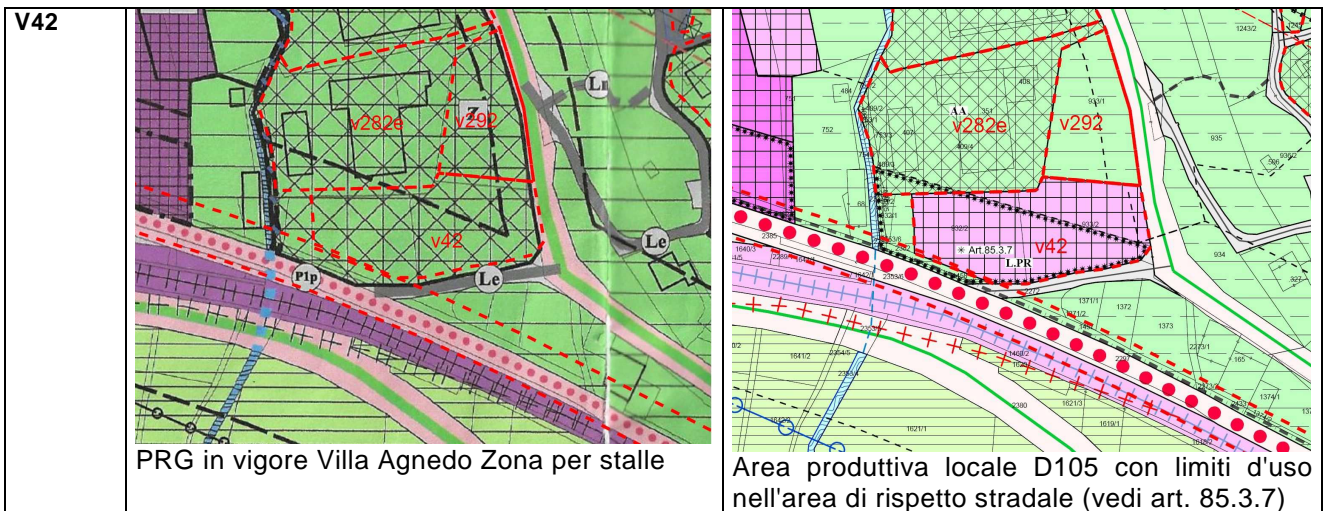
➤ lotto minimo:	<i>Lm</i>	=	1.000		<i>m</i> <sup>2</sup>
➤ rapporto di coperture massimo	<i>Rc</i>	=	60		%
➤ Altezza massima fabbricati	<i>Hf</i>	=	10,0		<i>m</i>
➤ Unità abitativa principale (ex art. 33 PUP):	<i>Vl</i>	=	400		<i>mc</i>
➤ Ulteriore unità abitativa (ex art. 91 RUEP)	<i>Sun</i>	=	120		<i>m</i> <sup>2</sup>

  - Verde alberato: 1 albero alto fusto ogni 15 m<sup>2</sup> di superficie libera da costruzioni e viabilità interna.
  - Distanze verso altri edifici e proprietà vedi norme di carattere generale
  - Le distanze degli edifici posti all'interno delle zone produttive possono essere ridotte fino a 6,0 m in applicazione dell'art. 60bis comma 2 della L.P. 15/2015.
4. *E' ammessa la costruzione a confine purché con caratteri architettonici unitari e nel caso di apposita scrittura privata con firma autenticata nei modi di legge del proprietario finitimo, apposta sulle tavole di progetto previo accordo scritto con sottoscrizione autenticata degli interessati depositato presso gli uffici comunali.*
5. *E' ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi esistenti alla data di prima adozione del P.R.G. che non hanno il lotto minimo e/o superato il rapporto di copertura, purché la percentuale d'ampliamento non superi il 20% della Sun esistente e tale ampliamento sia realizzato per esclusive finalità produttive.*
6. *Per l'attività commerciale nel rispetto di quanto previsto dalla normativa provinciale del settore commerciale le zone produttive locali esistenti sono da intendersi Multifunzionali ed al loro interno sono ammesse le attività commerciali per tutte le merceologie nel limite massimo della media struttura di vendita.*


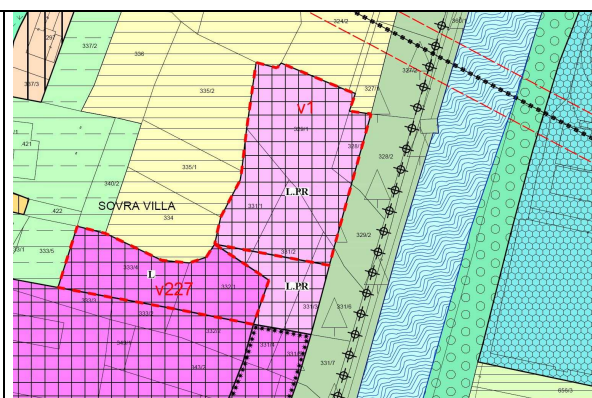


Le strutture produttive caratterizzate da elevata specializzazione e propensione di tipo produttivo secondario vengono ora classificate come produttive locali pure ed individuate con il cartiglio D104.

Variante v42:





v1	 <p>PRG in vigore Villa Agnedo Zona per stalle</p>	 <p>Area produttiva locale D105 con limiti d'uso nell'area di rispetto stradale (vedi art. 85.3.7)</p>
<p>L'ampliamento dell'area produttiva è strettamente legato a necessità contingenti per le aziende già insediate che non dispongono di soluzioni alternative.</p>		

Ulteriori varianti già illustrate ai paragrafi precedenti e relative alla riduzione delle aree produttive locali posizionate in ambiti prevalentemente residenziali:

- v24 - p.ed. 412/2 Villa Agnedo
- v35 - p.ed. 333 Villa Agnedo
- v58 - p.ed. 410 .341 Spera I

### *Ulteriori varianti minori*

Le seguenti varianti sono da considerarsi di carattere minore per le quali si rinvia alla lettura degli allegati:

- 5. *Elenco Varianti*
- 18. *Elenco Proposte collaborative*

- v4 Modifica delle condizioni di edificabilità dell'area già destinata dal PRG in vigore a edilizia abitativa. La superficie dell'area di 1300 non consente di attivare attività edilizie sostenute da ITEA o da cooperative edilizie. La variante prevede l'inserimento del vincolo abitativo di prima abitazione in sostituzione del vincolo di edilizia abitativa.
- v10 Perimetrazione della zona agricola art. 37 con riduzione della zona residenziale.
- v20 Modifica degli indici di zona con densificazione per garantire la possibilità di recuperare spazi abitativi nel sottotetto.
- v25 Modifica delle norme riferibili al recupero funzionale di un edificio posto all'interno di zone produttive locali esistenti.
- v26 Eliminazione di un tratto di viabilità interno alla zona produttiva mista.
- v35 Eliminazione di una speciale su edifici esistenti già attuata.
- v43 Inserimento di un parcheggio pertinenziale all'interno di una zona già destinata a distributore di carburante.
- v47 Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi costituito da pascolo, al posto del bosco, effettuato nei termini previsti dall'art. 88 del RUEP con accertamento dello stato agricolo.
- v54 Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi costituito da pascolo, al posto del bosco, effettuato nei termini previsti dall'art. 88 del RUEP con accertamento dello stato agricolo.

- v59 Norma speciale per garantire la possibilità di realizzare una struttura per la vendita dei prodotti agricoli.
- v65 Cambio di coltura da bosco ad agricolo locale effettuato nei termini previsti dall'art. 88 del RUEP con accertamento dello stato agricolo.

*Varianti di interesse pubblico e rettifiche delle cartografie di PRG:*

- v202 Riduzione della zona per attrezzature sportive e riconoscimento dell'edificio residenziale esistente
- v211 Rettifica del tracciato stradale locale esistente.
- v212 Inserimento del verde pubblico esistente;
- v215 Riduzione del parcheggio pubblico.
- v225 Riduzione del parcheggio pubblico.
- v227 Eliminazione del vincolo di inedificabilità dell'area già destinata ad attività produttive locali.
- v228 Perimetrazione della viabilità esistente.
- v229 Riduzione del parcheggio pubblico.
- v230 Rettifica del tracciato stradale locale esistente.
- v232 Rettifica cartografica con incremento della zona religiosa.
- v233 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v234 Norma puntuale per ristrutturazione di un manufatto esistente (vedi art. 54 NdA).
- v235 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v236 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v237 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v238 Rettifica cartografica con incremento dell'area a verde storico interna al centro storico.
- v239 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v240 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v241 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v242 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v243 Rettifica cartografica con incremento della zona pertinenziale dell'insediamento storico.
- v244 Riduzione della zona a verde pubblico.
- v247 Modifica delle zone destinate ad attrezzature pubbliche con eliminazione di sedime di edifici già demoliti (v247a e v247b).
- v248 Rettifica cartografica con riempimento di una zona bianca non pianificata ed inserimento di una zona a verde privato in continuità con le aree limitrofe.
- v249 Riduzione del verde pubblico ed inserimento di una zona a verde privato.
- v259 Viabilità privata interna a zona di lottizzazione saturata.
- v263 Inserimento di un parcheggio pubblico interno al centro storico di Ivano.
- v267 Rettifica aree pertinenziali con riduzione della zona residenziale.
- v269 Rettifica perimetro rotatoria con riduzione delle zone destinate alla viabilità.

- v270 Perimetrazione della viabilità esistente.
- v272 Passaggio da viabilità locale di potenziamento a viabilità locale esistente.
- v273 Perimetrazione della viabilità esistente.
- v276 Passaggio da viabilità locale di potenziamento a viabilità locale esistente.
- v278 Eliminazione di una norma specifica non attuabile.
- v279 Eliminazione di una scheda di centro storico non pertinente con rinvio alle norme sul verde privato.
- v281 Passaggio da viabilità locale di potenziamento a viabilità locale esistente.
- v283 Passaggio da viabilità locale di potenziamento a viabilità provinciale esistente con individuazione del "golfo" sosta pullman già realizzato,
- v284 **Inserimento di un breve tratto di viabilità di progetto.**
- v285 Presa d'atto della viabilità principale di potenziamento lungo la SS. 47d ella Valsugana.
- v286 **Nuovo parcheggio di progetto.**
- v288 Eliminazione di un tratto di strada di progetto.
- v292 Eliminazione di un'area destinata alla zootecnica non ancora utilizzata.
- v293 Eliminazione del sedime di un edificio già demolito.
- v295 Inserimento di un tratto di viabilità di potenziamento.
- v296 Inserimento di un tratto di viabilità di potenziamento.
- v298 Eliminazione del perimetro del piano di comparto in centro storico (vedi anche v297).

---

### ***Norme di attuazione***

---

Le norme di attuazione sono state completamente riviste ed aggiornate.

Al fine di agevolare la lettura di confronto fra quelle in vigore e quelle nuove sono stati predisposti due documenti:

- *4. Norme di Attuazione Raffronto*

che compara le nuove norme con quelle esistenti dei quattro ex comuni

- 19. Testi delle Norme di Attuazione dei quattro PRG previgenti con note tecniche.

Che riporta su ogni singolo articolo in vigore il rinvio alla nuova norma.

Nella trasposizione delle norme si è tenuto conto di ogni specifico riferimento cartografico e normativo presente nelle tavole e NdA in vigore.

Eventuali dimenticanze (non segnalate con specifica variante) sono da intendersi ancora in vigore e la loro evidenziazione nelle fasi successive alla adozione preliminare sono da intendersi semplici prese d'atto della norma in vigore.

Complesso è stato il lavoro al fine di salvaguardare le specificità di ogni singolo territorio pur considerando la necessità di predisporre un testo unitario che possa dettare norme univoche su tutto il territorio comunale.

Si segnalano in particolare le seguenti norme che sono state oggetto di unificazione modificando sostanzialmente le norme dei PRG in vigore;

- Art. 8. Disposizioni in materia di distanze delle costruzioni*
- Art. 14. Edifici esistenti*
- Art. 15. Costruzioni accessorie*
- Art. 16. Edifici pertinenziali*
- Art. 39. R2 Risanamento conservativo [A204]*
- Art. 40. R3 Ristrutturazione edilizia [A205]*
- Art. 57. Vincolo residenziale per la "Prima abitazione"*
- Art. 59. Interventi di densificazione ammessi sugli edifici esistenti*
- Art. 74. Zone agricole di pregio*
- Art. 75. Zone agricole del PUP art. 37*
- Art. 76. Zone agricole locali*
- Art. 81. Edifici esistenti in zona agricola dismessi o con altra funzione d'uso.*
- Art. 82. Zone per attività agricole specializzate 73*
- Art. 82.1. Azienda agricola specializzata ad indirizzo zootecnico [E203] 73*
- Art. 82.2. Attività agricole compatibili*





---

## *Usi civici*

---

Il territorio del Comune di Castel Ivano si caratterizza dalla presenza di amplissime aree boschive e pascolive di proprietà comunali assoggettate a vincolo di terre di uso civico.

Per la gestione del patrimonio sono costituite le seguenti amministrazioni separate usi civici:

Dalla verifica di tutte le aree oggetto di variante quelle soggette ad uso civico appaiono limitate e di nessun impatto sull'esercizio del diritto di uso civico.

L'elenco delle varianti riporta in evidenza le varianti sostanziali che interessano beni di uso civico.

Con la variante **v61** si provvede all'inserimento di una vasta zona da bosco ad agricolo di pregio a seguito dell'avvenuta bonifica agraria.

L'area di variante di complessivi 9160 mq interessa solo marginalmente ca. 50 mq della p.f. 2176/2 soggetta a vincolo di uso civico di Villa Agnedo (PT 1042 Villa Agnedo)

Con la variante **v207** viene individuato in località Lefre un tratto di viabilità esistente recentemente oggetto di frazionamento che interessa solo marginalmente i terreni di uso civico della frazione di Villa Agnedo insistente sul Comune catastale di Ivano Fracena (PT 105 Ivano Fracena)

Con la variante **v210** viene individuato uno spazio a parcheggio pubblico a Spera in sostituzione della precedente destinazione residenziale B3. Si tratta di un terreno pertinenziale della p.ed. 275 ed il suo uso a parcheggio offre una maggiore di disponibilità di aree a servizio dell'abitato storico di Spera. La previsione non riduce le possibilità di recupero dell'edificio esistente che mantiene la sua destinazione residenziale. (PT 578 C.C. Spera I)

Con la variante **v245** p.f. 274/5 viene individuato uno spazio già destinato a parcheggio pubblico in prossimità del Cimitero di Villa (presa d'atto)  
(PT 1042 C.C. Villa Agnedo)

Con la variante **v264** viene inserito il tracciato della ciclovia già realizzata dai servizi provinciali su progetto approvato in conferenza dei servizi.  
(PT 1349 C.C. Strigno)

### *Procedura*

La variante del PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013, ai sensi dell'articolo 18 della L.P. 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 delle Autonomie Locali.

Si rappresenta che all'interno del territorio del Comune di Castel Ivano non sono presenti amministrazioni separate di Uso Civico.

Le varianti indicate sopra saranno quindi oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale, ed in questo specifico caso da parte del Commissario ad Acta nominato in

sostituzione del Consiglio Comunale a seguito della richiesta di commissariamento presentata al Servizio Autonomie Locali nei termini di legge.

#### ***Valutazione generale delle modifiche e verifica di coerenza***

Le modifiche non comportano particolari modifiche all'attuale godimento dei diritti di uso civico.

Le scelte sono state oggetto di attenta ponderazione e verifica delle soluzioni alternative come previsto dalla normativa provinciale che permettono un ottimale assetto e destinazione evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico.

Per le aree ove si prevedono trasformazioni urbanistiche incompatibili con il mantenimento del vincolo di uso civico l'Amministrazione procedente provvederà alla individuazione di aree di proprietà comunale sulle quali inserire il vincolo di uso civico in compensazione.

Nello specifico non si rilevano situazioni di contrasto verificato che tutte le aree possono rimanere di proprietà del Comune al quale spetta la gestione del bene e gli usi attuali, allorché non direttamente collegati con le pratiche silvo pastorali, riguarda beni per lo più utilizzati come viabilità locale dove l'interesse collettivo è comunque garantito.

#### ***Verifica di soluzioni alternative***

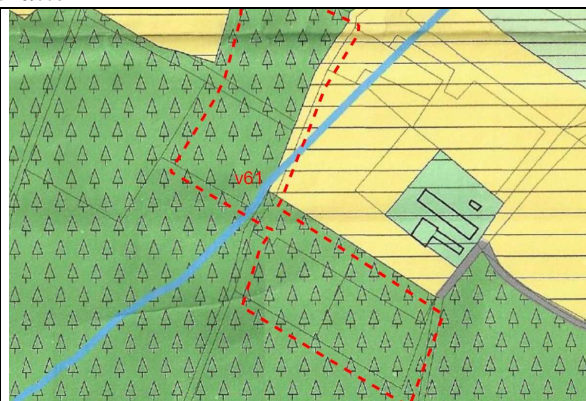
Le soluzioni alternative non sono verificabili per tutte quelle situazioni dove la variante fotografa lo stato attuale dei luoghi.

#### ***Conclusione***

L'amministrazione comunale esprime parere positivo alla variante nell'ambito delle proprie competenze stabilite dalla L.P. 5/2006 tenendo in considerazione che sul territorio non esiste una ASUC costituita.

**Estratti**

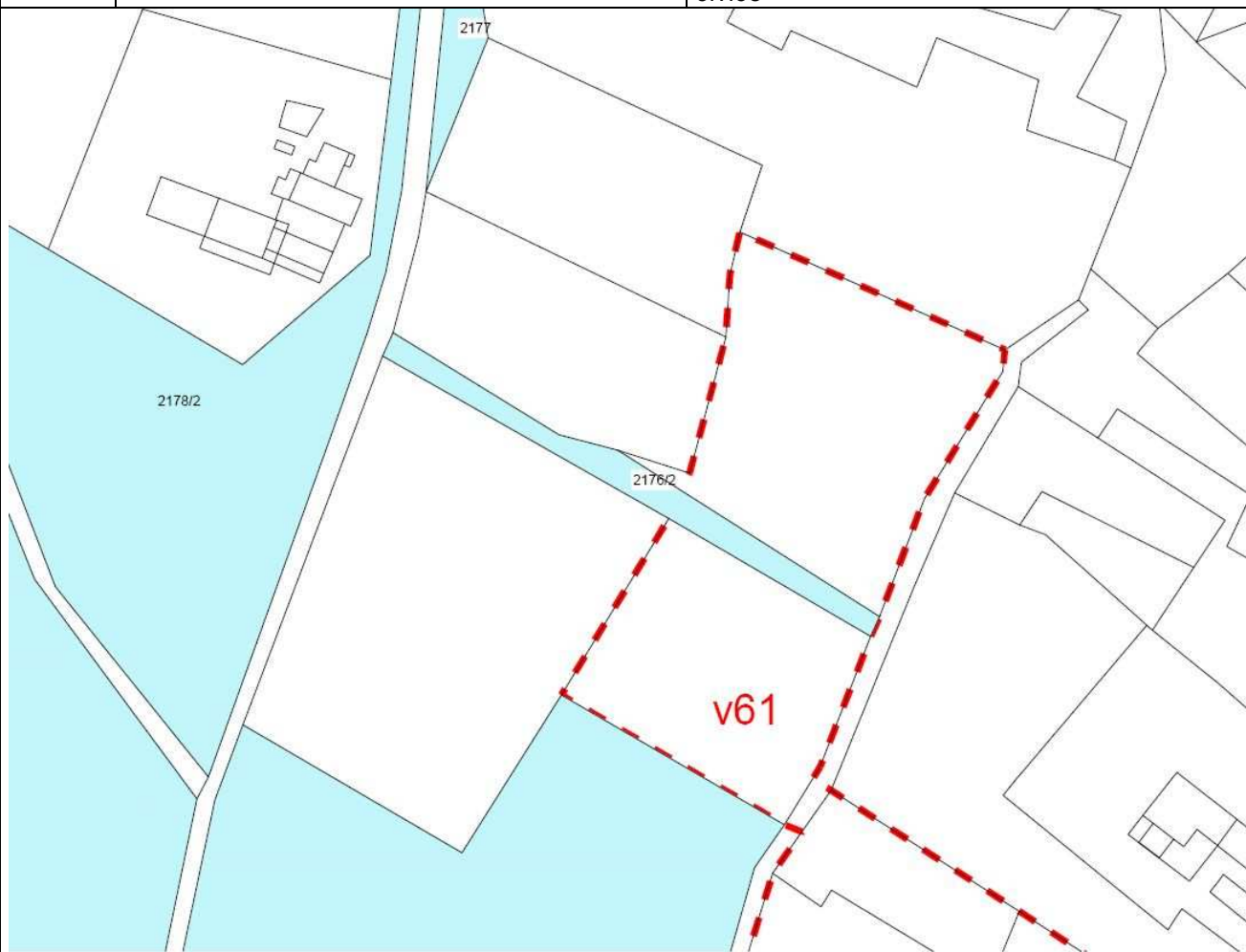
**v61**



PRG in Villa Agnedo con zona a bosco (Loc. Oltre Brenta La Brustola)

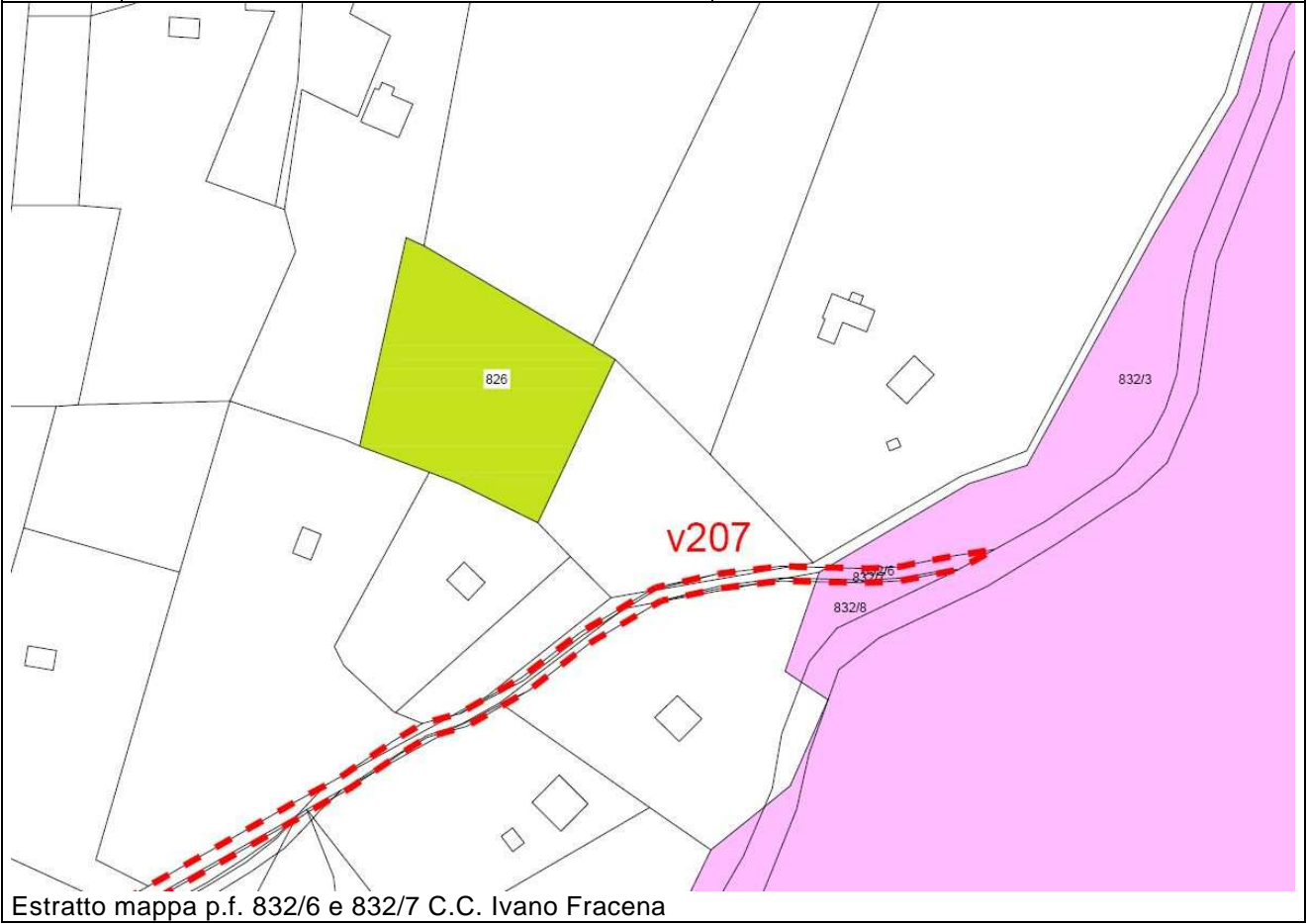
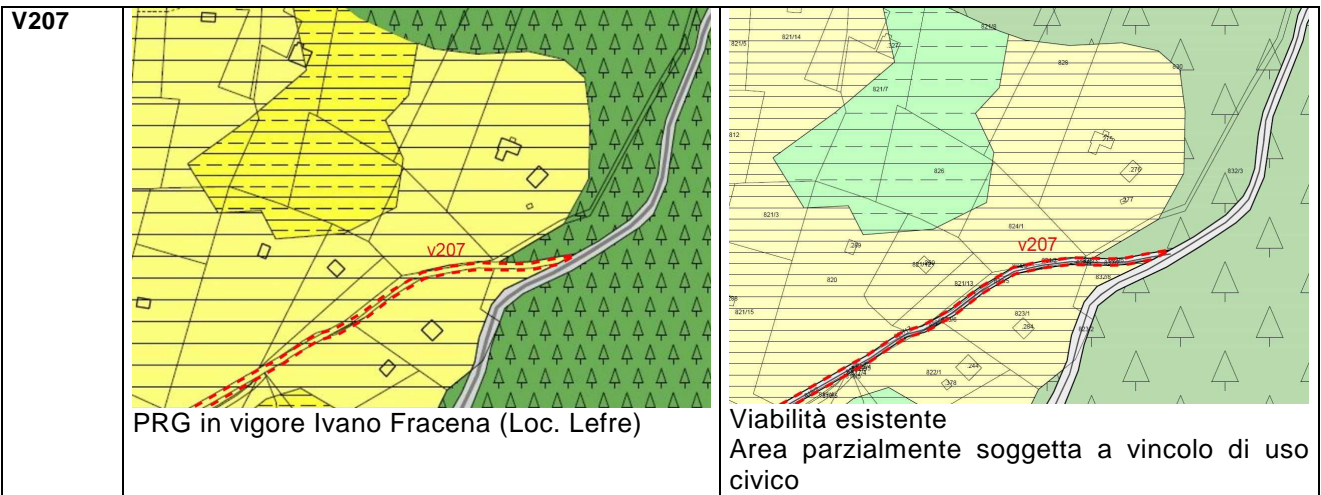


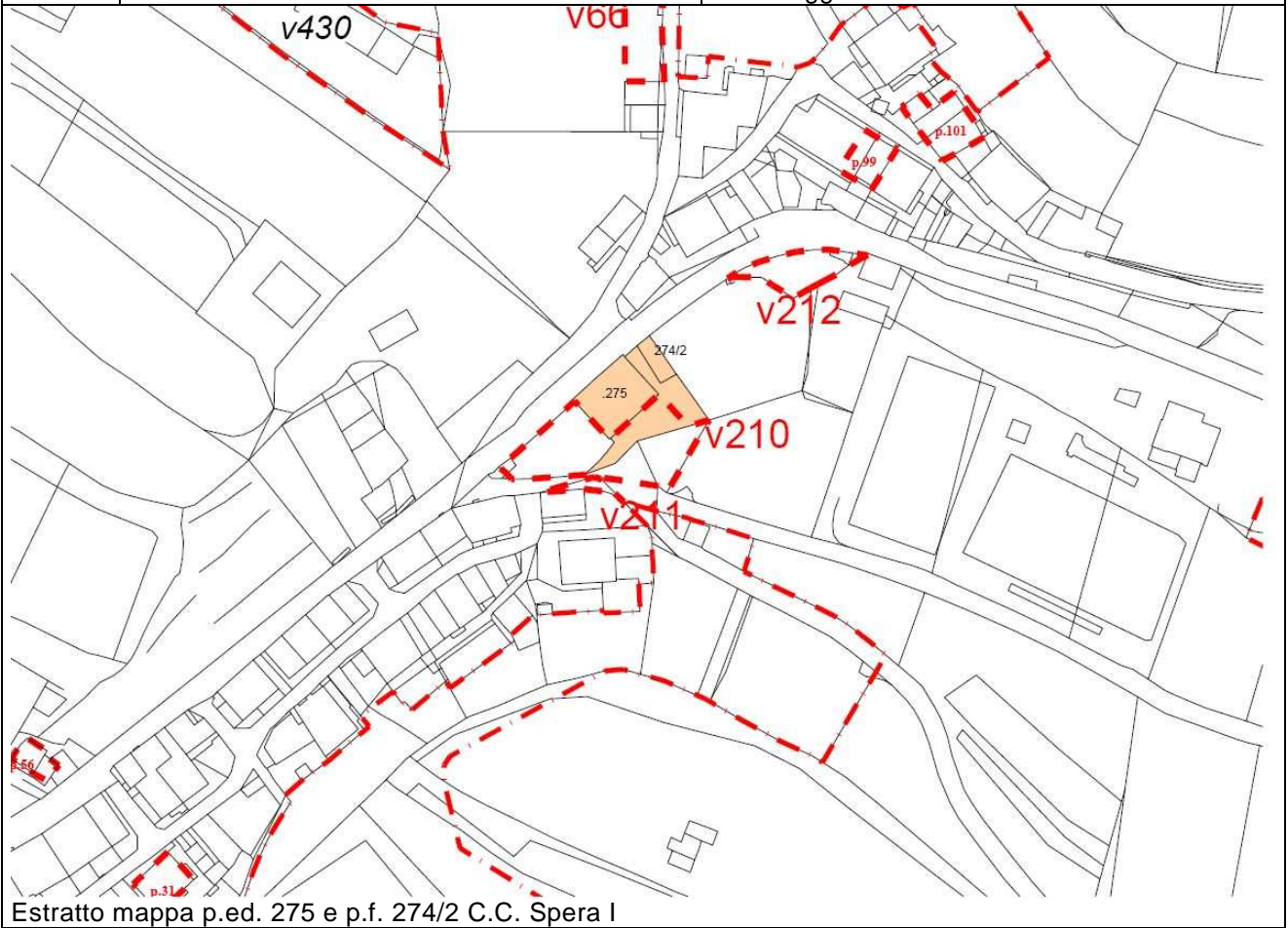
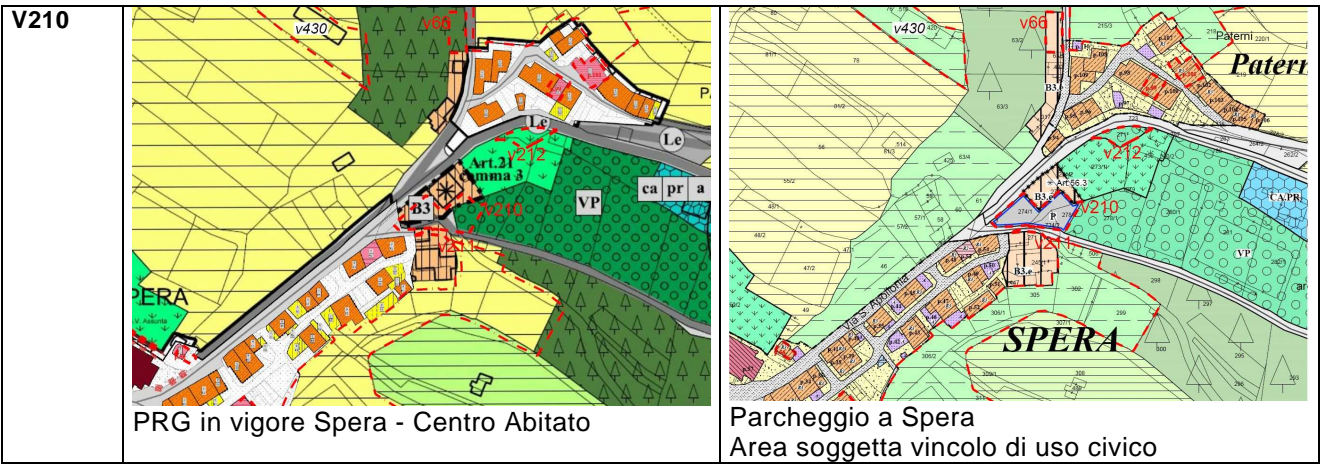
Area agricola di pregio a seguito di avvenuta bonifica  
Area parzialmente soggetta a vincolo di uso civico

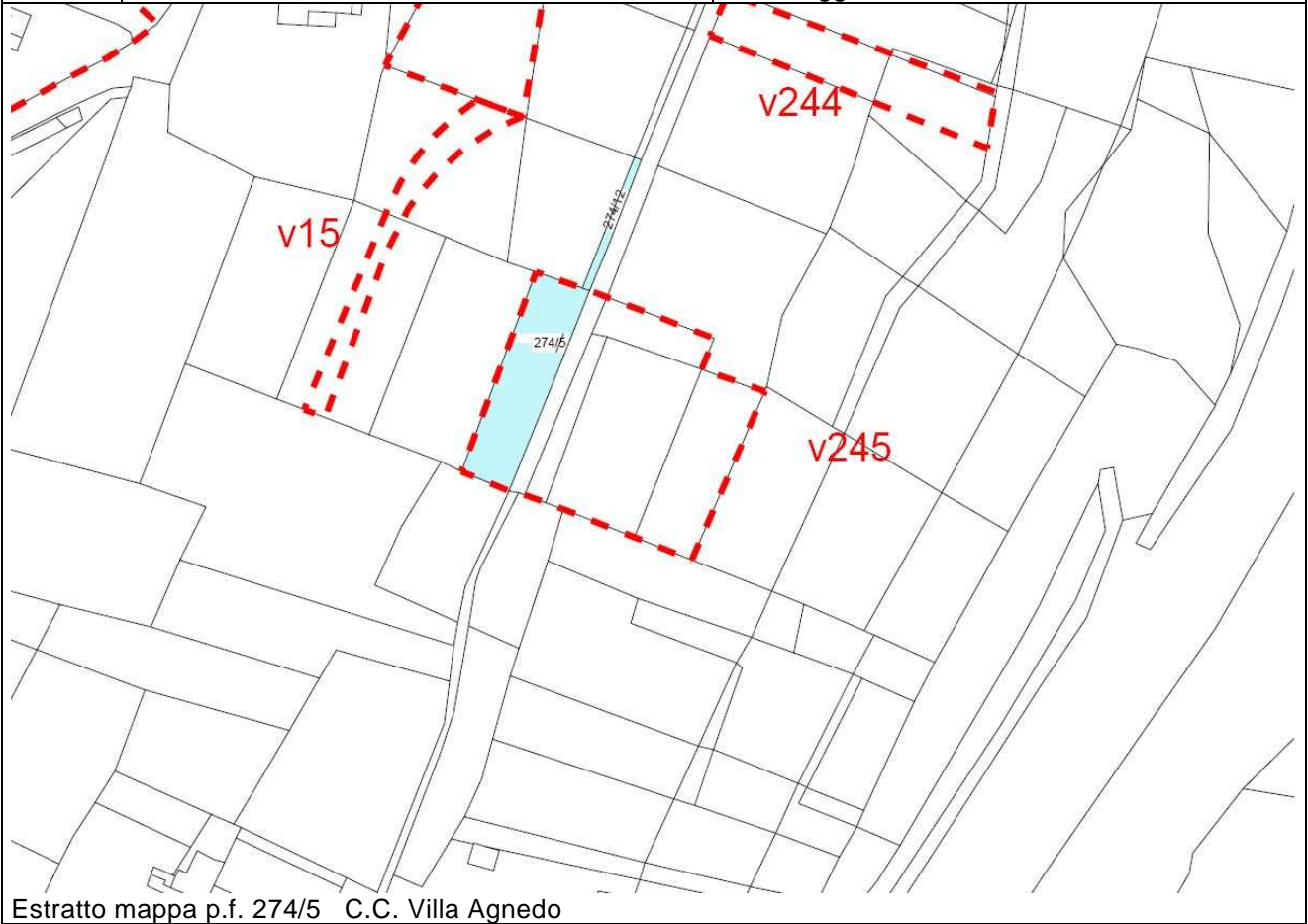
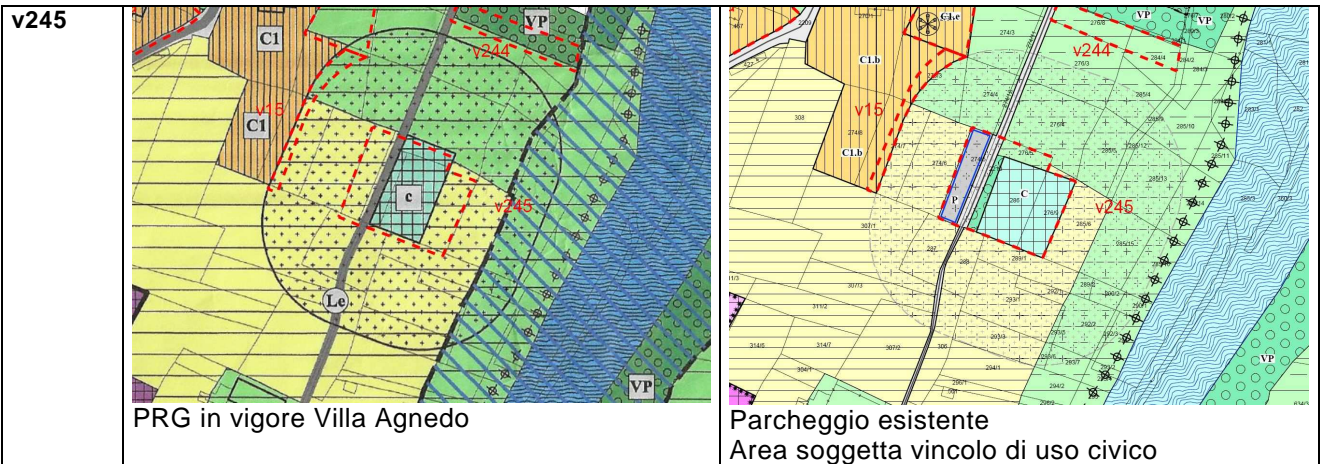


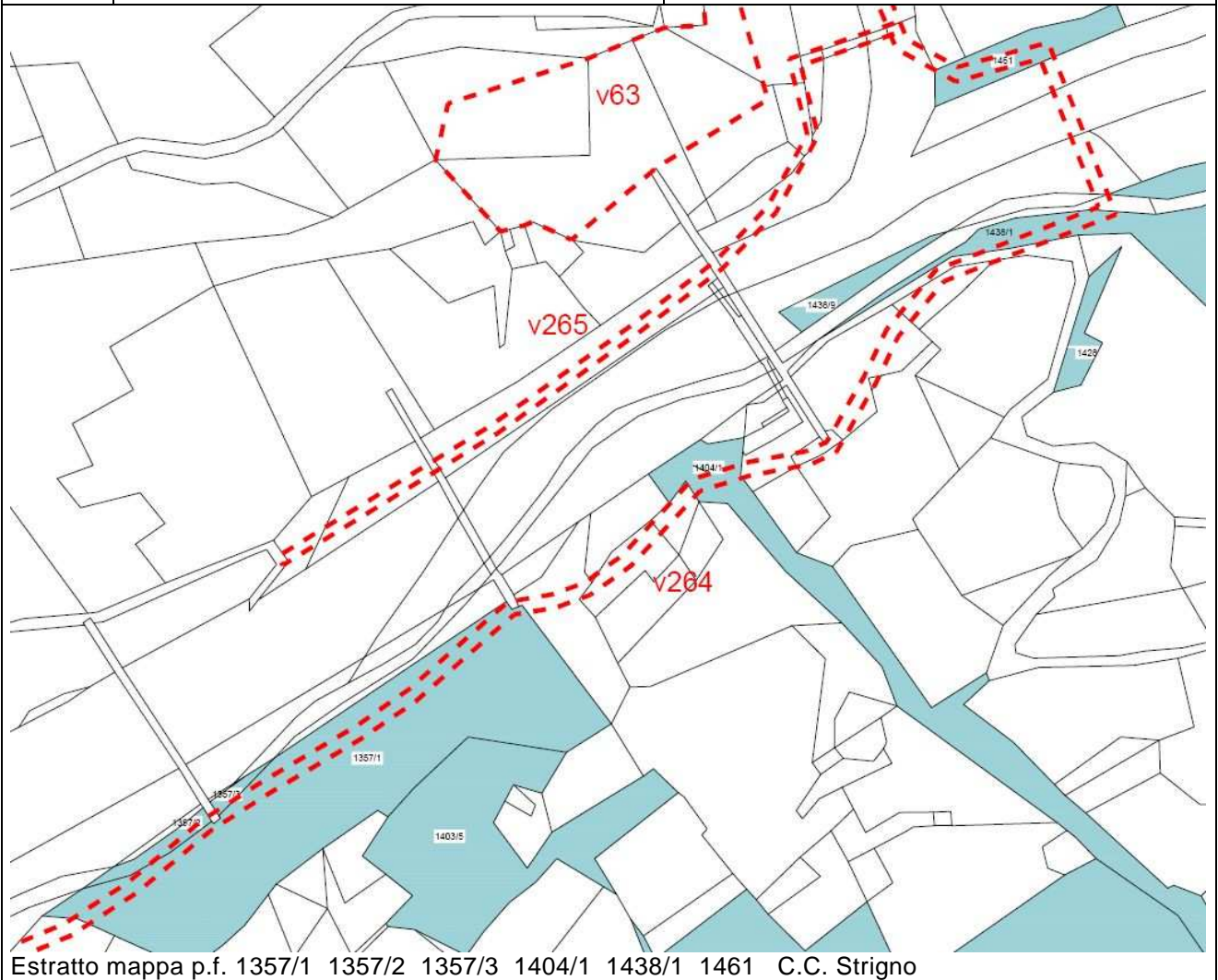
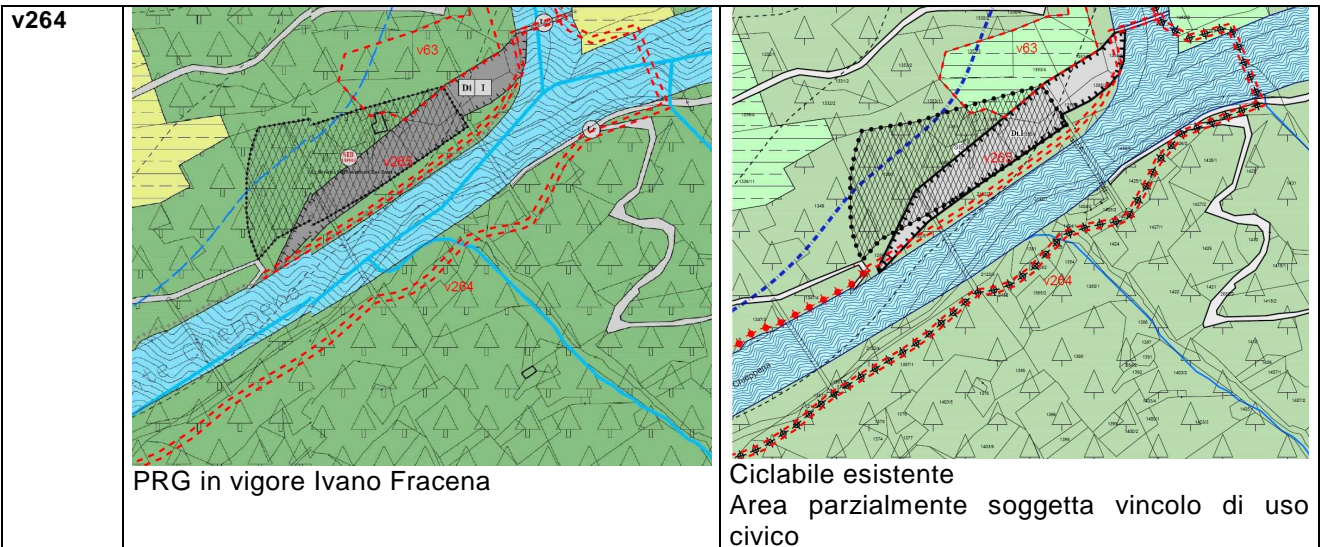
Estratto mappa p.f. 2176/2 C.C. Villa Agnedo











## ALLEGATI

### *Allegato 1 - Avviso preliminare ai sensi art. 37, comma 1, L.P. 15/2015*



#### COMUNE DI CASTEL IVANO

PROVINCIA DI TRENTO

Piazza del Municipio, 12 – frazione Strigno- 38059 CASTEL IVANO (TN)

[www.comune.castel-ivano.tn.it](http://www.comune.castel-ivano.tn.it)

[info@comune.castel-ivano.tn.it](mailto:info@comune.castel-ivano.tn.it) - [info@pec.comune.castel-ivano.tn.it](mailto:info@pec.comune.castel-ivano.tn.it)

Tel. 0461 780010 - Fax 0461 780011

CF - P.IVA 02401920224

Prot. 7562

Castel Ivano, 30 aprile 2021

Il Sindaco

rende noto

che l'amministrazione comunale intende procedere alla redazione di una variante generale al P.R.G. per il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- uniformare cartografia e norme tecniche di attuazione all'intero territorio comunale;
- adeguare la cartografia e le norme tecniche di attuazione in funzione delle disposizioni normative emanate dalla PAT;
- procedere alla verifica e revisione della pianificazione urbanistica;
- procedere alla verifica e revisione della pianificazione degli insediamenti storici;
- valutare le richieste dei privati compatibilmente con la situazione urbanistica e/o con le norme urbanistiche vigenti.

Gli interessati possono presentare proposte non vincolanti a decorrere dal 01/05/2021 al 31/05/2021 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 37 comma 1 della legge provinciale n.15/2015.

Le proposte vanno depositate presso l'Ufficio protocollo in Piazza del Municipio 12 Fraz. Strigno nel Comune di Castel Ivano o inviate per posta ordinaria o via mail ai seguenti indirizzi [info@comune.castel-ivano.tn.it](mailto:info@comune.castel-ivano.tn.it) o [info@pec.comune.castel-ivano.tn.it](mailto:info@pec.comune.castel-ivano.tn.it)

Le proposte già presentate alla data odierna sono ritenute a tutti gli effetti valide ai fini istruttori di predisposizione della variante e non devono essere ripresentate.

IL SINDACO

Dr Alberto Vesco

Firmato digitalmente da: VESCO ALBERTO  
Data: 30/04/2021 09:23:41