



# COMUNE DI CAPRIANA

Comunità Territoriale della Valle di Fiemme  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## P.R.G. PIANO REGOLATORE GENERALE

L.P. 4 agosto 2015, n.15 “Legge provinciale per il governo del territorio”  
e Decreto del Presidente della Provincia dd. 19/05/2017 n. 8-6/Leg.  
“Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

### VARIANTE 2018

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### DEFINITIVA ADOZIONE

<b>Il Commissario ad Acta Dott.Arch. Nicola Aneggi</b>	<b>Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio</b>
<b>DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE</b> <b>N. 1 dd. 14 giugno 2019</b>  <b>DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE</b> <b>N. 2 dd. 17 marzo 2020</b>	<b>PROT. N. S013/2019/736353/18.2.2-2019-195</b> <b>CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE</b> <b>Verbale N. 48/19 dd. 06 novembre 2019</b> <b>Pratica 2686</b> <b>e comunicazione del Servizio Urbanistica</b> <b>dd. 31/07/2020</b>
<b>Il Tecnico</b>	<b>La Giunta Provinciale</b>
<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"><b>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO</b> <b>dott.arch. MANFREDI TALAMO</b> <b>ISCRIZIONE ALBO N° 272</b></div>	<b>DELIBERA DI APPROVAZIONE</b> <b>N. ___ dd. _____</b>

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA (prima adozione)**

- 1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2018**
- 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2018**
- 3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2018**
- 4. ADEGUAMENTO DEL PRG DI CAPRIANA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE**
- 5. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**
- 6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'**
- 7. STRALCIO DEL VINCOLO DI LOTTIZZAZIONE PL1 (VARIANTE n. 15)**
- 8. VARIANTI PUNTUALI FUORI CENTRO STORICO**
- 9. RETTIFICA CARTOGRAFICA PER CORREZIONE ERRORE MATERIALE**
- 10. RICONVERSIONE CAVA DI PORFIDO (VARIANTE n. 18) E VERIFICA PREVISTA DALL'ART.18 DELLA L.P. 6/2005 PER I BENI DI USO CIVICO**
- 11. VARIANTI PUNTUALI ALLA SCHEDATURA CENTRI STORICI**
- 12. NORME DI ATTUAZIONE**

### **PARTE SECONDA (definitiva adozione)**

- 13. PREMESSA**
- 14. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE**
- 15. PARERE N. 48/2019 DD. 06 NOVEMBRE 2019 DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**
- 16. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2018**

**RELAZIONE**

**PARTE PRIMA**

**(PRIMA ADOZIONE)**

## 1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2018

L'Amministrazione del Comune di Capriana ha avviato la presente **Variante 2018** con lo scopo di adeguare lo strumento urbanistico vigente alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" nonché al Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e per apportare, nel contempo, alcune varianti cartografiche finalizzate a:

- predisporre alcune modifiche per opere pubbliche (stralci di previsioni che l'Amministrazione non intende più realizzare per ristrettezze di bilancio o per evitare la reiterazione dei vincoli di esproprio e nuove previsioni necessarie per adeguare e aggiornare il Prg al programma di governo del territorio comunale);
- avviare la riconversione e la valorizzazione di una parte dell'area utilizzata per la cava di porfido (oggi dismessa) in vista dello stralcio della stessa dal Piano cave provinciale;
- dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili in sintonia con i commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15 "Legge provinciale per il governo del territorio";
- dare risposta alle istanze pervenute da parte di privati, finalizzate alla risoluzione di specifiche problematiche inerenti sia le aree insediative (fuori centro storico) che le categorie di intervento di alcune unità edilizie situate all'interno del centro storico.

Il Prg vigente del Comune di Capriana è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 2087 dd. 04 ottobre 2013 (prot.n.286/13D), pubblicata sul B.U. della Regione Trentino Alto Adige n. 42 dd. 15 ottobre 2013.

Nel luglio 2017, in sintonia con l'Art. 44 della L.P. 12 agosto 2015, n.15, il Consiglio comunale di Capriana, con Delibera n.14/2017, ha approvato la procedura per la correzione di un errore materiale riscontrato nelle Norme di attuazione di Prg e di due errori rilevati nella schedatura del Piano di Recupero e Valorizzazione dell'edilizia tradizionale di montagna.

La presente **Variante 2018**, che, con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, ha **carattere sostanziale**, è stata promossa dall'Amministrazione comunale di Capriana con il seguente Avviso alla popolazione di data 18 agosto 2017 (Prot.2511), preliminare al procedimento di adozione della variante stessa:



**COMUNE DI CAPRIANA**

**PROVINCIA DI TRENTO**

Piazza Roma, n. 2

C.A.P. 38030 - Tel. 0462816013 - Fax. 0462816017

C.F. 82000550226 – P.IVA 00514790229

e-mail:ufficiotecnico@comunecapriana.com

Prot. n. 2511

Capriana, 18.08.2017

**AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
DI ADOZIONE DELLA VARIANTE AL  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CAPRIANA**

**IL SINDACO**

Ai sensi del comma 1 dell'art. 37 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15

**RENDE NOTO**

Che si intende avviare il procedimento di adozione di una Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Capriana che, attraverso previsioni puntuali o localizzate e nell'ottica di favorire un generale processo di riqualificazione urbana, consenta di perseguire le seguenti finalità:

- 1) verifica ed eventuale aggiornamento del PRG rispetto ai vincoli idrogeologici;
- 2) modifiche di destinazione d'uso del territorio per il perseguimento del pubblico interesse e della pubblica utilità: in particolare verifica delle aree destinate dal Piano vigente a servizi pubblici di progetto e verifica delle previsioni di viabilità locale di progetto e ricerca di eventuali soluzioni alternative;
- 3) esame delle eventuali proposte di stralcio di aree edificabili esistenti pervenute alla Amministrazione comunale di Capriana da parte della popolazione;
- 4) correzione di eventuali errori materiali emersi nella gestione degli strumenti di pianificazione vigenti (PRG, PRG-IS, Piano di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio montano);
- 5) adeguamento delle Norme di attuazione di PRG alla L.P.04.08.2015 n.15 e ss.mm. e al nuovo Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale;
- 6) modifiche alle destinazioni urbanistiche di alcune aree in relazione al loro effettivo utilizzo ed eventuali modifiche al perimetro delle aree residenziali nel rispetto dei principi generali stabiliti dalla L.P. 15/2015 e finalizzati alla riduzione di ulteriore consumo del suolo e ad incentivare il recupero del patrimonio esistente;
- 7) revisione dei vincoli preordinati all'esproprio su aree di proprietà privata in relazione alle quali non si presenta più interesse di acquisizione da parte dell'Amministrazione.

**DATO ATTO**

non rientrano tra gli obiettivi della presente variante interventi ed opere soggette a procedimento di Screening o di Valutazione di Impatto Ambientale;

**INVITA**

chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, ad inoltrare eventuali proposte di modifica al PRG vigente nel periodo dal 20.08.2017 al 18.09.2017 trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso.

Decorso il termine di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di Variante al PRG.

Si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 37 comma 1 della L.P. 15/2015, le proposte che perverranno sono da intendersi presentate a fini meramente collaborativi e pertanto non potranno in alcun modo considerarsi vincolanti per l'Amministrazione.

Eventuali richieste e/o osservazioni già precedentemente presentate, dovranno essere reiterate nella presente fase.

IL SINDACO  
Pedot Sandro

Conseguentemente alla pubblicazione dell'Avviso alla popolazione di data 18 agosto 2017, sono pervenute al protocollo del Comune di Capriana una ventina di richieste o suggerimenti di modifica al Prg vigente.

In sintesi le richieste/segnalazioni riguardano generalmente i seguenti temi:

- richieste di inedificabilità di alcune porzioni di aree residenziali;
- modifiche puntuali relative a singoli edifici schedati all'interno dei centri storici, finalizzate per lo più al recupero di idonei spazi abitativi;
- segnalazione di errori materiali relativi ad alcuni edifici esistenti le cui pertinenze (costruite e non) non sono riconosciute come tali dal Prg vigente;
- stralcio di viabilità locali di progetto che determinano un vincolo di esproprio e un vincolo urbanistico sul Prg;
- stralcio di porzioni di aree a verde pubblico di progetto che determinano un vincolo di esproprio e un vincolo urbanistico sul Prg;
- stralcio del vincolo di Piano di lottizzazione in corrispondenza di aree residenziali "bloccate" da parecchi anni;
- trasformazione di aree agricole o aree a verde privato in aree residenziali finalizzate alla realizzazione della prima abitazione o all'ampliamento di edifici esistenti.

L'esame delle richieste pervenute alla Amministrazione comunale di Capriana da parte della popolazione, ha tenuto in considerazione i seguenti obiettivi generali posti alla base della pianificazione urbanistica:

- 1) tutela delle parti antiche;
- 2) tutela delle aree agricole di pregio;
- 3) risparmio di suolo;
- 4) riqualificazione delle aree di espansione recente;
- 5) controllo della viabilità;
- 6) recupero degli spazi interclusi;
- 7) controllo delle zone di nuova espansione;
- 8) soddisfacimento del bisogno di prima casa.

Le richieste pervenute sono state sintetizzate nella seguente tabella:

PRG del Comune di Capriana - Variante 2018  
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

richiesta n.	prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	Comune Catastale	oggetto richiesta	modifica cartografica	integrazione schede c.s.	modifica normativa
1	2432	10/8/2017	641	1623/2	Capriana	stralcio area residenziale con edificio esistente	X	-	-
2	2671	1/9/2017	204	-	Capriana	declassamento categoria di intervento da R2 a R3	X	64a - 64b - 64c	-
3a	2800	8/9/2017	855	-	Capriana	stralcio strada locale di progetto	X	-	-
3b	2800	8/9/2017	-	-	-	modifica art. 18 per consentire la realizzazione di recinzioni antiselvaggina	-	-	X
3c	2800	8/9/2017	-	1438	Capriana	stralcio area edificabile all'interno del piano di lottizzazione PL 2	X	-	-
4	2813	8/9/2017	-	459/1 + 462	Capriana	inserimento nuova area edificabile per prima abitazione legata alla conduzione dell'impresa boschiva e per ricovero mezzi	X	-	-
5	2869	13/9/2017	-	778	Capriana	stralcio area edificabile	X	-	-
6	2899	15/9/2017	490/2	-	Capriana	correzione errore materiale (volume edilizio non riconosciuto dal piano vigente)	X	-	-
7	2900	15/9/2017	220/1	-	Capriana	declassamento categoria di intervento o previsione di modifiche puntuali sulla scheda	X	69a - 69b	-
8	2902	15/9/2017	-	1223/9 + 1223/4	Capriana	stralcio potenziamento strada privata	X	-	-
9	2906	15/9/2017	-	-	-	richieste e osservazioni varie riguardanti aspetti generali normativi e interpretativi del piano, fuori e dentro i centri storici	-	-	X

PRG del Comune di Capriana - Variante 2018  
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

richiesta n.	prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	Comune Catastale	oggetto richiesta	modifica cartografica	integrazione schede c.s.	modifica normativa
10	2921	15/9/2017	-	1437/3	Capriana	svincolo dal piano di lottizzazione PL 2	X	-	-
11	2926	15/9/2017	-	15/1	Capriana	parziale riduzione area verde pubblico attrezzato di progetto	X	-	-
12	2931	15/9/2017	-	1435 + 1434/2	Capriana	prolungamento termini edificazione di un'area residenziale a tempo e stralcio di un parcheggio pubblico di progetto previsto sulla proprietà privata	X	-	X
13	2932	18/9/2017	41/1	-	Capriana	ampliamento volumetrico in R3	-	11	-
14	3861	17/11/2017	471	-	Capriana	declassamento categoria di intervento da R2 a R3	-	170	-
15	3869	20/11/2017	147 + 148/1 (p.m.1)	-	Capriana	declassamento categoria di intervento da R2 a R3	-	46	-
16	2912	15/9/2017	613	-	Capriana	rettifica cartografica per regolarizzazione urbanistica delle pertinenze di un edificio esistente	X	-	-
17a	2945	18/9/2017	179	-	Capriana	richiesta di specifici interventi in R2	-	57	-
17b	2945	18/9/2017	472	-	Capriana	richiesta di specifici interventi in R4	-	168	X
18	1521	16/5/2018	-	1624 + 1625 + 1626	Capriana	stralcio area edificabile	X	-	-

In particolare, per quanto riguarda le richieste puntuali pervenute relativamente ad immobili appartenenti al **patrimonio edilizio storico** schedato dal vigente PRG-IS, l'Amministrazione comunale di Capriana ha ritenuto opportuno, a parte il caso della **scheda n. 170** corrispondente alla **variante n. 25**, dare risposta con prescrizioni e annotazioni direttamente sulle singole schede, piuttosto che modificare le categorie di intervento delle unità edilizie (ad esempio da R2 risanamento conservativo ad R3 ristrutturazione edilizia). Tale operazione ha portato alla rivisitazione e aggiornamento di **sette schede**, tutte relative al centro storico di Capriana. Per il momento è stato rimandato ad un successivo aggiornamento la predisposizione della cartografia dei centri storici con il sistema provinciale Prg-Tools, in attesa che venga ufficialmente pubblicata la nuova mappa catastale dell'intero Comune<sup>1</sup>, che dovrebbe garantire una corrispondenza maggiore tra cartografia e realtà territoriale. La cartografia urbanistica di Prg, invece, che era stata già redatta nel 2013 con il sistema Prg-Tools (che ha reso possibile la georeferenziazione delle informazioni e l'esportazione dei file SHP), è stata comunque riaggiornata sull'ultima mappa disponibile fornita dal Catasto (peraltro ancora difforme dalla realtà dei luoghi), utilizzando i codici shp più recenti.

## **2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2018**

La presente **Variante 2018** al PRG del Comune di Capriana, nella stesura predisposta per la **prima adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa;**
- Cartografia insediamenti storici a base catastale in scala 1:1.000<sup>2</sup>:
  - Tav. 1 - Insediamenti storici - Numerazione edifici;**
  - Tav. 2 - Insediamenti storici - Tipi di intervento;**
- Cartografia urbanistica in scala 1:2000 a base catastale:
  - Tav. 3 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto in scala 1:2000 - PRG vigente (raffronto) e Variante 2018;**
  - Tavv. 4 e 5 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto in scala 1:5000 - PRG vigente (raffronto) e Variante 2018;**
- **Tav. Legenda - Simbologia urbanistica 1:5.000 e 1:2.000;**
- **Fascicolo delle schede centri storici modificate con la Variante 2018;**
- **Norme di attuazione PRG;**
- **Valutazione preventiva del rischio generato dalle varianti puntuali di carattere**

---

<sup>1</sup> Attualmente è disponibile la nuova mappa catastale di Capriana ma non quella di Rover-Carborare, che risulta essere in fase di verifica pre-pubblicazione.

<sup>2</sup> Cartografia vigente/variante informatizzata in scala 1:1000 non ancora redatta con il sistema PrgTools.

### **3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2018**

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2018** al PRG di Capriana, adottata dal Commissario ad Acta, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **sessanta giorni consecutivi**, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

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

Contemporaneamente al deposito, il PRG sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica e, se è stato approvato il piano territoriale della comunità o il relativo stralcio, alla Comunità Territoriale della Valle di Fiemme. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità o con i relativi stralci, se approvati; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **90 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa).

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto al Parere del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia l'approvazione finale.

### **4. ADEGUAMENTO DEL PRG DI CAPRIANA AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE**

Il necessario aggiornamento del PRG di Capriana rispetto alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ha richiesto una generale verifica dello strumento urbanistico vigente. Il lavoro ha comportato una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del Regolamento provinciale e rispetto ai parametri edificatori, con particolare riferimento alle definizioni di:

**superficie utile netta** (SUN)

**superficie utile lorda** (SUL)

**indice di fabbricabilità fondiaria** (IFF)

**indice di utilizzazione fondiaria** (Uf)

**volume urbanistico** (Vt)

**volume fuori terra** (Vft)

contenute nel comma 6, lett. q) dell'articolo 3 del Regolamento provinciale stesso. L'innovazione introdotta dalla Provincia dovrebbe tra l'altro favorire l'edificazione con criteri ecologici (messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati), dato che nel calcolo delle superfici coperte non si computeranno più gli spessori delle pareti esterne, così come, per gli stessi motivi, ferme restando le altezze e il numero massimo dei piani stabiliti per ogni singola zona e nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini, nella determinazione delle altezze H degli edifici non si computeranno gli spessori dei solai interni. Per tale motivo è stato necessario intervenire sul metodo di calcolo del volume urbanistico, computandolo al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, senza che le loro dimensioni vadano dunque ad incidere sulla natura volumetrica e quindi economica dell'edificio.

L'obiettivo perseguito è stato pertanto quello di separare e liberare la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica o di mercato, che, notoriamente, insegue la massimizzazione della superficie utile commerciale. Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici stessi, è risultato indispensabile accertare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati (muri, solai e vani scala-ascensore) sul volume totale costruito (volume lordo).

Le analisi effettuate, hanno in generale messo in luce come un indice fondiario elevato, a fronte di un'altezza relativamente modesta, comporti numerose difficoltà operative, che si traducono talvolta in una scarsa qualità del costruito, sia sotto il profilo architettonico che della vivibilità, con conseguenti difficoltà progettuali ed operative. Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di Capriana, **referiti ai soli edifici residenziali**, sono stati rivisti per calcolare correttamente l'**indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** e il **numero di piani degli edifici**, zona per zona, coerentemente alla morfologia dell'edificato esistente nelle varie zone edificabili.

Ci si riferisce in particolare alle seguenti definizioni:

- **superficie fondiaria (Sf) [m<sup>2</sup> o ha]:** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;
- **indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) [mc/mq]:** rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]:** rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;
- **altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H) [n. piani/m]:** altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri.

*Quando l'altezza è misurata in piani (Hp), 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), 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;*

- **superficie utile lorda (Sul) [m<sup>2</sup>]:** somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
  - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
  - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
  - 5) dei volumi tecnici;
  - 6) dei piani totalmente interrati;
  - 6 bis) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;
  - 6 ter) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;
  - 7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;
  - 8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
- **superficie utile netta (Sun) [m<sup>2</sup>]:** è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:
  - 1) muri perimetrali dell'edificio;
  - 2) vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;
  - 3) ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
- **volume edilizio (Ve) [m<sup>3</sup>]:** volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio;
- **volume entro terra o interrato (Vi) [m<sup>3</sup>]:** volume edilizio completamente interrato;
- **volume fuori terra (Vft) [m<sup>3</sup>]:** volume urbanistico emergente dal piano di spiccato;
- **volume urbanistico (Vt) [m<sup>3</sup>]:** volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.
- **volume lordo fuori terra (Vl):** volume edilizio fuori terra;
- **linea di spiccato:** linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

Innanzitutto, considerando che dall'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità fondiaria si ottengono i **volumi lordi fuori terra degli edifici**, si è ritenuto di abbassare gli indici stessi con l'applicazione del coefficiente di riduzione di 0,75 che permette di ottenere con una buona

PRG del Comune di Capriana - Variante 2018  
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale  
precisione il **volume netto**: di conseguenza gli **indici di fabbricabilità fondiaria** del PRG  
vigente, **referiti alla sola residenza**, vengono così modificati:

### EDILIZIA MISTA DENSA

residenza: **2,0 mc/mq** x 0,75 diventa **1,50 mc/mq**

### EDILIZIA MISTA RADA

residenza: **1,2 mc/mq** x 0,75 diventa **0,90 mc/mq**

### EDILIZIA DI NUOVA ESPANSIONE

residenza: **2,0 mc/mq** x 0,75 diventa **1,50 mc/mq**

Di seguito si riportano i cartigli modificati, tenendo in considerazione che l'altezza interna abitabile stabilita dal Regolamento Edilizio Comunale di Capriana è di m. 2,50 o m. 2,40 a seconda della quota altimetrica di riferimento (m. 2,50 sotto i 900 m.slm. e m. 2,40 sopra i 900 m.slm.):

<u>EDILIZIA MISTA DENSA</u>				<u>EDILIZIA MISTA RADA</u>	
TIPI DI FABBRICATI	residenziali	alberghieri	terziari	residenziali	alberghieri
<b>Ve mx Volume lordo mc.</b>	3000	6000	4000	2000	4000
lfmax (mc/mq)	<b>2,0</b> 1,5	2.5	2.5	<b>1.2</b> 0,90	2,0
Uf (mq/mq) con h. 2,40	<b>0,63</b>	-	-	<b>0,38</b>	-
Uf (mq/mq) con h. 2,50	<b>0,60</b>	-	-	<b>0,36</b>	-
H max	<b>11.5</b> 12,50	13	11.5	<b>8.5</b> 9,50	13
N° piani	4	-	-	3	-

<u>EDILIZIA DI NUOVA ESPANSIONE C e C*</u>			
TIPI DI FABBRICATI	residenziali	alberghieri	terziari
<b>Ve mx Volume lordo mc.</b>	3000	6000	4000
lfmax (mc/mq)	<b>2,0</b> 1,5	2.5	2.5
Uf (mq/mq) con h. 2,40	<b>0,63</b>	-	-
Uf (mq/mq) con h. 2,50	<b>0,60</b>	-	-
H max	<b>11.5</b> 12,50	13	11.5
N° piani	4	-	-

L'applicazione dei suddetti parametri è stata verificata sia in rapporto ad edifici esistenti nell'ipotesi di sopraelevazione per il recupero abitativo dei sottotetti (in presenza di piani seminterrati), sia in relazione alle nuove costruzioni.

In tal senso si è preso atto anche della recente integrazione apportata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale con il decreto del Presidente n.6-81/Leg. dd. 25 maggio

PRG del Comune di Capriana - Variante 2018  
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale  
2018, riferita alla definizione di **SUL** (e di **SUN**) che ha escluso dalla somma i piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccatto e l'estradosso del solaio superiore:

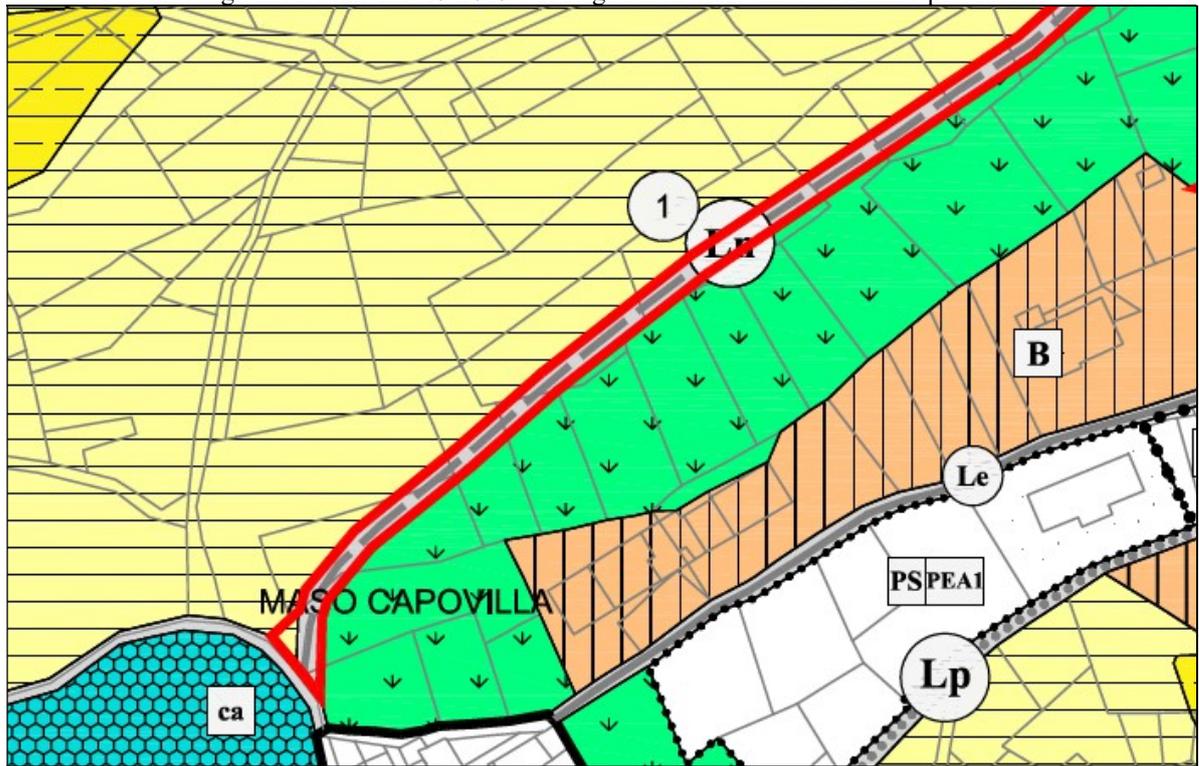
- **superficie utile lorda (Sul) [m<sup>2</sup>]:** somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
  - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
  - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
  - 5) dei volumi tecnici;
  - 6) dei piani totalmente interrati;
  - 6 bis) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccatto e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;
  - 6 ter) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;
    - 7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;
    - 8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.

## 5. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

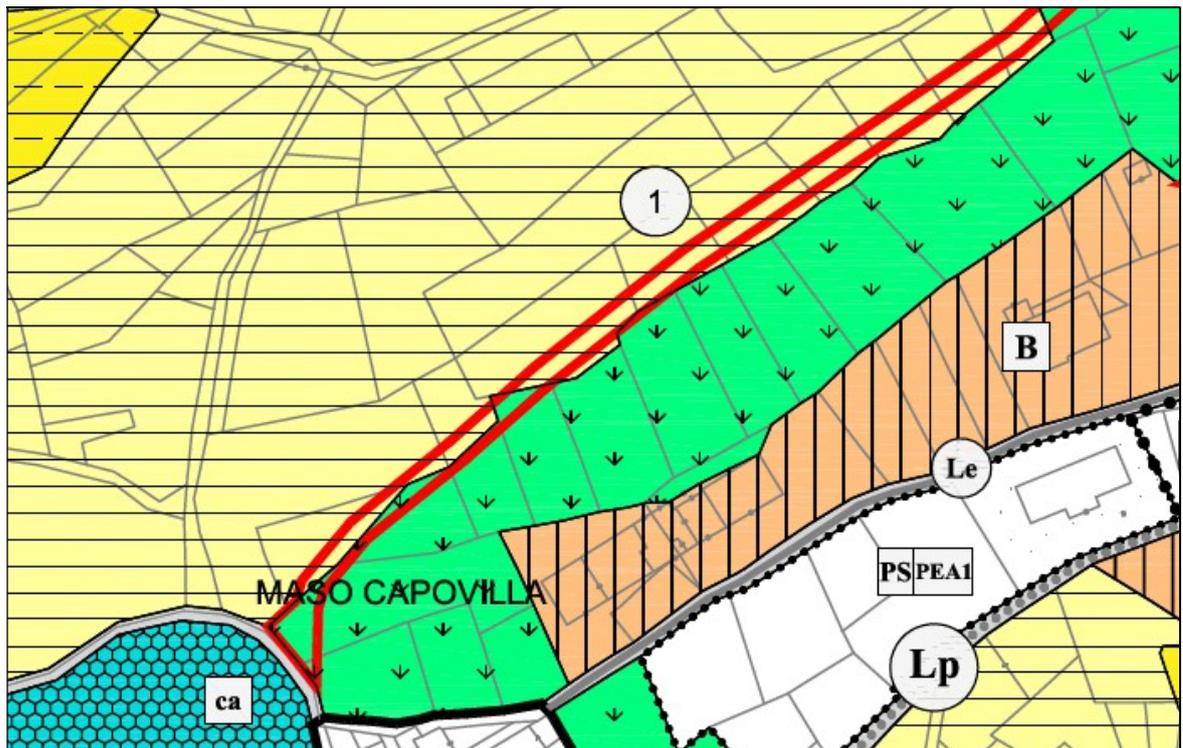
Come sottolineato in premessa, l'Amministrazione comunale di Capriana, nell'ambito dell'esercizio di governo del proprio territorio, ha proposto **alcune varianti per opere pubbliche**, necessarie per rendere lo strumento urbanistico comunale più aderente al programma degli interventi comunali via via delineatosi.

Si tratta principalmente di una decina di modifiche relative a viabilità, parcheggi e piani attuativi a regia pubblica (PP1 e PP3). Alcune previsioni vengono stralciate perché non più attuali soprattutto per il costo eccessivo delle opere previste che non rientrano più tra i possibili investimenti ipotizzabili da parte del Comune. Altre opere pubbliche di progetto vengono tolte per evitare la reiterazione dei vincoli di esproprio con conseguente possibile richiesta di indennizzo da parte dei privati proprietari interessati con inevitabile danno erariale.

La **Variante n. 1** prevede l'eliminazione della strada locale di progetto che il PRG vigente stabilisce a sud-ovest (a monte) dell'abitato di Capriana, come collegamento alternativo verso Maso Capovilla:

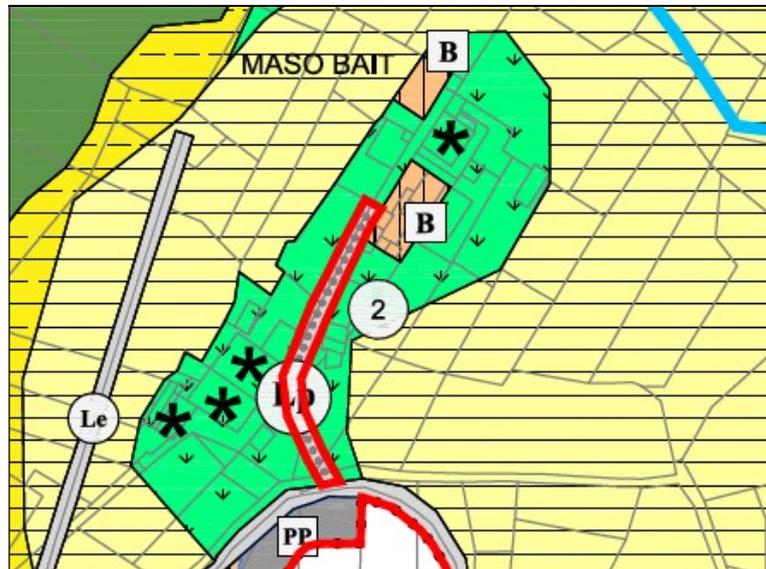


PRG VIGENTE

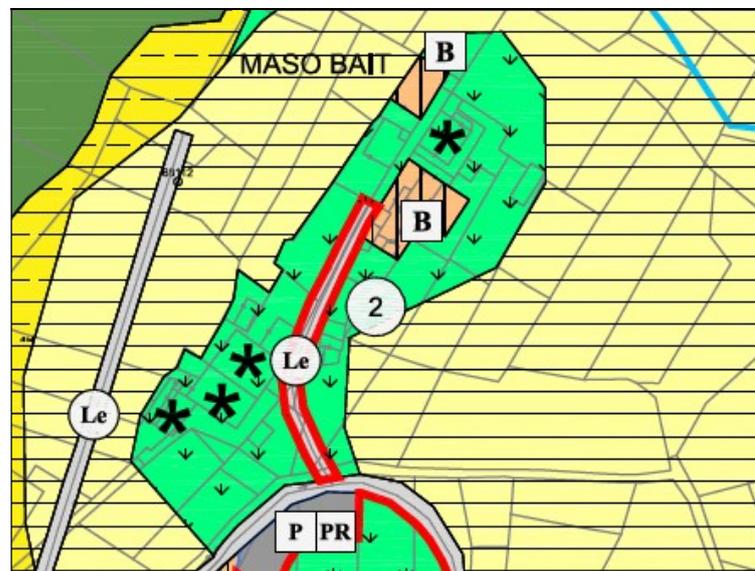


VARIANTE 2018

La **Variante n. 2** prevede l'eliminazione del potenziamento della viabilità locale esistente che sale a Maso Bait:



**PRG VIGENTE**

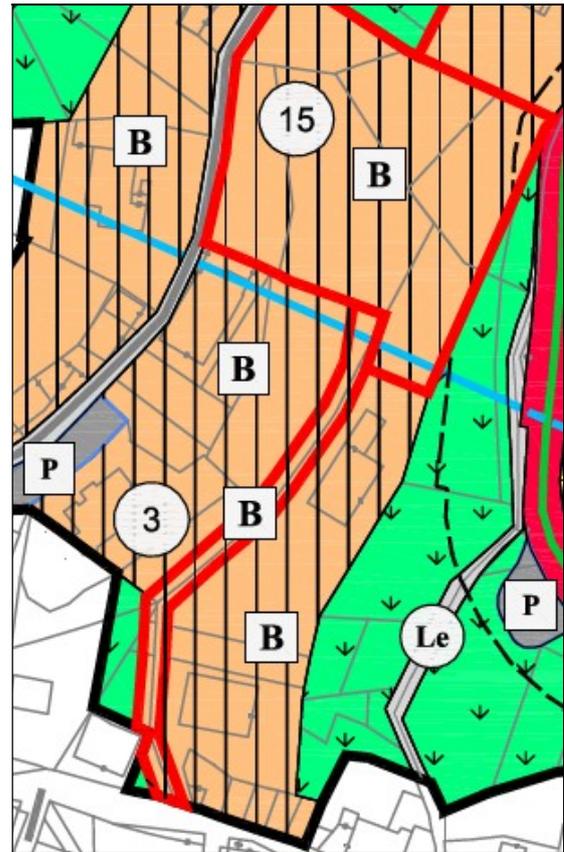


**VARIANTE 2018**

La **Variante n. 3** prevede l'eliminazione della viabilità locale di progetto (tutta localizzata in corrispondenza di proprietà private), che il PRG vigente ipotizza in uscita dal centro storico di Capriana principalmente per dare accesso all'area residenziale (ex PEA) con vincolo di lottizzazione (PL1) che comunque l'Amministrazione comunale intende svincolare perché "bloccata" da anni (vedere in proposito la successiva variante n.15):



PRG VIGENTE



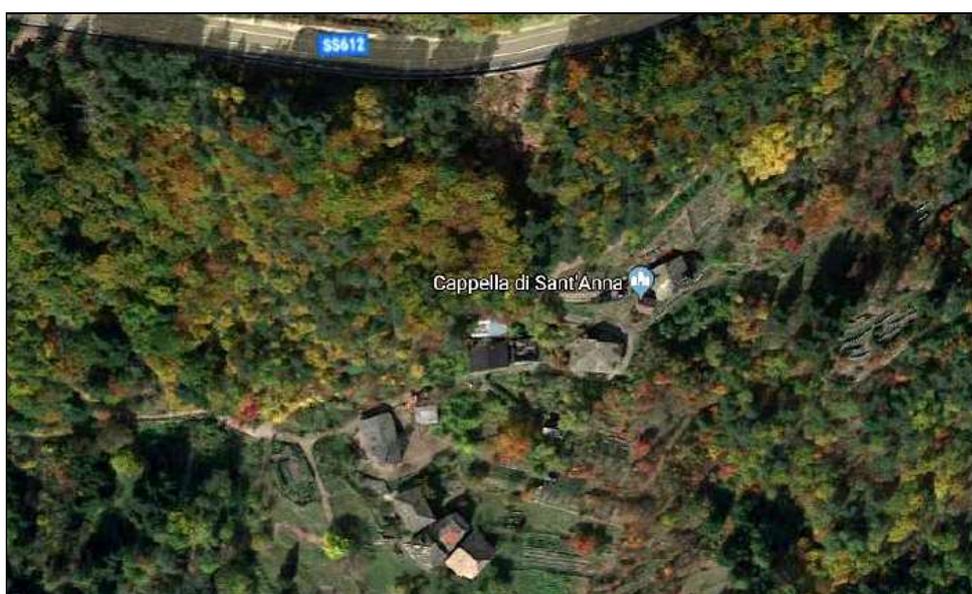
VARIANTE 2018

La strada di progetto, attraversando suoli privati edificabili, ne compromette l'utilizzo a fini abitativi

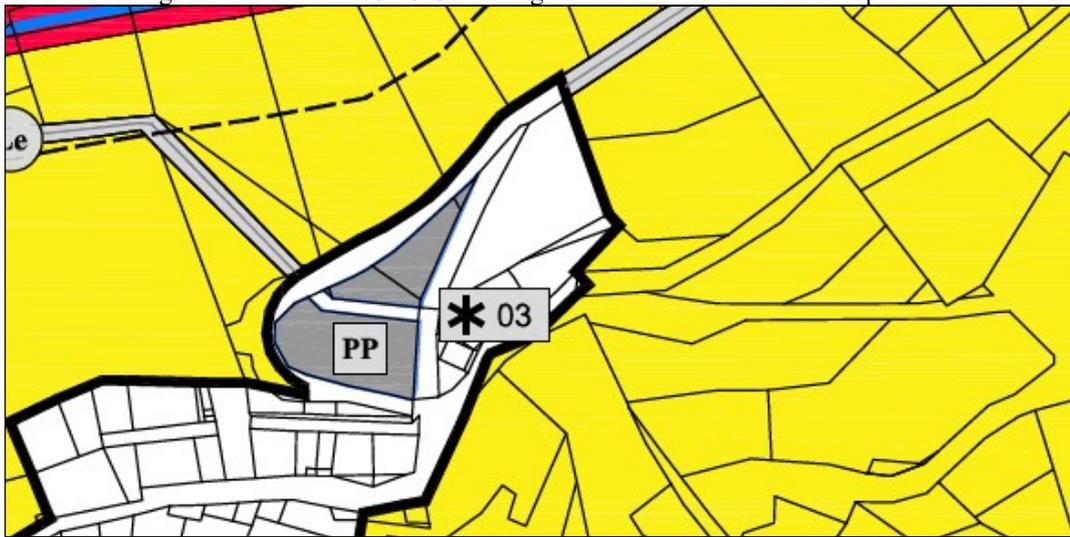
La **Variante n. 4** si suddivide in più parti:

- stralcio dei due parcheggi pubblici di progetto (**Var. 4a**) di circa 592 mq., previsti a servizio della frazione di Rover all'interno del centro storico (tra l'altro soggetti ad Uso Civico nonchè subordinati ai risultati di una specifica analisi geologica / studio di compatibilità, da verificare con il Servizio Geologico e con i Bacini Montani della Provincia, in quanto situati in zona a rischio classificata R3): per tale motivo, nella precedente variante al PRG che aveva inserito la previsione dei parcheggi in oggetto, era stata allegata una specifica Relazione geologica ed era stata avviata la procedura per ottenere la prevista autorizzazione da parte dell'ASUC di Rover-Carbonare;
- nuova previsione alternativa di un parcheggio pubblico di progetto (**Var. 4b**) localizzato in corrispondenza di un'area agricola (511 mq. circa) posizionata esternamente al centro storico (ad est) che non presenta problematiche di carattere idro-geologico trovandosi in zona R1 e neppure problematiche legate al vincolo degli usi civici.

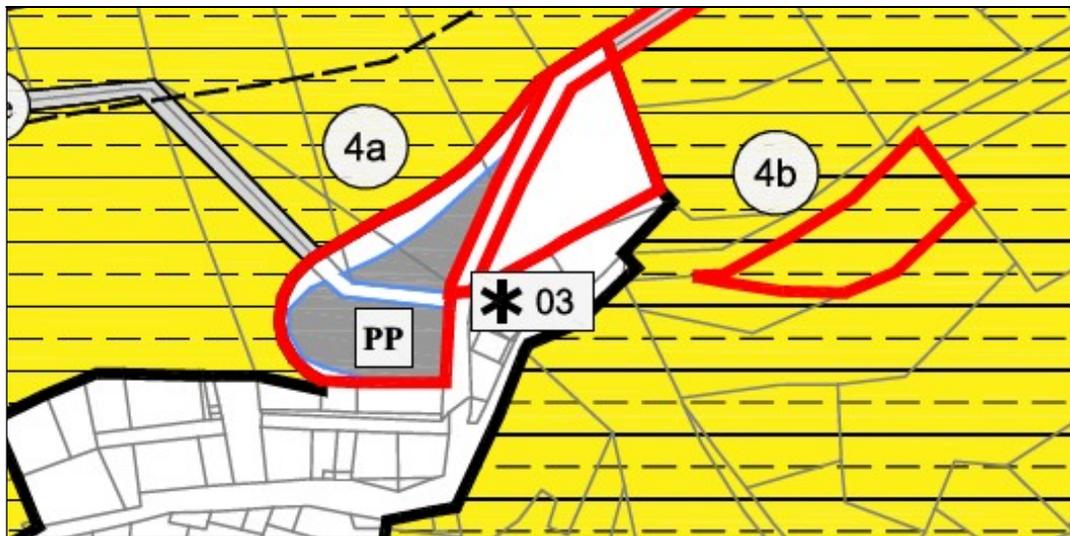
Lo stralcio dei parcheggi previsti dal PRG vigente all'interno del centro storico di Rover, comporta anche il ripristino sia dell'originario perimetro di centro storico che delle zone agricole che si attestano a monte dello stesso. Anche la viabilità locale, esistente e di potenziamento, che viene a trovarsi ora esterna al centro storico, viene esplicitata in forma grafica più consona. Infine la variante comporta conseguentemente anche la modifica della cartografia dei centri storici (tavole n. 01 e 02 in scala 1:1000).



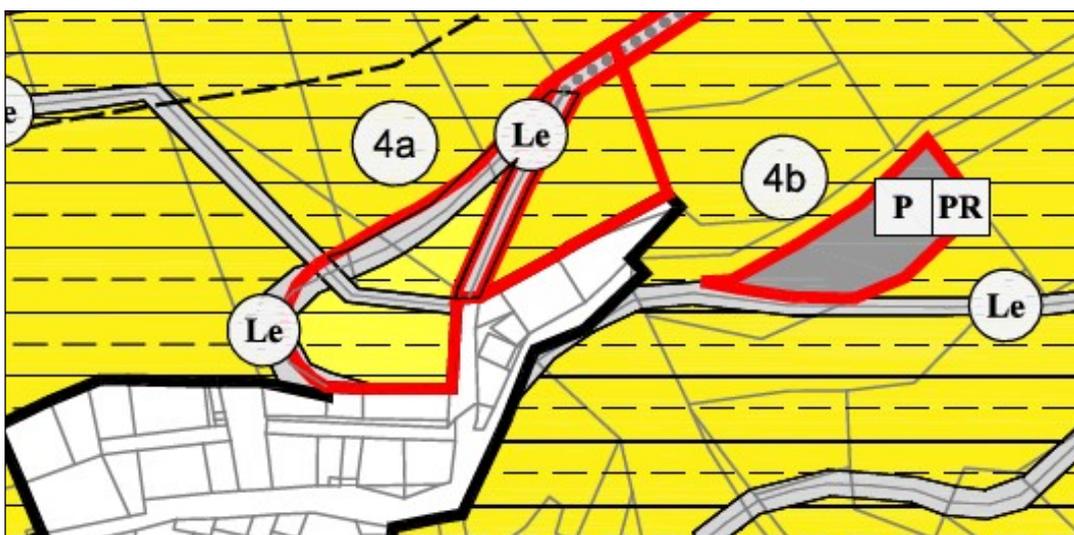
**INSEDIAMENTO STORICO DI ROVER**



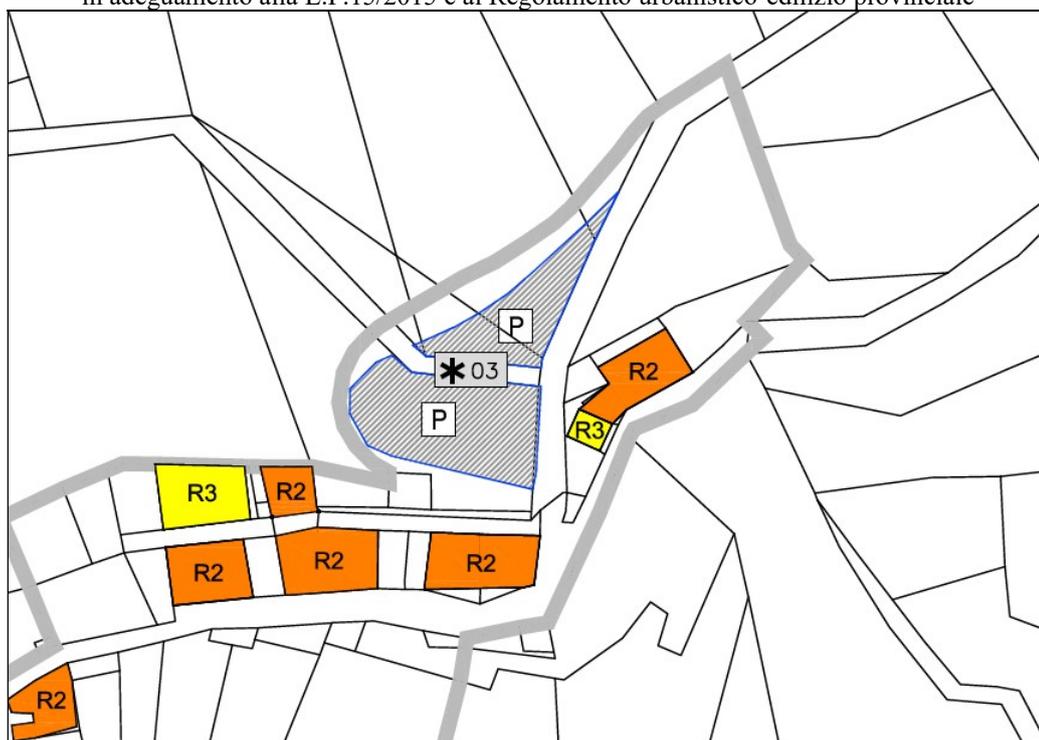
PRG VIGENTE



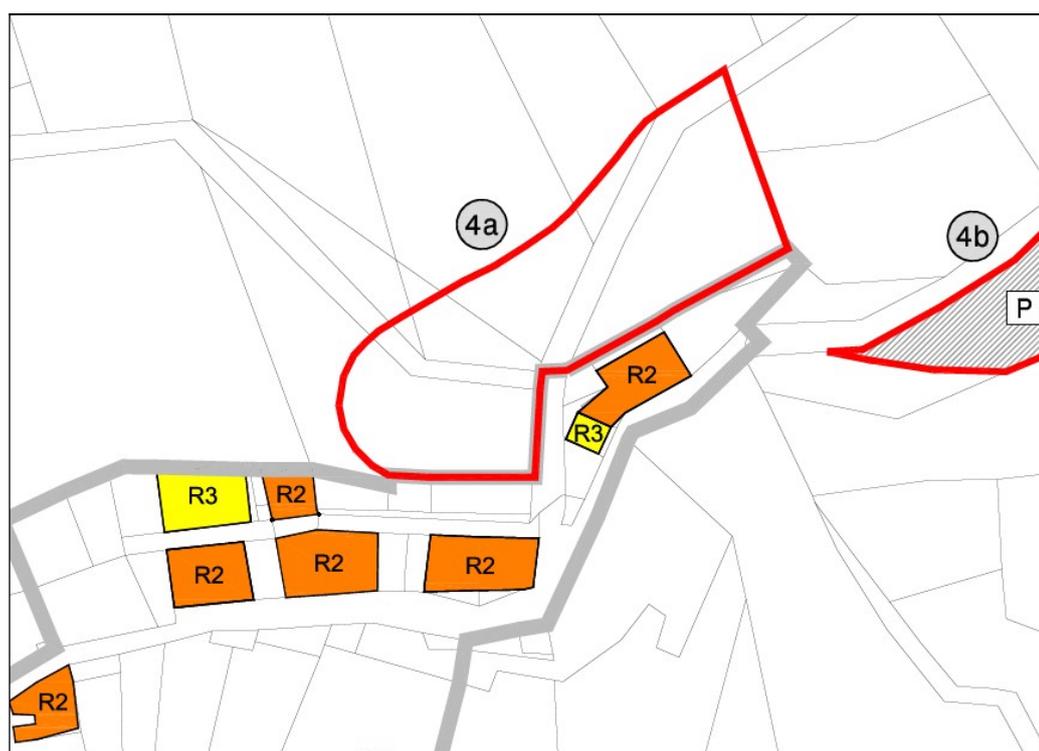
PRG VIGENTE



VARIANTE 2018



**INSEDIAMENTO STORICO DI ROVER - PRG VIGENTE CON PREVISIONE DEI PARCHEGGI**

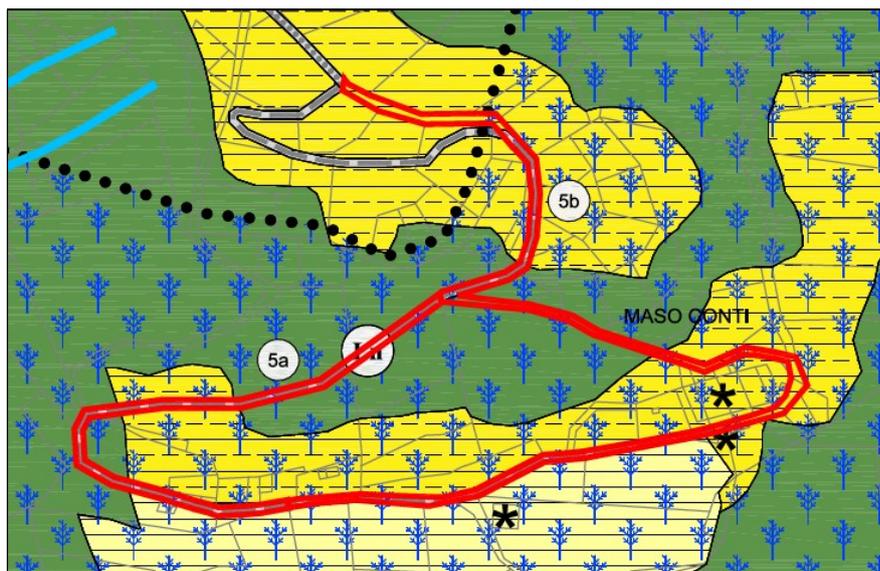


**INSEDIAMENTO STORICO DI ROVER - VARIANTE 2018 SENZA PREVISIONE DEI PARCHEGGI E  
CON IL PERIMETRO MODIFICATO<sup>3</sup>**

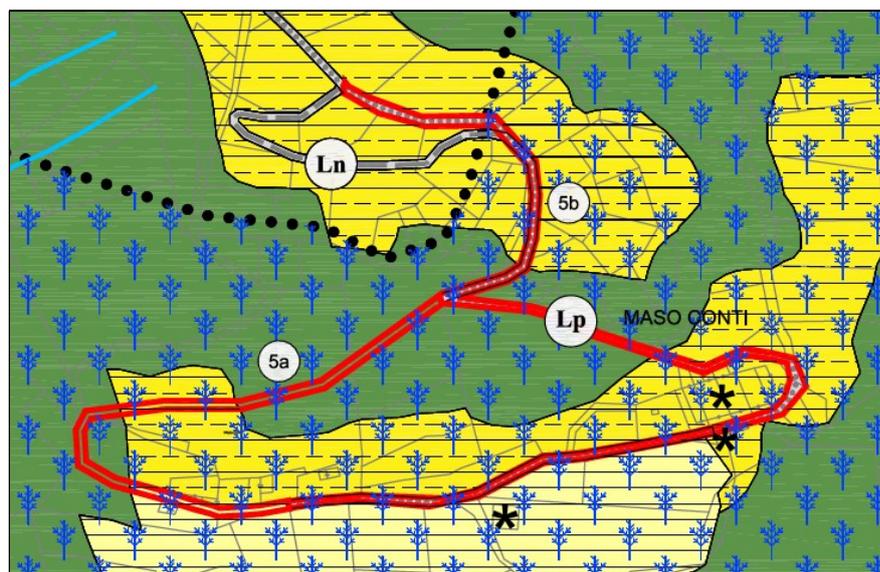
<sup>3</sup> In attesa della nuova mappa catastale aggiornata e georeferenziata, la cartografia degli insediamenti storici permane disegnata sulla base precedente che non riporta i frazionamenti relativi alla viabilità di Rover. Dal nuovo catasto si ripartirà col ridisegno dei centri storici col sistema Prg-Tools.

La **Variante n. 5a** si riferisce al ridimensionamento del progetto che prevedeva una nuova strada di accesso e collegamento con la frazione di Maso Conti, del quale vengono tuttavia mantenuti alcuni tratti.

La **Variante n. 5b** prevede invece i necessari raccordi tra viabilità esistente, viabilità di potenziamento e viabilità di progetto:

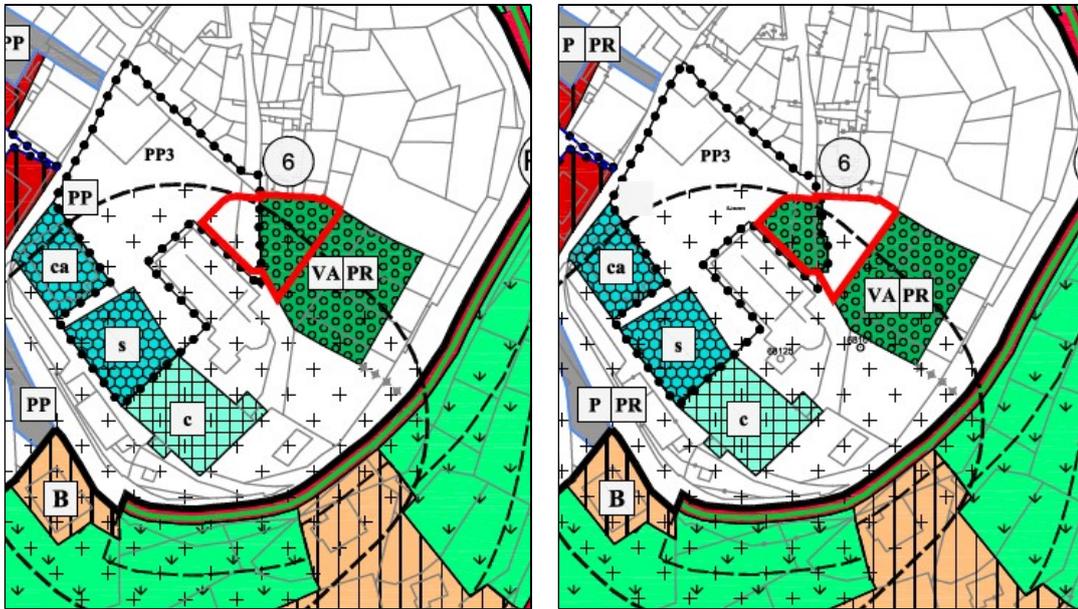


**PRG VIGENTE**



**VARIANTE 2018**

La **Variante n. 6** prevede un ridimensionamento dell'area a verde pubblico di progetto che si attesta nel centro storico di Capriana a ridosso (nord-est) della Piazza della Chiesa, con stralcio della porzione di proprietà privata e recupero della stessa all'interno del piano attuativo PP3, previsto su proprietà pubblica:



PRG VIGENTE

VARIANTE 2018

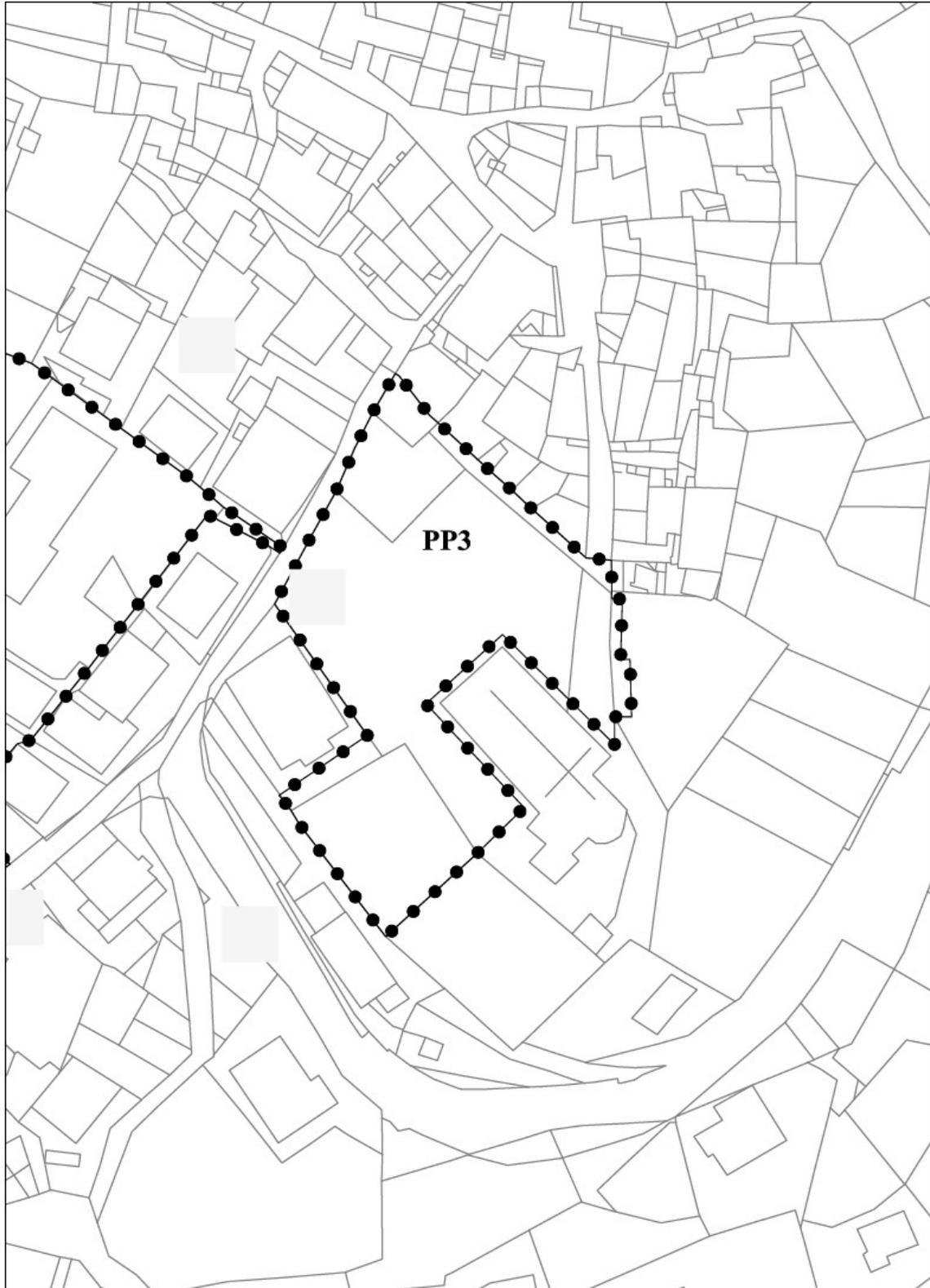
Per tale motivo, in norma, vengono anche integrati i contenuti del PP3:

PP3 area ora destinata a campo da tennis e piazza della Chiesa:

realizzazione sotto la superficie del tennis di nuovi locali deposito comunali o parcheggio con accesso dalla piazzola antistante il cinema – teatro, modifica del livello attuale del piano di gioco sino a portarlo al livello della piazza antistante chiesa e municipio, ristudio dell'intera superficie con l'intento di eliminare i parcheggi della piazza in funzione di quelli **eventualmente** recuperati sotto il tennis e nel PP4, sistemazione a verde attrezzato per manifestazioni ludiche, recinzioni e **raccordi percorsi pedonali (anche coperti)** tra le differenti quote, spostamento definitivo del campo da tennis, **nell'area di cui al PP1**; **inserimento della pensilina relativa alla fermata della corriera.**

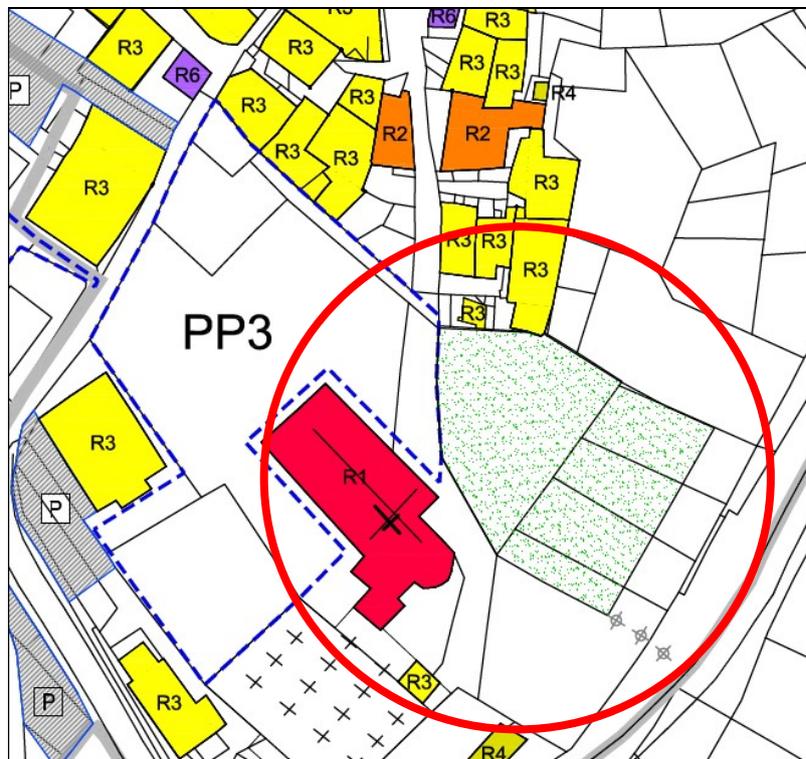
**Il perimetro del PP3 subisce un leggerissimo ampliamento che viene riportato nell'allegato alle Norme di attuazione:**

**COMUNE DI CAPRIANA - VARIANTE 2018**  
**PP3 - AREA DESTINATA A CAMPO DA TENNIS E PIAZZA DELLA CHIESA**

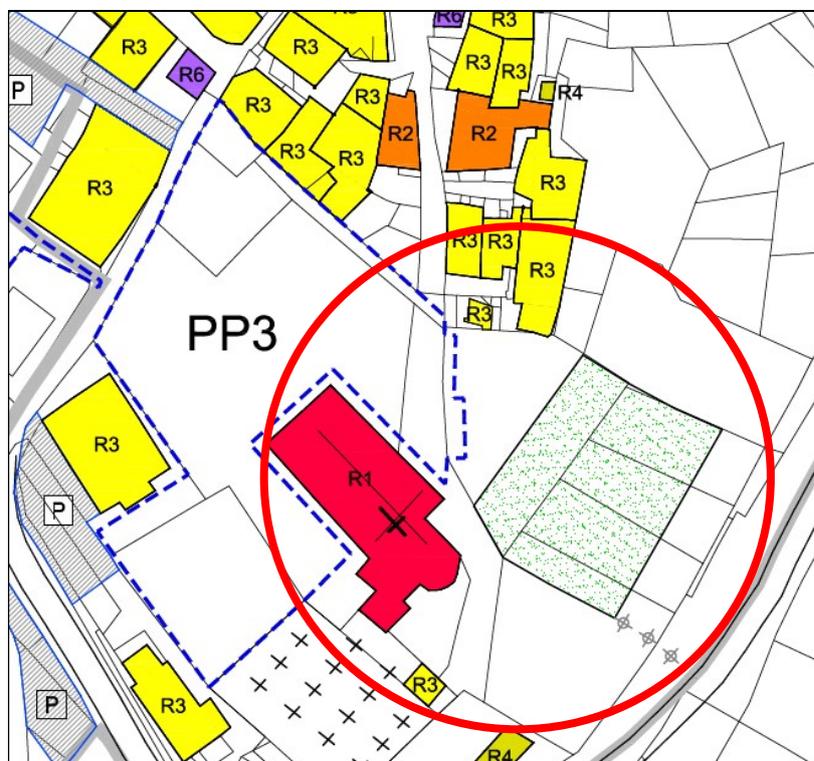


*Norme tecniche d'Attuazione 2018 - ALLEGATO scala 1:1000*

Il ridimensionamento dell'area a verde pubblico attrezzata interna all'insediamento storico di Capriana, viene conseguentemente riportato anche sulle tavole degli insediamenti storici in scala 1:1000:

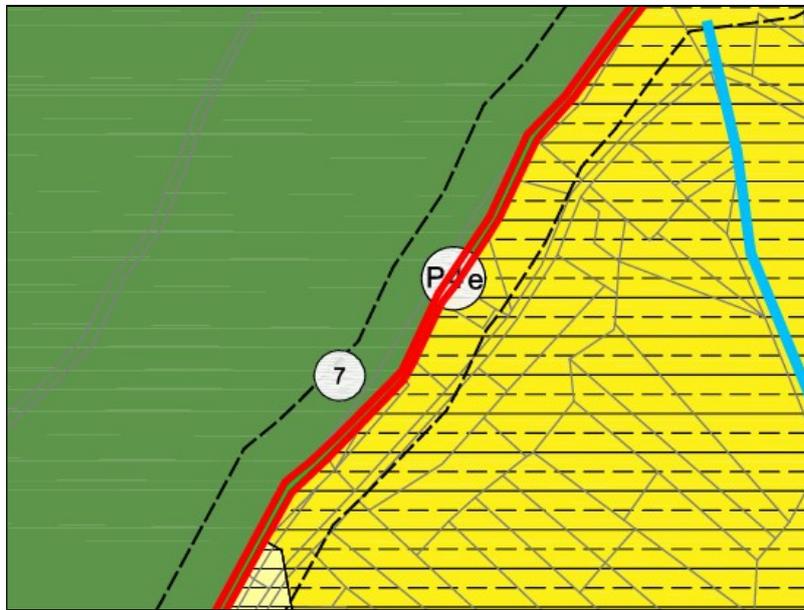


**PRG VIGENTE**

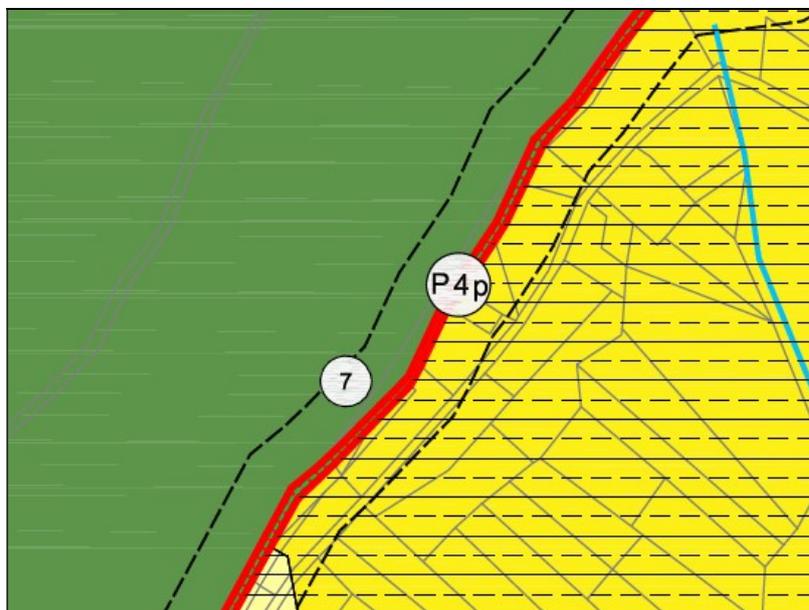


**VARIANTE 2018**

La **Variante n. 7** prevede il potenziamento della viabilità esistente di IV<sup>^</sup> Categoria, nel tratto in uscita (nord-est) dalla frazione di Carbonare e fino al confine con la frazione Pramartino del Comune di Anterivo:



**PRG VIGENTE**



**VARIANTE 2018**

La **Variante n. 8** prevede il potenziamento della viabilità locale esistente nel tratto in uscita (sud-est) dalla frazione di Carbonare e fino alla sottostante Strada Statale 612 della Valle di Cembra (viabilità esistente di III<sup>^</sup> Categoria):



**PRG VIGENTE**



**VARIANTE 2018**

La **Variante n. 9** (suddivisa in 4 parti) prevede i seguenti interventi:

**Variante 9a**

potenziamento della viabilità locale esistente nel tratto di collegamento tra la frazione di Rover e la soprastante Strada Statale 612 della Valle di Cembra (viabilità esistente di III<sup>^</sup> Categoria);

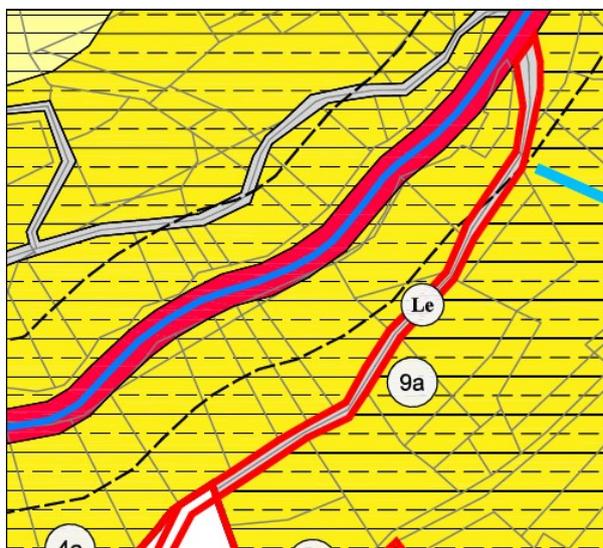
**Varianti 9b + 9c**

potenziamento della viabilità locale esistente nel tratto di collegamento tra le frazioni di Rover e Maso Lio (nel PRG vigente tale collegamento era indicato come nuovo di progetto);

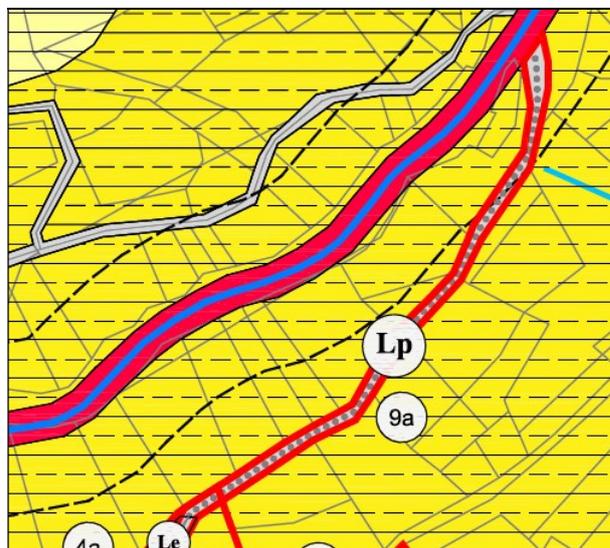
**Variante 9d**

potenziamento della viabilità locale esistente nel tratto di collegamento tra Capriana e la sottostante frazione di Maso Lio.

**Variante 9a**



PRG VIGENTE

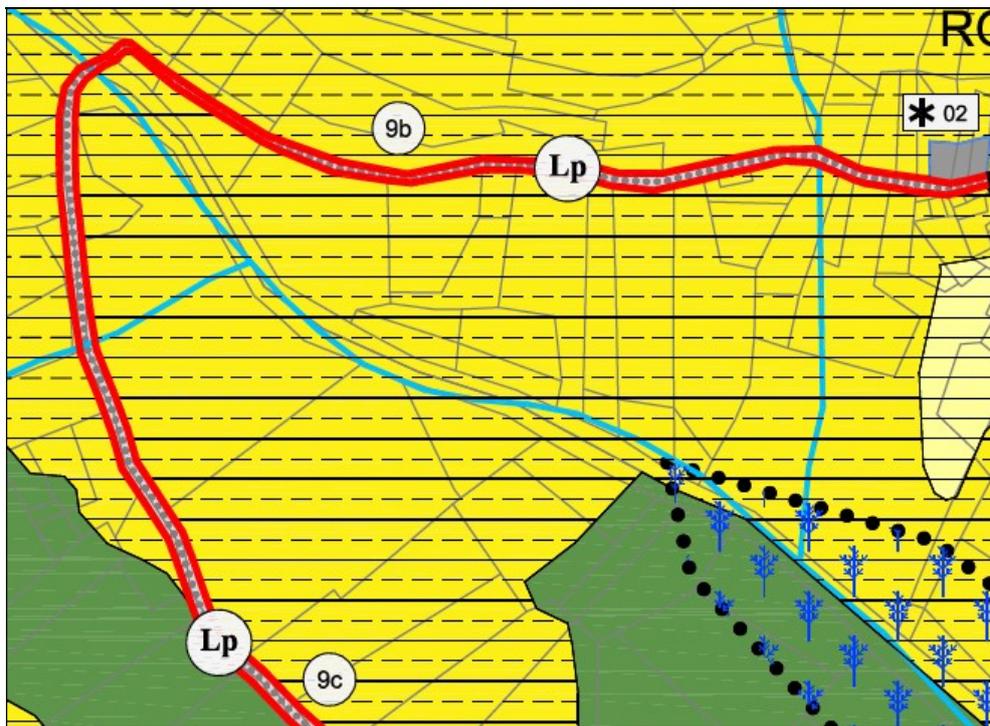


VARIANTE 2018

**Varianti 9b + 9c**

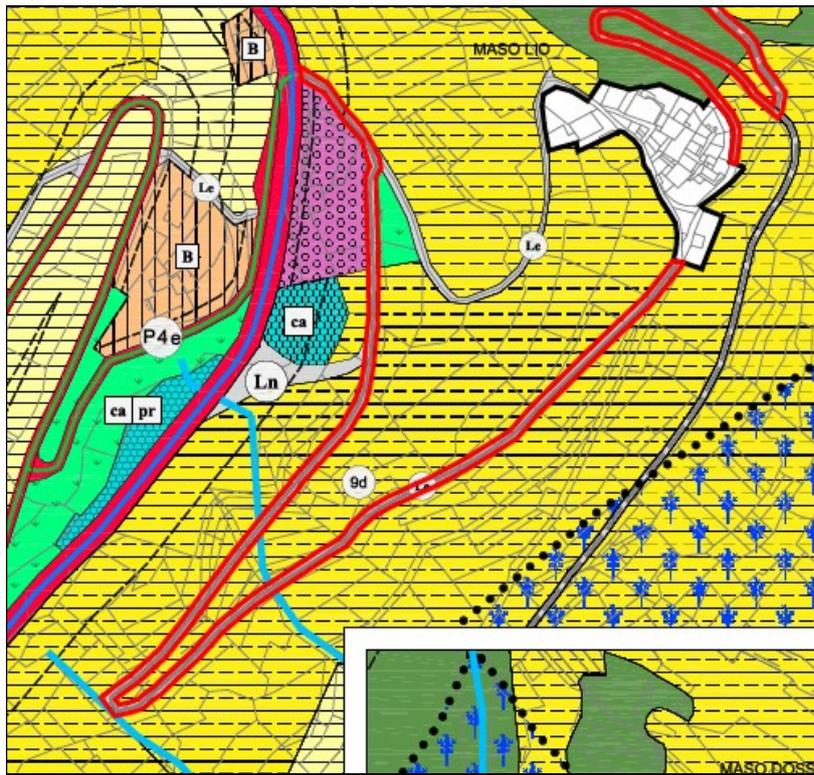


**PRG VIGENTE**

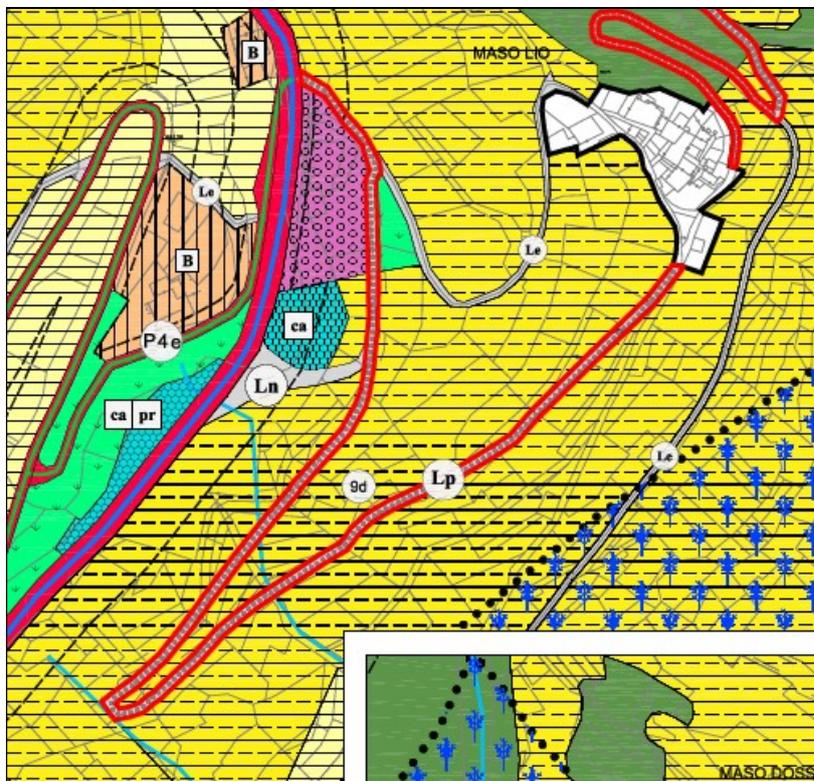


**VARIANTE 2018**

### Variante 9d

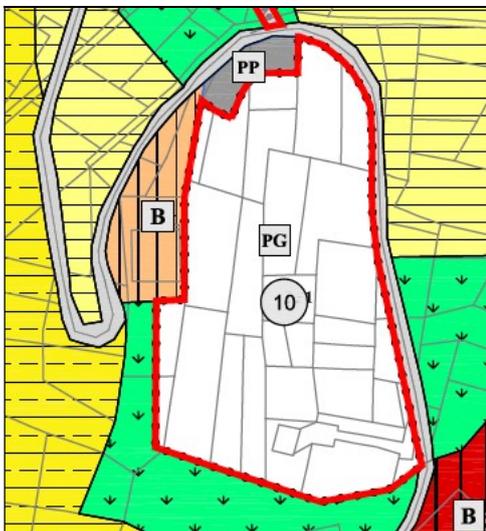


PRG VIGENTE

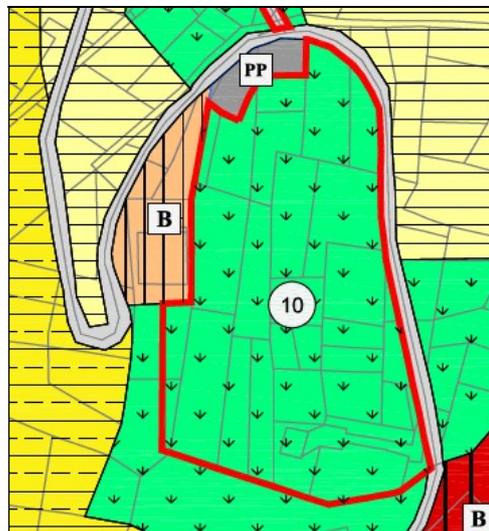


VARIANTE 2018

La **Variante n. 10** prevede l'eliminazione (sia dalla cartografia che dalle Norme di attuazione) del piano attuativo PP1 (a regia pubblica) previsto da svariati anni su proprietà private, e la sua trasformazione in area a verde privato:



**PRG VIGENTE**



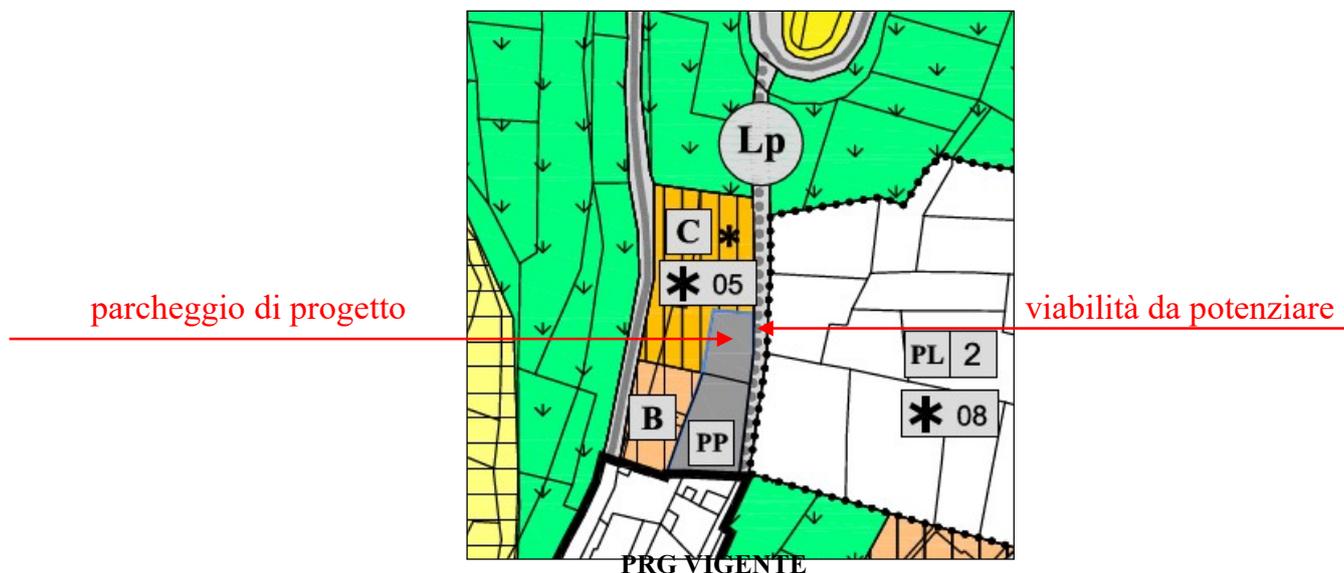
**VARIANTE 2018**

Tale modifica cartografica comporta, conseguentemente, anche l'aggiornamento delle NTA con lo stralcio dei relativi contenuti nonché dell'allegato estratto catastale in appendice:

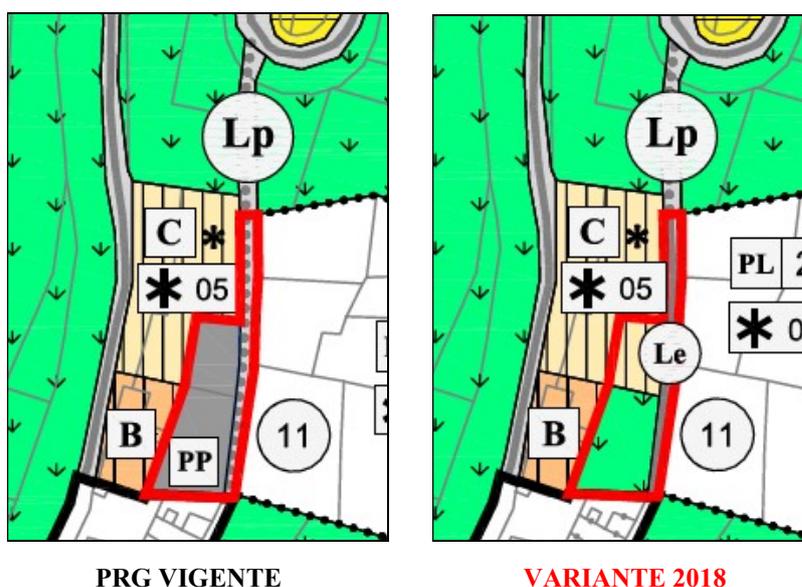
**PP1 (v. Allegato PP1 in appendice alle presenti Norme) – area verde sotto Maso Bait:**  
**Eventuale realizzazione di un campo per il gioco del calcio dotato di locali di servizio (spogliatoi e piccolo bar per un V. max f.t. pari a 800 mc), di tribunette ricavate esclusivamente da terrazzamenti nel terreno, collocazione finale del campo da tennis, eventuale realizzazione di parcheggio pubblico e/o di un minigolf e/o di un percorso vita misuratamente pavimentato sviluppato possibilmente lungo il perimetro dell'intera area, recuperato a giardino pubblico, dotato di piazzole arredato con strutture per la sosta, delle porzioni di verde non occupate dalle menzionate strutture.**

In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le proposte varianti per opere pubbliche non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.

La **Variante n. 11** prevede lo stralcio di un parcheggio pubblico di progetto di circa mq. 430 localizzato (su pp. ff. di proprietà private) a nord del centro storico di Capriana nonché l'eliminazione della previsione di potenziamento della viabilità locale esistente che affianca il parcheggio stesso, solo in corrispondenza delle zone insediative esistenti a monte della stradina stessa:



Il potenziamento della stradina rimane nel tratto iniziale di collegamento tra il tornante della strada comunale esistente a nord e il previsto PL2, mentre lo stralcio del parcheggio comporta il cambio di destinazione in area residenziale C a tempo (mq. 146 in ampliamento dell'area già prevista dal PRG vigente) e in area a verde privato (mq. 288) necessaria per la localizzazione di un parcheggio privato:



## 6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'

In sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio", l'Amministrazione comunale di Capriana intende dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando così la necessaria variante al PRG (piano vigente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 del 16 febbraio 2015):

### **Art. 45**

#### ***Durata ed effetti degli strumenti urbanistici***

*1. Il PUP, il PTC e il PRG hanno efficacia a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto da quest'articolo.*

*2. Il termine di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e misto pubblico-privata è di dieci anni.*

*3. Il PTC e il PRG possono stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento, anche assoggettate a piano attuativo d'iniziativa privata, la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale, cessano di avere efficacia se entro il termine stabilito dal piano stesso, comunque non inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni, non è stato presentato il piano attuativo, se richiesto, o la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la realizzazione degli interventi.*

*4. Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.*

*4 bis. Il comune, a seguito della valutazione prevista dal comma 4, comunica ai richiedenti l'esito della valutazione medesima e, in caso di rigetto, indica i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.*

*5. Quando cessa l'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG, in ragione di quanto previsto dal comma 2, le aree interessate da tali previsioni sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Entro diciotto mesi dalla data di cessazione dell'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG il comune è tenuto a definire la nuova disciplina delle aree interessate; la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.*

L'esame delle **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute all'Amministrazione comunale di Capriana da parte della popolazione (nelle sue più varie componenti sociali, produttive, professionali, ecc.) è avvenuto tenendo in considerazione i seguenti obiettivi generali posti alla base della pianificazione urbanistica:

- 1) tutela delle parti antiche;
- 2) tutela delle aree agricole di pregio;
- 3) riqualificazione delle aree di espansione recente;
- 4) controllo della viabilità;
- 5) recupero degli spazi interclusi;
- 6) controllo delle zone di nuova espansione;
- 7) soddisfacimento del bisogno di prima casa.

In particolare, lo stralcio di **aree edificabili esistenti** e la conseguente trasformazione in **aree inedificabili**, può avvenire secondo i seguenti 3 criteri:

- **non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;**
- **non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che l'Amministrazione comunale intende confermare (sia riferito a destinazioni residenziali e/o produttive che di interesse pubblico);**
- **non a scapito di diritti di terzi.**

Va da sè che l'obiettivo della riduzione di aree edificabili a fini meramente fiscali, non dovrebbe di per sé contrastare con gli interessi urbanistici dell'intero territorio comunale di Capriana, ma potrebbe eventualmente essere conseguito previa una revisione della specifica disciplina dell'imposta immobiliare semplice (i.m.i.s.) laddove la possibilità di un uso razionale del terreno edificabile sia di fatto sostanzialmente compromessa, ciò portando ad una conseguente perdita di valore del terreno stesso.

In ogni caso, l'accoglimento delle richieste di stralcio di aree edificabili esistenti, in sede di variante al PRG, si è concretizzata attraverso la trasformazione dell'area edificabile in zona a verde privato, nel quale è comunque eventualmente possibile anche la coltivazione del fondo, la manutenzione del verde, degli orti, ecc.

Le richieste di trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, pervenute alla Amministrazione comunale di Capriana e non contrastanti con i **criteri** sopra descritti, sono **4** e si possono così riassumere:

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	Comune Catastale	oggetto richiesta	Nuova destinazione	VARIANTE N.
2432	10/8/2017	641	1623/2	Capriana	stralcio area residenziale con edificio esistente	Verde privato (mq. 233)	12a
1521	16/5/2018	-	1624 + 1625 + 1626	Capriana	stralcio area edificabile	Verde privato (mq. 764)	12b
2921	15/9/2017	-	1437/3	Capriana	stralcio area edificabile all'interno del piano di lottizzazione PL 2	Verde privato (mq. 448)	13
2869	13/9/2017	-	778	Capriana	stralcio area edificabile	Verde privato (mq. 295)	14

L'approvazione, da parte del Consiglio comunale di Capriana, delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree inedificabili, determinerà su di esse un **vincolo decennale di inedificabilità** a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come riportato nello specifico riferimento normativo, sia nelle NTA che in cartografia:

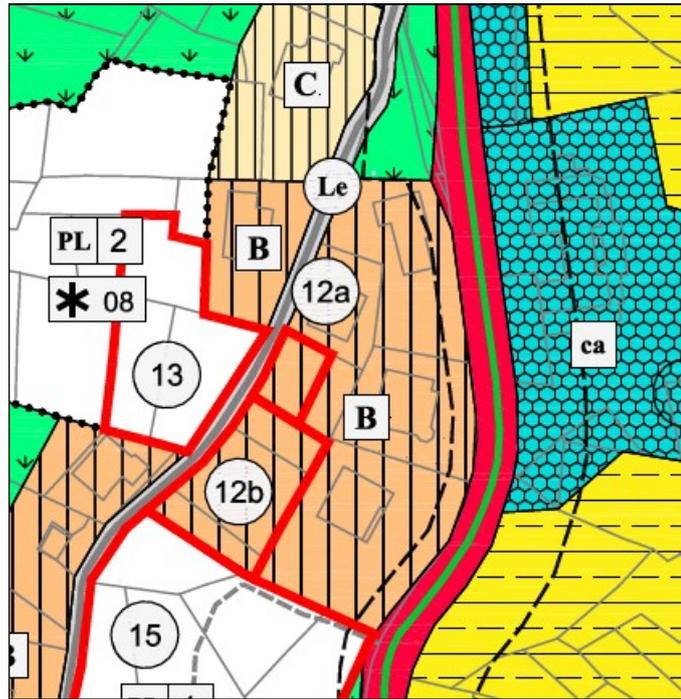
**Art. 12quater. Aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P.15/2015**

*Le tavole del PRG del Comune di Capriana individuano con apposito riferimento normativo al presente articolo le aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le ha introdotte.*

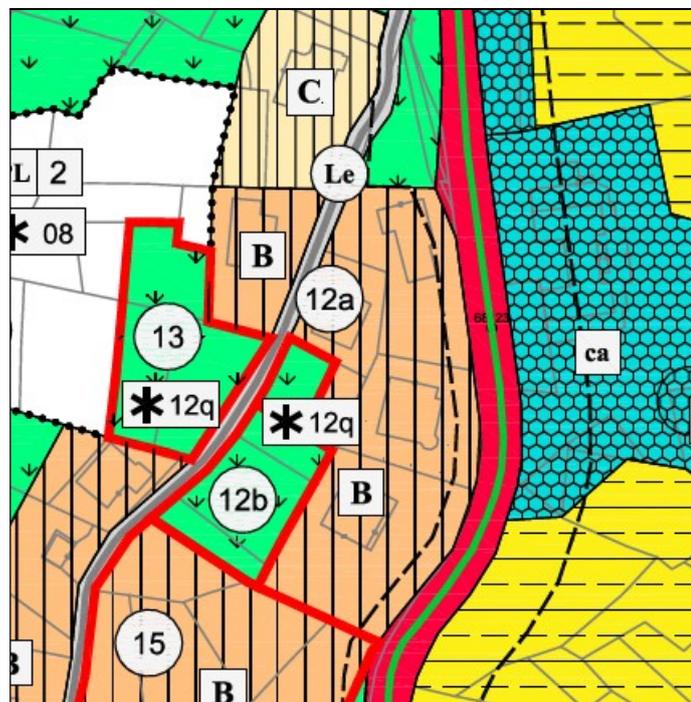
Complessivamente la Variante 2018 prevede lo stralcio di circa **1740 mq** di aree residenziali.

Seguono gli estratti delle **Varianti 12a - 12b - 13 - 14** per inedificabilità:

**Varianti 12a - 12b - 13**

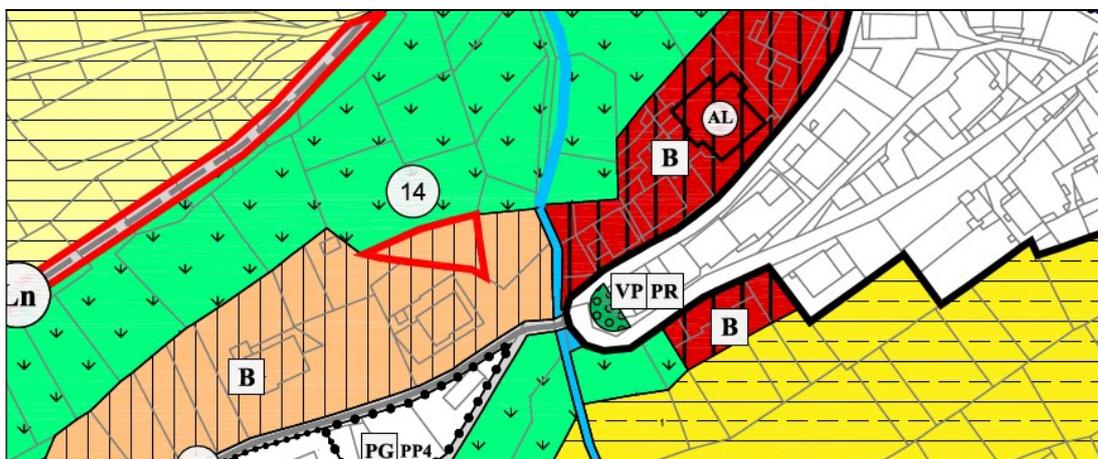


**PRG VIGENTE**

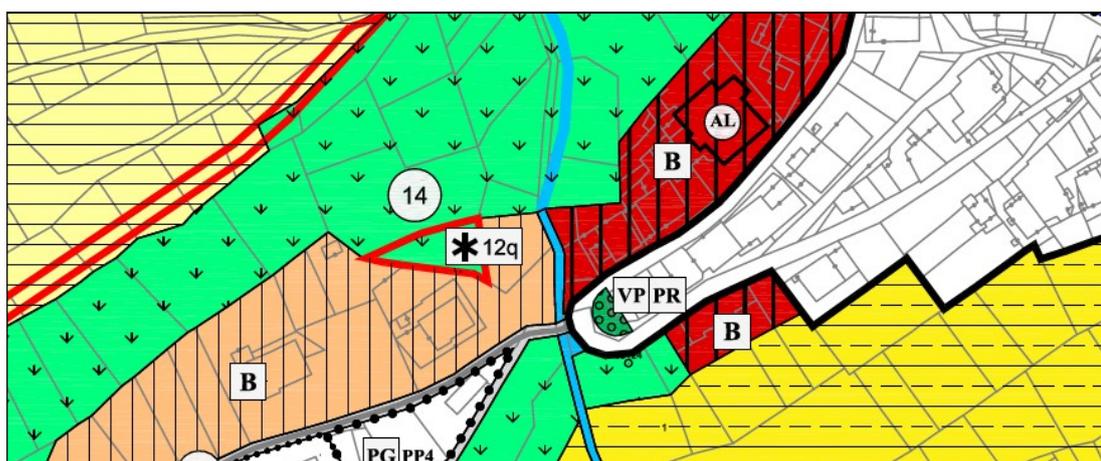


**VARIANTE 2018**

### Variante 14



PRG VIGENTE



VARIANTE 2018

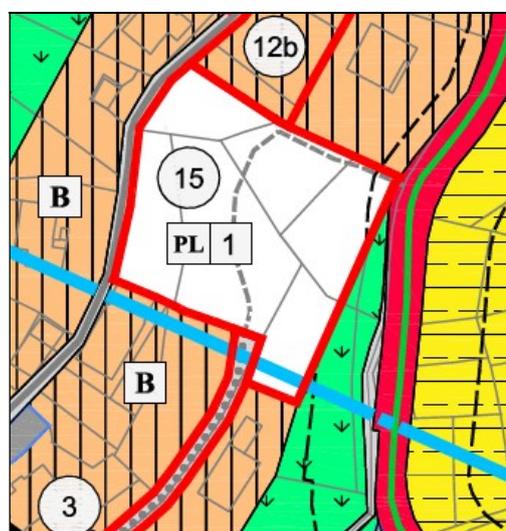
In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le proposte varianti per inedificabilità non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.

## 7. STRALCIO DEL VINCOLO DI LOTTIZZAZIONE PL1 (VARIANTE n. 15)

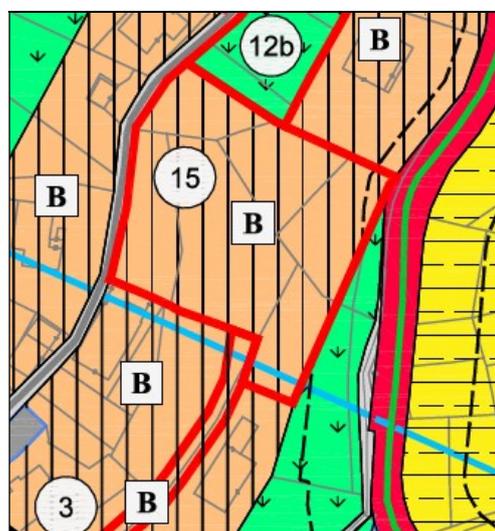
Come accennato precedentemente, l'Amministrazione comunale di Capriana intende eliminare il vincolo di lottizzazione **PL1** dall'area residenziale di circa 3000 mq. posizionata a valle di via Domenica Lazzeri e a monte di via di Vara. Tale zona, che originariamente è stata destinata per 10 anni all'edilizia abitativa pubblica e agevolata (PEA) e successivamente vincolata a piano di lottizzazione, è sostanzialmente bloccata da più di 15 anni. Inizialmente per inerzia delle precedenti amministrazioni o per non necessità di edilizia agevolata, successivamente perché la lottizzazione non si è mai potuta concretizzare o per mancanza di accordi tra le parti o per volontà degli stessi proprietari che pure su tali superfici hanno pagato nel corso degli anni discrete tassazioni.

L'area, che nel suo complesso è dotata di accessi da monte e da valle, viene quindi confermata come residenziale per **edilizia mista rada** in continuità con le altre zone di completamento esistenti a nord e a sud.

### Variante 15



PRG VIGENTE



VARIANTE 2018

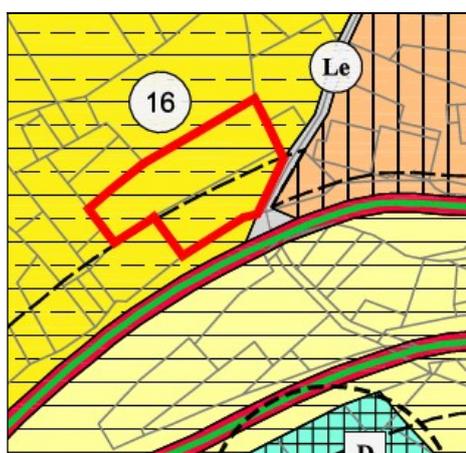
Tale variante, che comporta una modifica normativa all'art. 4 delle NTA, non incide sul dimensionamento residenziale essendo già l'area in questione edificabile a tutti gli effetti e per tale motivo non ha effetti significativi sull'ambiente e quindi non viene sottoposta al processo di rendicontazione urbanistica.

## 8. VARIANTI PUNTUALI FUORI CENTRO STORICO

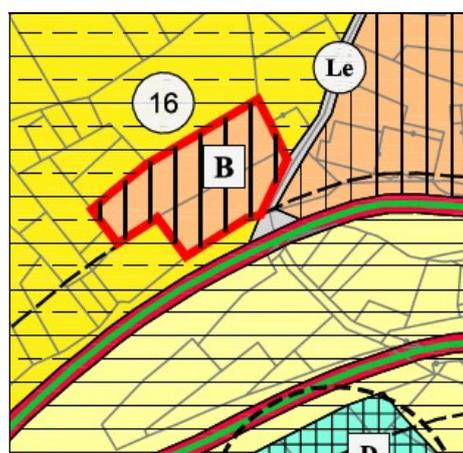
Le varianti puntuali di carattere sostanziale localizzate fuori centro storico sono **3** e derivano essenzialmente dalle richieste e/o suggerimenti di modifica pervenute alla Amministrazione comunale di Capriana, successivamente alla pubblicazione dell'Avviso alla popolazione di data 18 agosto 2017 (Prot.2511), preliminare al procedimento di adozione della variante stessa:

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	Comune Catastale	oggetto richiesta	Modifica proposta	VARIANTE N.
2813	8/9/2017	-	459/1 + 462	Capriana	inserimento nuova area edificabile per prima abitazione legata alla conduzione dell'impresa boschiva e per ricovero mezzi	da area agricola di rilevanza locale ad area residenziale B (mq. 900)	<b>16</b>
2931	15/9/2017	-	1435 + 1436 + 1434/2	Capriana	prolungamento termini edificazione di un'area residenziale a tempo e stralcio di un parcheggio pubblico di progetto localizzato su pp.ff. di proprietà privata	da parcheggio di progetto ad area residenziale C a tempo (mq. 146) e area a verde privato (mq. 288)	<b>11</b>
2912	15/9/2017	613	-	Capriana	rettifica cartografica per regolarizzazione urbanistica destinazione delle pertinenze di un edificio esistente	da area agricola del PUP ad area residenziale B (mq. 500)	<b>17</b>

La **Variante n. 16**, localizzata a valle del centro storico di Capriana, prevede la trasformazione di 900 mq. di area agricola di rilevanza locale in area residenziale B di completamento per prima abitazione e per ricovero mezzi dell'impresa boschiva:



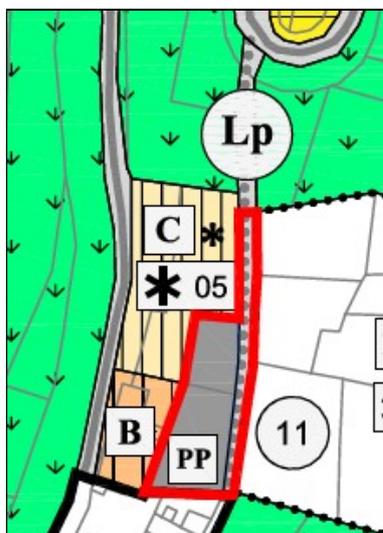
PRG VIGENTE



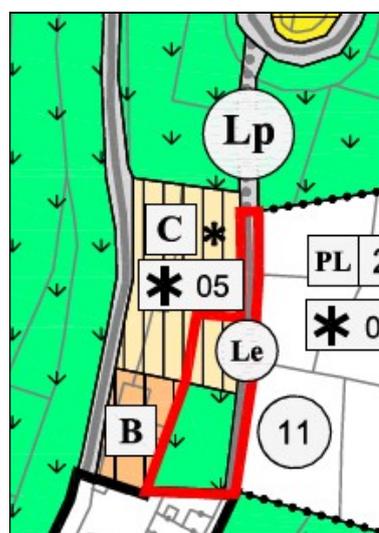
VARIANTE 2018

La realizzazione del ricovero mezzi dell'impresa boschiva permetterebbe, tra l'altro, il riordino e la riqualificazione delle aree circostanti che rappresentano l'ingresso da valle all'abitato di Capriana.

La **Variante n. 11** (già citata tra le varianti a regia pubblica) prevede la trasformazione di un parcheggio pubblico di progetto di circa mq. 430 (localizzato su pp.ff. di proprietà private) in area residenziale C a tempo (mq. 146 in ampliamento dell'area già prevista dal PRG vigente) e in area a verde privato (mq. 288) necessaria per la localizzazione di un parcheggio privato:

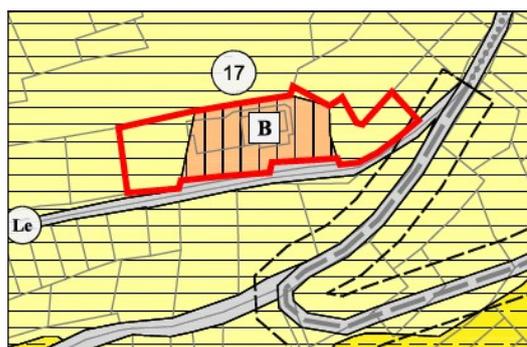


PRG VIGENTE

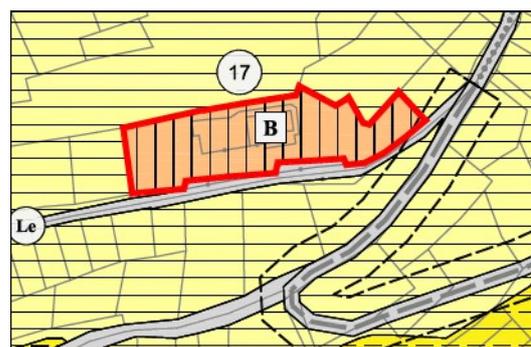


VARIANTE 2018

La **Variante n. 17** prevede la trasformazione di 500 mq. di area agricola del PUP in area residenziale B di completamento, finalizzata alla regolarizzazione urbanistica dell'area pertinenziale (regolarmente accatastata) di un edificio esistente:



PRG VIGENTE



VARIANTE 2018

Le modifiche proposte in tema di aree edificabili con le due varianti **n. 11** e **n. 17** sono quindi davvero limitate, trattandosi di superfici residenziali (circa 146 + 500 mq.) in ampliamento di aree già esistenti e mirate al conseguimento del lotto utile per il raggiungimento di una SUN altrimenti non realizzabile sull'area insediativa attuale (Variante n.11) e alla conformazione di un lotto che ricomprenda per intero il volume residenziale/artigianale esistente e che presenta i piazzali di lavorazione proprio in corrispondenza dell'area oggetto di trasformazione urbanistica (Variante n. 17).



zona interessata dalla variante 11



zona interessata dalla variante 17

Il soddisfacimento del bisogno di prima casa congiunto con la necessità di prevedere la realizzazione di un volume seminterrato per il ricovero dei mezzi di un'azienda boschiva di Capriana (Variante n. 16) comporta un incremento di 900 mq di area edificabile vincolata alla prima abitazione:



zona interessata dalla variante 16

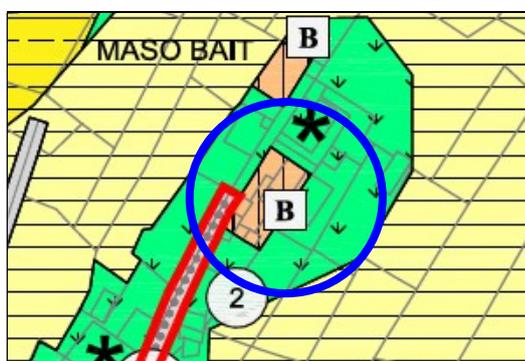
La localizzazione del nuovo lotto edificabile (900 mq.), contrassegnato dalla Variante n.16, che comporta il cambio di destinazione di un'area agricola del piano vigente, viene proposta in assenza di soluzioni alternative.

Le tre varianti sostanziali n. 11, 16 e 17 vengono sottoposte al processo di rendicontazione urbanistica.

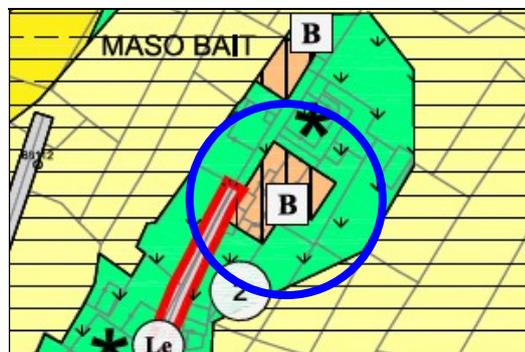
## 9. RETTIFICA CARTOGRAFICA PER CORREZIONE ERRORE MATERIALE

Tra le varie istanze pervenute, è stata anche formalizzata la richiesta di **correzione di un errore materiale** rilevato sulla cartografia urbanistica del PRG vigente (Tav. 3 - 1:2.000, località Maso Bait), relativo al mancato riconoscimento di una porzione di edificio esistente che risulta quindi in parte in area residenziale B e in parte in zona a verde privato:

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	Comune Catastale	oggetto richiesta
2899	15/9/2017	490/2	-	Capriana	correzione errore materiale



PRG VIGENTE



VARIANTE 2018



zona interessata dalla varia rettifica cartografica

## **10. RICONVERSIONE CAVA DI PORFIDO (VARIANTE n. 18) E VERIFICHE PREVISTE DALL'ART.18 DELLA L.P. 6/2005 PER I BENI DI USO CIVICO**

In sintonia con l'art. 5 della L.P. 7 dd. 24 ottobre 2006 "Disciplina dell'attività di cava" ed in accordo con il Servizio Minerario della Provincia di Trento, l'Amministrazione di Capriana intende avviare la riqualificazione e la riconversione di una porzione di territorio interessato dal Piano Cave, ove l'attività risulta già da tempo ferma a causa della nota crisi del settore del porfido:

### ***Art. 5 L.P. 7/2006***

#### *Coordinamento del piano cave con altri strumenti di pianificazione*

*1. Le previsioni del piano cave sono direttamente applicabili alle aree da esso individuate, a decorrere dalla data d'individuazione e fino al loro stralcio; le previsioni dei piani regolatori generali, comprese quelle approvate dopo l'individuazione delle aree da parte del piano cave, sono sospese, fatto salvo quanto previsto dal comma 2. I comuni adeguano le previsioni cartografiche dei piani regolatori generali ai contenuti del piano cave ai sensi dell'articolo 44, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015).*

*2. Nelle aree individuate dal piano cave, se ciò è previsto dal piano regolatore generale o dagli altri strumenti di pianificazione di livello provinciale, possono comunque essere realizzate:*

*a) strutture e impianti del settore produttivo secondario destinati al servizio dell'attività di lavorazione e trasformazione del materiale estratto o di terre e rocce da scavo, nonché impianti, attività e discariche destinati alla gestione di rifiuti speciali non pericolosi; la realizzazione di queste strutture e impianti è subordinata all'acquisizione dei provvedimenti previsti dalle disposizioni vigenti, comprese le leggi provinciali in materia di ambiente e urbanistica; il rilascio del provvedimento a carattere urbanistico è subordinato alla preventiva acquisizione del parere vincolante della struttura provinciale competente in materia mineraria sulla compatibilità dell'intervento con lo sfruttamento del giacimento;*

*b) opere pubbliche, previa acquisizione del parere obbligatorio della struttura provinciale competente in materia mineraria, che fornisce indicazioni circa la significatività della diminuzione delle disponibilità estrattive a livello provinciale;*

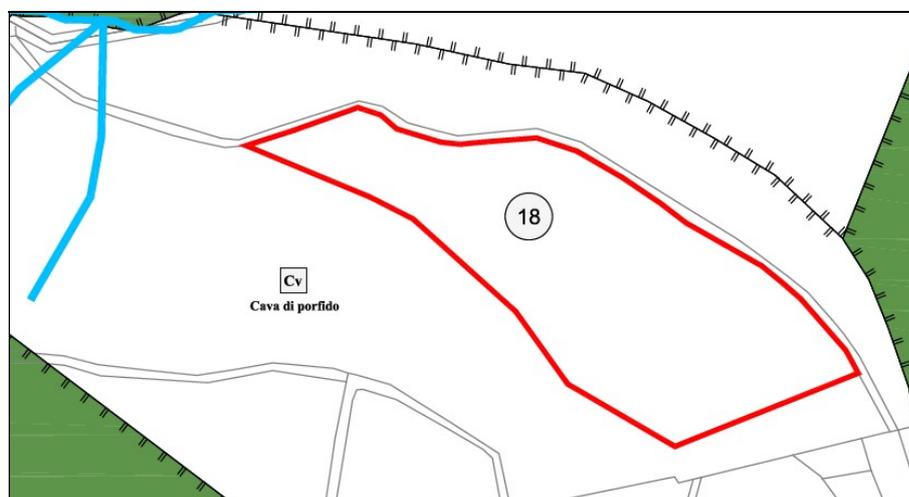
*c) opere di infrastrutturazione del territorio, come definite dalla normativa urbanistica provinciale vigente, previo parere vincolante della struttura provinciale competente in materia mineraria sulla compatibilità dell'intervento con la corretta e razionale coltivazione del giacimento.*

Si tratta della previsione di un'area produttiva di circa 12.500 mq., dislocata lungo la viabilità locale che divide in due ambiti l'area estrattiva perimetrata dal Piano cave provinciale. Va da sé che per le sue dimensioni e per la particolare collocazione, l'area produttiva di interesse locale in oggetto, dovrà essere soggetta ad un futuro piano attuativo, in sintonia con le disposizioni dell'art.49 della L.P. 15/2015.

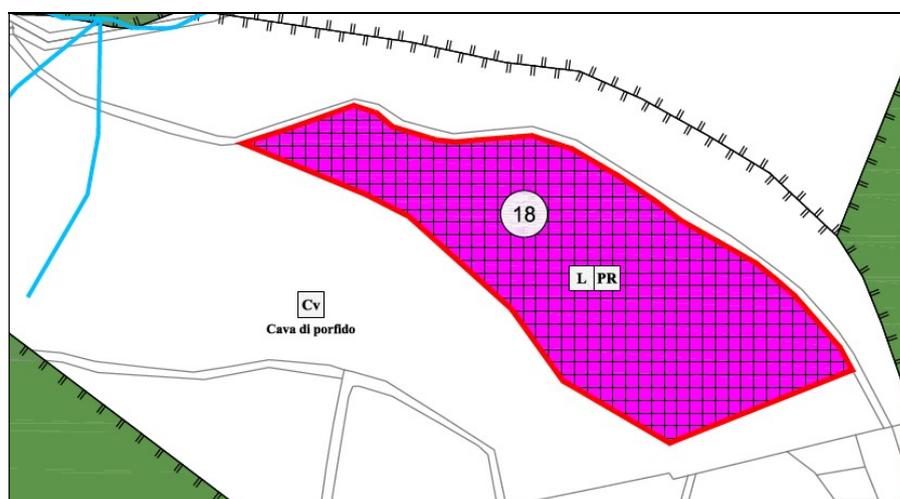
L'intera area della cava di porfido di Capriana, a suo tempo inserita nel Piano Cave Provinciale (e conseguentemente nel PRG), risulta attualmente sgravata dall'uso civico fino al 15 novembre 2026 per effetto della Determinazione del Dirigente del Servizio Autonomie Locali della PAT n.72 di data 27 febbraio 2012 (Prot. S110/fz).

La modifica urbanistica proposta con la presente variante n.18, impone tuttavia la prevista verifica di compatibilità stabilita dalla D.G.P. n.1479 dd. 19/07/2013, ai sensi della L.P.14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico".

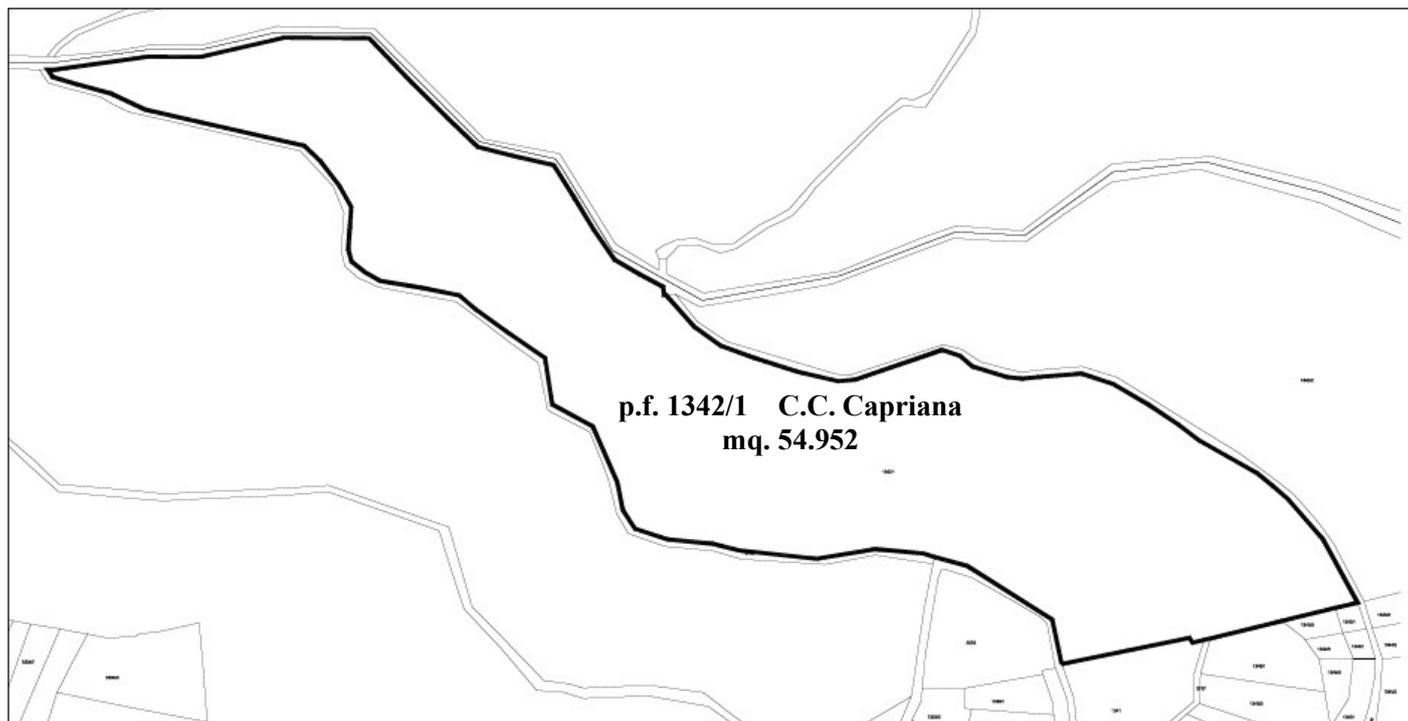
### ESTRATTI CARTOGRAFICI DI PRG



PRG VIGENTE



VARIANTE 2018



In sintonia con la legge provinciale **14 giugno 2005, n. 6** in materia di usi civici e con la **D.G.P. n. 1479 dd. 19 luglio 2013**, relativa alla “Procedura per la pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione dei beni di uso civico ai sensi dell’art.18 della L.P.6/2005”, la **Variante n.18 al Piano regolatore del Comune di Capriana**, deve essere sottoposta a verifica per valutare l’opportunità delle scelte urbanistiche in relazione al territorio comunale e ai relativi beni sottoposti al vincolo di uso civico e **“verificare l’insussistenza di soluzioni alternative alle opere previste che risultino meno onerose e penalizzanti per i beni di uso civico...”**.

La **Variante** in oggetto è stata dunque opportunamente raffrontata con lo strumento urbanistico vigente, con lo scopo di verificare la **variazione delle scelte urbanistiche** in relazione al territorio comunale sottoposto al **vincolo di uso civico**. Dall’esame è emerso che la Variante n.18 interessa parti del territorio comunale sottoposte al **vincolo di uso civico** secondo il seguente schema:

N° Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2018	Descrizione della Variante
18	Cava (area estrattiva)	Area produttiva	Si tratta della previsione di un’area produttiva di circa 12.500 mq., dislocata lungo la viabilità locale che divide in due ambiti l’area estrattiva perimetrata dal Piano Cave provinciale.

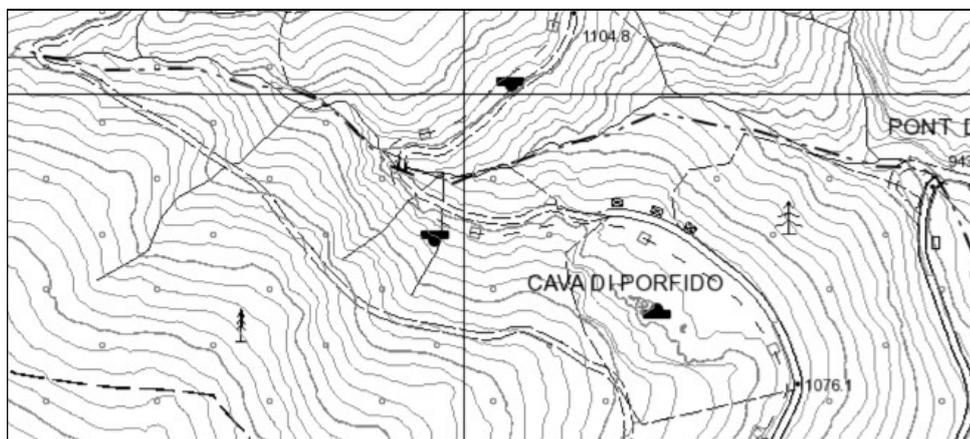
PROPRIETA' SOGGETTA AD USO CIVICO	QUALITA' CATASTALE	SUP. CATASTALE mq.	<b>SUPERFICIE INTERESSATA DALLA VARIANTE (mq.)</b>
p.f. 1342/1	Area estrattiva + bosco	54.952	<b>12.500</b>

La Variante n.18 in oggetto è stata dunque sottoposta a verifica per valutare l'opportunità della scelta urbanistica in relazione al territorio comunale e al relativo bene (p.f. 1342/1) sottoposto al vincolo di uso civico.

In particolare si sottolinea che già in occasione della precedente modifica urbanistica operata in adeguamento al Piano Cave Provinciale, la stessa p.f.1342/1 era stata sgravata dall'uso civico fino al 2026.

La zona produttiva prevista su di una porzione dell'area estrattiva, si pone come naturale completamento della stessa attività di cava, così come auspicato dall'art.5 della L.P. 7/2006 che prevede che nelle aree produttive localizzate in prossimità o all'interno delle aree estrattive, vadano insediate *“strutture e impianti del settore produttivo secondario destinati al servizio dell'attività di lavorazione e trasformazione del materiale estratto o di terre e rocce da scavo, nonché impianti, attività e discariche destinati alla gestione di rifiuti speciali non pericolosi; la realizzazione di queste strutture e impianti è subordinata all'acquisizione dei provvedimenti previsti dalle disposizioni vigenti, comprese le leggi provinciali in materia di ambiente e urbanistica; il rilascio del provvedimento a carattere urbanistico è subordinato alla preventiva acquisizione del parere vincolante della struttura provinciale competente in materia mineraria sulla compatibilità dell'intervento con lo sfruttamento del giacimento”*.

**La verifica operata ha evidenziato l'insussistenza di soluzioni alternative alle opere o agli interventi previsti che risultino meno onerosi e penalizzanti per i beni gravati da uso civico.**



## 11. VARIANTI PUNTUALI ALLA SCHEDATURA CENTRI STORICI

Le richieste puntuali pervenute relativamente ad immobili appartenenti al **patrimonio edilizio storico** schedato dal vigente PRG-IS di Capriana, sono le seguenti:

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	Comune Catastale	oggetto richiesta	schede c.s.	VARIANTI
2932	18/9/2017	41/1	Capriana	ampliamento volumetrico in R3	11	19
3869	20/11/2017	147 -148/1 (p.m.1)	Capriana	declassamento categoria di intervento da R2 a R3	46	20
2945	18/9/2017	179	Capriana	richiesta di specifici interventi in R2	57	21
2671	1/9/2017	204	Capriana	declassamento categoria di intervento da R2 a R3	64a	22
2900	15/9/2017	220/1	Capriana	declassamento categoria di intervento/interventi specifici sulla scheda	69a	23
2945	18/9/2017	472	Capriana	richiesta di specifici interventi in R4	168	24
3861	17/11/2017	471	Capriana	declassamento categoria di intervento da R2 a R3	170	25

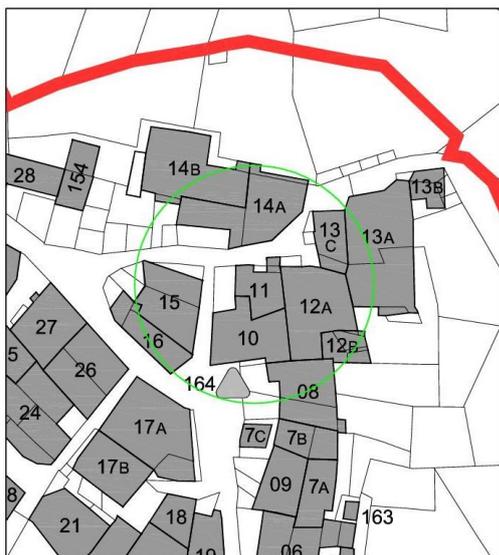
## ELENCO SCHEDE INSEDIAMENTI STORICI MODIFICATE PUNTUALMENTE

<b>SCHEDA N. 11</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 19)</b>
<b>SCHEDA N. 46</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 20)</b>
<b>SCHEDA N. 57</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 21)</b>
<b>SCHEDA N. 64a</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 22)</b>
<b>SCHEDA N. 69a</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 23)</b>
<b>SCHEDA N. 168</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 24)</b>
<b>SCHEDA N. 170</b>	<b>C.S. CAPRIANA</b>	<b>(variante n. 25)</b>

In sintesi le modifiche apportate alle schede sono le seguenti:

**scheda 11 – Capriana (variante n. 19)**

ammessa la chiusura della terrazza esistente sul lato nord, con materiali tradizionali e in armonia con l'edificato circostante.



**scheda 46 - Capriana (variante n. 20)**

Ammessa la realizzazione di 2 balconi di limitate dimensioni sul prospetto est al piano sottotetto, della stessa tipologia di quelli esistenti sul medesimo fronte ai piani sottostanti e l'inserimento in falda di due abbaini centrati sui balconi stessi. Ammessa altresì la realizzazione di 2 balconi sul prospetto sud ai piani primo e secondo disposti in posizione centrale e in asse ai fori esistenti, della stessa tipologia di quello esistente sul medesimo fronte.



**scheda 57 - Capriana (variante n. 21)**

ammessa sul fronte nord-est l'apertura di una porta-finestra al piano primo, la realizzazione di un balcone in legno di limitate dimensioni e il ridimensionamento della finestra del bagno sempre al piano primo. Ammesso altresì il recupero abitativo del sottotetto con le modalità previste dall'art.105 della L.P.15/2015.



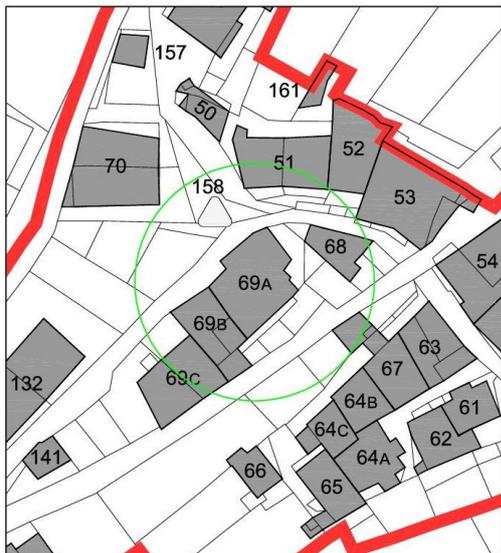
**scheda 64a - Capriana (variante n. 22)**

ammessa la realizzazione di 1 balcone in legno al piano terzo, centrato sul prospetto sud in allineamento al sottostante corpo aggettante e la regolarizzazione dei fori di quella facciata.



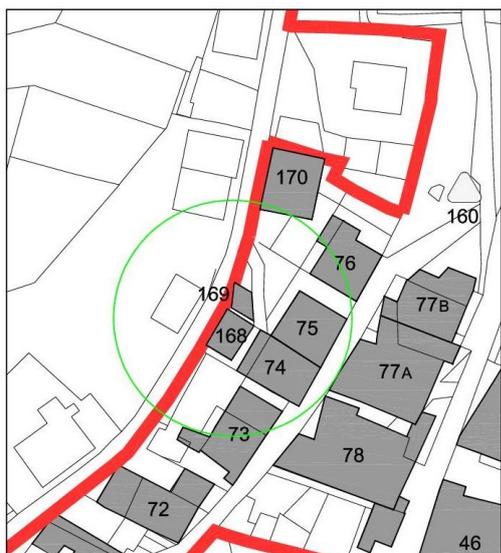
**scheda 69a - Capriana (variante n. 23)**

ammessa sul fronte sud-est l'apertura di una porta-finestra al piano primo e la realizzazione di un balcone in legno di limitate dimensioni, incassato nell'attuale rientranza generata dalle murature perimetrali del soggiorno e della camera a sud.



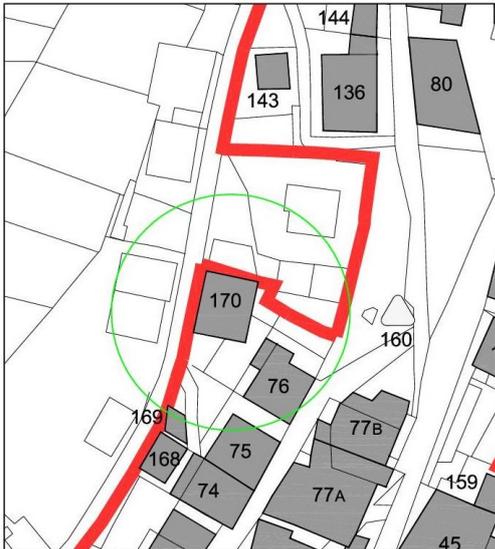
**scheda 168 - Capriana (variante n. 24)**

per effetto dell'adeguamento del PRG-IS di Capriana alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, l'intervento di demolizione con ricostruzione è assimilato all'intervento di ristrutturazione edilizia R3. E' ammesso l'eventuale recupero abitativo del sottotetto nei modi previsti dall'art.105 della L.P.15/2015.



**scheda 170 - Capriana (variante n. 25)**

Alla luce della documentazione prodotta dalla proprietà, attestante l'edificazione della falegnameria negli anni '50 e in considerazione della reale qualità architettonica dell'immobile, se ne propone l'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3.



## 12. NORME DI ATTUAZIONE

Con la presente **Variante 2018** le Norme di attuazione sono state aggiornate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, a partire dalle NTA vigenti che erano state oggetto di variante di aggiornamento approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 2087 dd. 04 ottobre 2013 (prot.n.286/13D), pubblicata sul B.U. della Regione Trentino Alto Adige n. 42 dd. 15 ottobre 2013. Le NTA erano state sistemate in adeguamento al PUP e ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 marzo 2008, n.1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”, finalizzata ad un complessivo aggiornamento cartografico e normativo dello strumento urbanistico in conformità alle disposizioni del nuovo PUP di carattere prevalente e al quadro pianificatorio provinciale intervenuto con l’approvazione del codice dell’urbanistica e dell’edilizia e con le disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Le NTA, infine, sono state corrette nel luglio 2017, in sintonia con l’Art. 44 della L.P. 12 agosto 2015, n.15 per l’eliminazione di un errore materiale.

Con l’occasione dell’adeguamento delle NTA alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, si è ritenuto opportuno inserire l’**allegato III** riguardante le **disposizioni in materia di commercio**, dato che in fase di approvazione definitiva della variante generale 2013 il precedente allegato era stato stralciato perché non aggiornato alla L.P.17/2010.

Il testo di raffronto, al quale si rimanda direttamente, evidenzia in **rosso** gli articoli di nuova introduzione, in **giallo** le parti o gli interi articoli stralciati.

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Natura, scopo, effetti del PRG
- Art. 2 – Elementi costitutivi del PRG
- Art. 3 – Modalità di attuazione.
- Art. 4 – Piani attuativi.
- Art. 5 – Condizioni di edificabilità dei suoli
- Art. 6 – Funzioni ammesse.
- Art. 7 – **Interventi edilizi ammessi: definizioni** **Categorie di intervento**
- Art. 8 – Tipologie edilizie ammesse: definizioni
- Art. 9 – Standard minimi di parcheggio

### TITOLO II - USO DEL SUOLO E URBANIZZAZIONI

- Art. 10 – Le urbanizzazioni
- Art. 11 – Centri e nuclei storici

- Art. 12 – Insedimenti di edilizia mista e di nuova espansione
- Art. 12bis – Interventi di recupero dei sottotetti
- Art. 12ter - Disposizioni in materia di edificazione con criteri ecologici
- Art. 12quater – Aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P.15/2015**
- Art. 13 – Insedimenti industriali ed artigianali
- Art. 14 – Insedimenti per l'attività zootecnica
- Art. 15 – Equipaggiamenti: attrezzature e servizi
- Art. 16 – Verde pubblico attrezzato e aree sportive all'aperto
- Art. 16bis – Prevenzione dell'inquinamento acustico

### **TITOLO III - SPAZI APERTI ED INFRASTRUTTURE**

- Art. 17 – Gli spazi aperti
- Art. 18 – Aree agricole
- Art. 19 – Boschi e prato boscato
- Art. 20 – Pascoli
- Art. 21 – Aree improduttive
- Art. 22 – Cave
- Art. 23 – Discarica e depuratori
- Art. 24 – Strade
- Art. 25 – Parcheggi pubblici

### **TITOLO IV - TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

- Art. 26 – Gli insediamenti storici
- Art. 27 – Perimetrazione degli insediamenti storici. Funzioni ammesse. Schede specifiche
- Art. 28 – Unità minime di intervento
- Art. 29 – Interventi edilizi ammessi
- Art. 30 – M1 - Manutenzione ordinaria**
- Art. 31 – M2 Manutenzioni straordinaria**
- Art. 32 – R1 Restauro**
- Art. 33 – R2 – Risanamento conservativo**
- Art. 34 – R3 Ristrutturazione edilizia**
- Art. 35 – R5 Sostituzione edilizia**
- Art. 35bis – R4 Demolizione con ricostruzione**
- Art. 35ter – R6 Demolizione senza ricostruzione**
- Art. 36 – Modalità di presentazione dei progetti**
- Art. 37 – Manufatti accessori nel centro storico e nelle aree tradizionali sature B
- Art. 37bis – Aree di pertinenza**
- Art. 38 – Opere attinenti gli spazi pubblici
- Art. 39 – Edifici e manufatti di interesse storico esterni alla perimetrazione e negli spazi aperti
- Art. 40 – Baite non catalogate all'interno del Piano baite
- Art. 40bis – Modalità costruttive ed edilizie per l'esecuzione di interventi edilizi negli insediamenti storici**

### **TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE**

- Art. 41 – Scopo, oggetto ed esercizio della tutela - Invarianti
- Art. 42 – Prescrizioni generali per la salvaguardia dei luoghi
- Art. 43 – Ambientazione degli interventi edilizi
- Art. 44 – Tenuta degli spazi non edificati di pertinenza degli edifici
- Art. 45 – Ambientazione degli interventi di infrastrutturazione e di difesa del suolo
- Art. 46 – Aree sensibili: ambienti di alta montagna ovvero sopra i 1600 m. e fasce di protezione ambientale dei corsi d'acqua e dei laghi
- Art. 47 – Siti di importanza comunitaria (SIC)

- Art. 47bis – Riserve naturali provinciali e locali e area di protezione
- Art. 48 – Manufatti e siti di interesse paesaggistico e naturalistico
- Art. 49 – Aree archeologiche
- Art. 50 – Difesa paesaggistica - Verde privato
- Art. 51 – Recupero ambientale
- Art. 51bis – Siti bonificati
- Art. 52 – Ambiti fluviali di interesse ecologico
- Art. 52bis - Aree di protezione di elettrodotti
- Art. 52ter – Zone per impianti di telecomunicazione

## **TITOLO VI - PROTEZIONE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA**

### **ALLEGATO I – NORMATIVA IN MATERIA DI DISTANZE (ALLEGATO 2 alla Delibera di Giunta Provinciale n.2023 dd.03.09.2010 e ss.mm. - disposizioni attuative dell'Art.58 della LP.1/2008)**

- Art. 1 - Disposizioni generali
- Art. 2 - Criteri di misurazione delle distanze
- Art. 3 - Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e aree edificate
- Art. 4 - Distanze tra edifici da applicare nelle aree produttive
- Art. 5 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree
- Art. 6 - Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico
- Art. 7 - Distanze da applicare per i manufatti accessori
- Art. 7bis – Distanze da applicare per gli interventi di demolizione e ricostruzione
- Art. 8 - Distanze degli edifici dai confini
- Art. 9 - Distanze in materia di muri e opere di sostegno delle terre: definizioni e disposizioni generali
- Art. 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini
- Art. 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno
- Art. 12 - Distanze degli edifici non adibiti ad abitazione dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno
- Art. 13 - Norme finali

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI CUI AGLI ARTICOLI 10, 11 e 12

### **ALLEGATO II – DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI (ALLEGATO 1 alla Delibera di Giunta Provinciale n.2023 dd.03.09.2010 e ss.mm.- disposizioni attuative dell'Art.36, comma 2, della LP.1/2008)**

- Art. 1 - Disposizioni generali
  - Art. 2 - Definizione degli elementi geometrici delle costruzioni e criteri di misurazione
- SCHEMA ESEMPLIFICATIVO
- Art. 3 - Superfici minime degli alloggi

### **ALLEGATO III CRITERI PROVVISORI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

Legge provinciale 30.07.2010, n.17 (Disciplina dell'attività commerciale)

ALLEGATO alla delibera di GP.n.177 dd.04.02.2011, così come modificata con successive deliberazioni n.1066 dd.20.5.2011 e n.1787 dd.19.8.2011.

Allegato stralciato con l'approvazione definitiva della Variante da parte della Giunta Provinciale con Deliberazione n.2087 dd.04 ottobre 2013

## **ALLEGATO III**

### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO**

- ART. 1 - CONTENUTI
- ART. 2 - TIPOLOGIE COMMERCIALI E DEFINIZIONI
- ART. 3 - LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI
- ART. 4 - ATTIVITA' COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE
- ART. 5 - VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI
- ART. 6 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- ART. 7 - SPAZI DI PARCHEGGIO
- ART. 8 - ALTRE DISPOSIZIONI
- ART. 9 - CRITERI SPECIFICI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
- ART.10 - AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA
- ART.11 - AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI
- ART.12 - CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI ESISTENTI E IN AREE DA BONIFICARE
- ART.13 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

### **ALLEGATI GRAFICI**

ESTRATTI cartografici dei Piani Attuativi di Capriana

SCHEMA TIPOLOGICO del ricovero per attrezzi agricoli in appezzamenti superiori a 1000 mq

SCHEMA TIPOLOGICO del ricovero per attrezzi agricoli in appezzamenti inferiori a 1000 mq

SCHEMA TIPOLOGICO della legnaia isolata

SCHEMA TIPOLOGICO delle tettoie

SCHEMA TIPOLOGICO degli alveari

SCHEMI TIPOLOGICI dei capanni di caccia

# **RELAZIONE**

## **PARTE SECONDA**

### **(DEFINITIVA ADOZIONE)**

### **13. PREMESSA**

Conseguentemente all'attuazione della prima adozione della Variante 2018 al PRG di Capriana, adottata dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 dd. 14 giugno 2019, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015. In particolare il PRG in tutti i suoi elementi e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per sessanta giorni consecutivi previo avviso pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune.

Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse. Contemporaneamente al deposito, il PRG è stato trasmesso alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica. Con nota del 19 luglio 2019 (Prot. n. S013/2019/456148/18.2.2-2019-195), il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha comunicato al Comune di Capriana la mancata consegna telematica dei documenti di piano e la conseguente sospensione del procedimento di approvazione del PRG in esame: tale documentazione è stata depositata in data 11 luglio 2019, successivamente ai controlli topologici effettuati con il sistema GPU, terminati con esito positivo.

In data 06 novembre 2019, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, comma 5 della L.P. 15/2015, la variante in oggetto è stata sottoposta alla Conferenza di Pianificazione ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al Piano Urbanistico Provinciale. In data 22 novembre 2019 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo S013/2019/736353/18.2.2-2019-195 (Pratica 2686), ha trasmesso al Comune di Capriana il Verbale della Conferenza di Pianificazione n. 48/19 dd. 06/11/2019. Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di ricezione del parere per la verifica di coerenza rispetto al PUP, e quindi entro il 22 marzo 2020, pena l'estinzione del diritto di procedimento.

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute e in rapporto al Parere della Conferenza di pianificazione, viene pertanto definitivamente approvato dal Commissario ad Acta e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

#### **14. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE**

Conseguentemente alla attuazione della delibera di prima adozione della Variante 2018 al PRG di Capriana, adottata dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 dd. 14 giugno 2019, sono pervenute **2 osservazioni**, delle quali una redatta dall'U.T.C.:

- 1. Osservazione di Prot. n. 3152 dd. 19/08/2019, del Sig. Lazzeri Lorenzo;**
- 2. Osservazione di Prot. n. 3530 dd. 16/09/2019, dell'arch. Pier Enrico Busin Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Capriana.**

Le 2 osservazioni pervenute e la relativa documentazione tecnica sono state pubblicate sul sito web del Comune nei termini di legge e rese disponibili al pubblico presso gli uffici comunali per 20 giorni a partire dal 2 ottobre 2019: nel suddetto periodo non è stata protocollata alcuna ulteriore osservazione.

Di seguito si sintetizzano le valutazioni urbanistiche sulle 2 osservazioni pervenute nel primo periodo di pubblicazione (60 giorni) della Variante 2018:

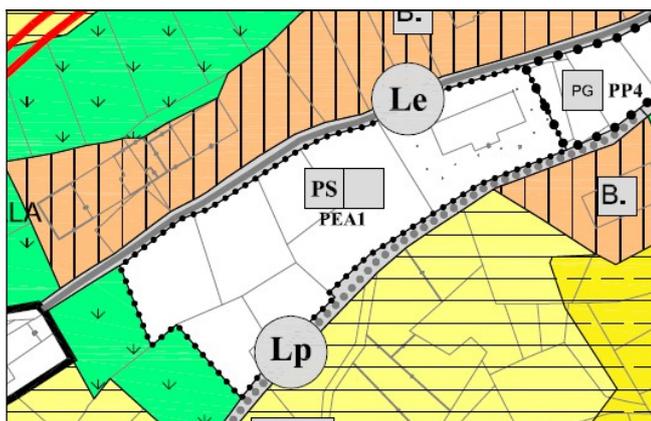
##### **1. Osservazione di Prot. n. 3152 dd. 19/08/2019, del Sig. Lazzeri Lorenzo:**

L'osservazione, formulata dal proprietario delle pp. ff. 763, 764 e 767 in C.C. Capriana, che il PRG adottato ha confermato senza modifiche all'interno del piano attuativo per l'edilizia pubblica e agevolata **PEA1** solo parzialmente attuato, richiede l'inedificabilità delle suddette proprietà, vincolate da oltre 10 anni e per le quali sono sempre state versate le relative imposte.

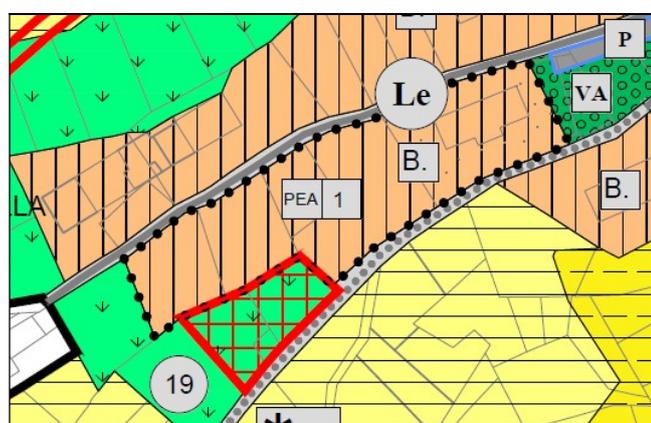
**L'osservazione, pur riferendosi a particelle fondiarie che non sono state oggetto di modifica in prima adozione rispetto al PRG vigente, è di per sé legittima e condivisibile giacché formulata ai sensi dei commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 15/2015, allineandosi alle altre 4 varianti per inedificabilità già proposte in prima adozione. L'area residenziale vincolata a PEA 1 (destinata ad un intervento ITEA), risulta effettivamente inattuata per più di due terzi della sua superficie da vari anni: l'accoglimento dell'osservazione consentirebbe tra l'altro al Comune di evitare possibili richieste di indennizzo giacché l'iniziativa di utilizzazione dell'area PEA1 spetta all'Ente pubblico e non ai privati proprietari.**

**Si propone pertanto la trasformazione urbanistica delle pp. ff. 763, 764 e 767 in CC. Capriana di complessivi mq. 603,88 in area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.**

**Tale modifica è evidenziata come nuova variante numero 19:**



**PRG PRIMA ADOZIONE**



**PRG DEFINITIVA ADOZIONE**

**2. Osservazione di Prot. n. 3530 dd. 16/09/2019, dell'arch. Pier Enrico Busin  
Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Capriana:**

In rapporto alla prima adozione della Variante 2018 al PRG di Capriana, il Responsabile del Servizio Tecnico ha evidenziato alcune incongruenze di carattere cartografico riscontrate nella fase di salvaguardia del PRG adottato. In particolare sono stati indicati alcuni aggiornamenti da apportare alle basi cartografiche catastali (C.C. Capriana e C.C. Rover Carbonare) mancanti di alcuni recenti frazionamenti fondiari.

**Si ritiene l'osservazione redatta dal Servizio Tecnico del Comune di Capriana condivisibile nel merito e nella sostanza oltrechè formulata nel pubblico interesse. Pertanto, negli elaborati predisposti per la seconda adozione, si provvede all'integrazione della base cartografica catastale utilizzata previo inserimento dei principali frazionamenti fondiari mancanti.**

**15. PARERE N. 48/2019 DD. 06 NOVEMBRE 2019 DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, commi 5 e 6, della L.P.15/2015, la Variante al PRG del Comune di Capriana è stata sottoposta, in data 06 novembre 2019, al giudizio della **Conferenza di pianificazione** ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP. Nel Verbale N. 48/2019 dd. 06/11/2019, pervenuto al Comune di Capriana in data 22/11/2019, sono sintetizzate, per punti, le varie questioni emerse, relativamente a:

- informatizzazione del PRG
- cartografia
- verifica preventiva del rischio idrogeologico
- verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale
- verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico
- verifica della variante rispetto al PTC della Val di Fiemme
- tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo
- aree agricole e aree agricole di pregio
- sostanze minerarie
- aree protette
- turismo
- risorse idriche ed energia
- artigianato e commercio
- beni architettonici e archeologici
- gestione strade ed opere stradali
- aree sottoposte a vincolo culturale
- pianificazione del centro storico
- norme di attuazione.

Con la definitiva adozione, in sintonia con il Parere della Conferenza di pianificazione, sono state apportate agli elaborati della Variante le dovute integrazioni e/o correzioni richieste, che vengono più avanti sintetizzate secondo i seguenti 6 punti:

A) CARTOGRAFIA

- B) VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO
- C) VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO
- D) TUTELA DELLE ACQUE
- E) PARERE DEL SERVIZIO GESTIONE STRADE
- F) CONVERSIONE DEGLI INDICI
- G) NORME DI ATTUAZIONE
- H) PIANI ATTUATIVI

### **A) CARTOGRAFIA**

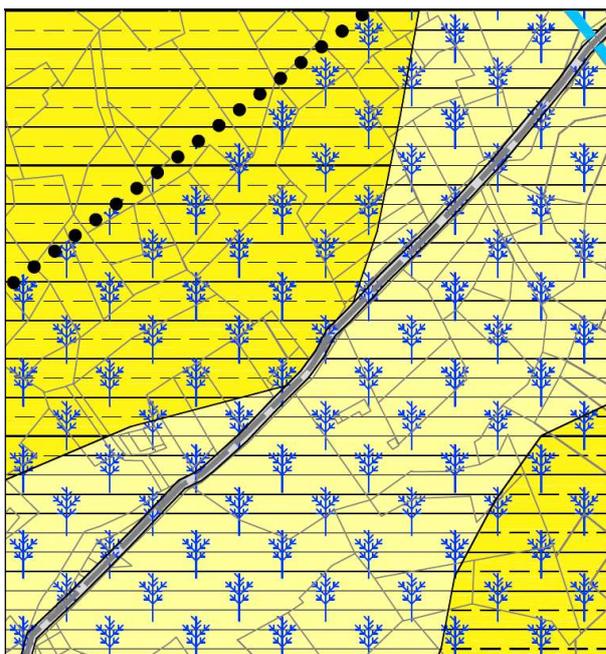
La documentazione cartografica, redatta secondo le specificazioni tecniche per l'“Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio” (approvate con DGP n. 2129/2008), è stata corretta secondo le varie note specifiche rilevate in fase istruttoria e conseguentemente sistemata in sintonia con l'ultimo aggiornamento del Prg-Tools. Sono stati infatti ricontrollati tutti i codici dei vari tematismi e verificate in particolare le simbologie del sistema insediativo, del sistema ambientale, degli insediamenti storici, degli edifici storici sparsi, dell'edilizia tradizionale di montagna, dell'edificio con vincolo alberghiero situato in area residenziale, degli insediamenti di nuova espansione a tempo e delle aree agricole, nonché tutti i relativi rimandi agli articoli delle norme di attuazione.

Riguardo all'utilizzo della base catastale si precisa che le correzioni e gli aggiornamenti richiesti, sono stati apportati direttamente sulla cartografia di PRG oggetto di prima adozione, compresa la predisposizione delle nuove cartografie degli insediamenti storici. Nello specifico è stata prodotta una tavola di **Legenda** rinnovata e ora comprensiva di tutte le indicazioni relative al Sistema ambientale e agli insediamenti storici. Riguardo al territorio aperto, sono stati utilizzati i corretti riferimenti per le aree agricole e le aree agricole di rilevanza locale mentre le zone di “prativo boscato” sono state convertite in aree boscate a tutti gli effetti.

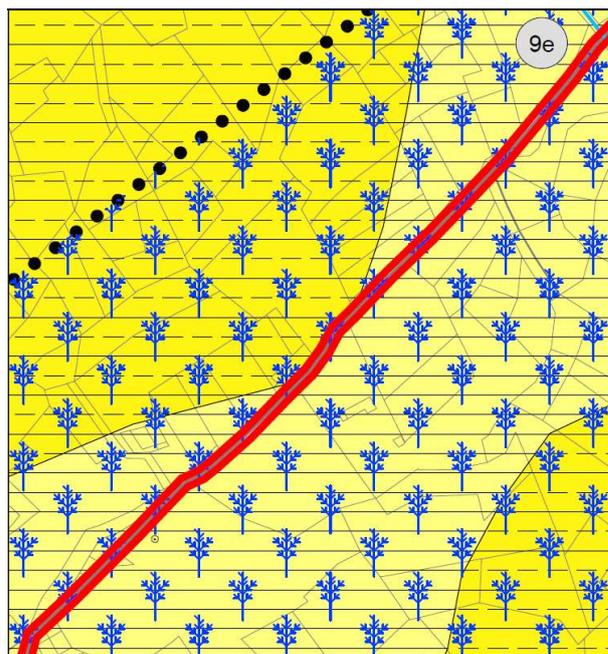
E' stato altresì opportunamente ricontrollato e reinstallato il reticolo idrografico georeferenziato, scaricato direttamente dal sito “Dati.Trentino.it-Idrografia principale PUP”.

Per quanto riguarda la viabilità, è stata corretta la **Variante n.7** (viabilità locale erroneamente indicata come strada provinciale) e sono stati altresì modificati i colori dei dati poligonali della viabilità provinciale e indicati con la corretta simbologia i percorsi pedonali.

In sintonia con il Parere della Conferenza di Pianificazione è stata individuata la **nuova Variante n. 9e** che, rispetto al PRG adottato, indica come viabilità locale esistente (e non di progetto) la strada che collega Maso Lio al fondovalle e all'Avisio:

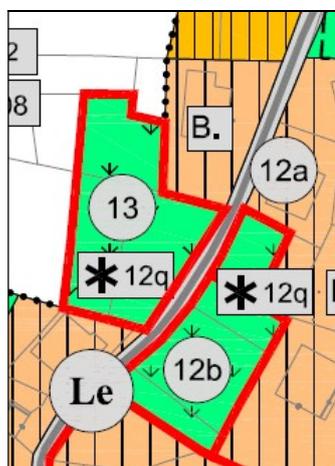


PRG PRIMA ADOZIONE

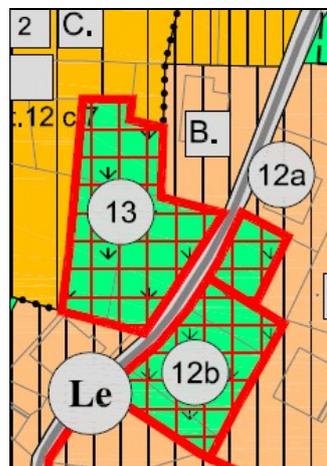


PRG DEFINITIVA ADOZIONE

Le aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P. 15/2015 sono ora indicate con la corretta grafia (Z.610) stabilita dal Prg-Tools e non più dal riferimento normativo all'art.12 quater delle NTA:

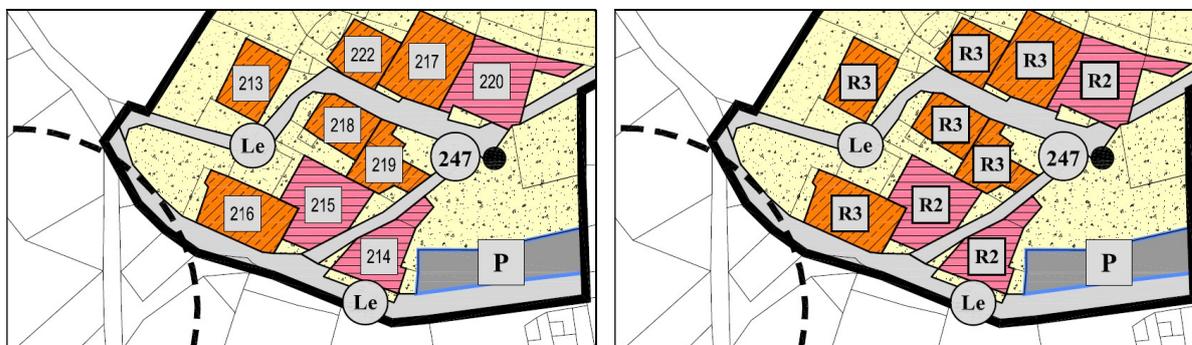


PRG PRIMA ADOZIONE



PRG DEFINITIVA ADOZIONE

Per quanto riguarda gli **insediamenti storici** sono state quindi prodotte le nuove cartografie redatte con il sistema Prg-Tools sulla base catastale coerente con il resto del territorio, rendendo quindi ora possibile la georeferenziazione anche di quelle informazioni e l'esportazione dei relativi files SHP:



Nuova grafia delle cartografie PRG-IS: numerazione unità edilizie e categorie di intervento

Questa operazione ha anche permesso di ricontrollare l'esatta rispondenza dei perimetri dei centri storici con quelli riportati sulle cartografie dei sistemi ambientale e insediativo e anche di conseguire un'adeguata ed uniforme rappresentazione delle aree di pertinenza delle unità edilizie schedate. Inoltre tutti gli edifici storici originariamente evidenziati con le sigle **R4 (Demolizione con ricostruzione)** ed **R5 (Sostituzione edilizia)** sono ora rappresentati con la categoria di intervento **R3 (ristrutturazione edilizia)**, mentre quelli originariamente evidenziati con la categoria di intervento **R6 (demolizione senza ricostruzione)** sono confermati con la sigla **R6 (demolizione)**.

Ciò ha comportato conseguentemente l'aggiornamento delle seguenti 21 schede:

centro storico di Capriana (14 schede)

**unità edilizie n. 7c, 12a, 128, 129, 135, 141, 148, 154, 155, 157, 161, 162, 163, 169**

centro storico di Carbonare (4 schede)

**unità edilizie n. 241, 244, 245, 246**

centro storico di Rover (2 schede)

**unità edilizie n. 211, 243**

centro storico di Maso Lio (1 scheda)

**unità edilizia n. 113**

L'aggiornamento apportato alla schedatura è sintetizzato dalla seguente tabella riassuntiva:

PRG del Comune di Capriana - Variante 2018  
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

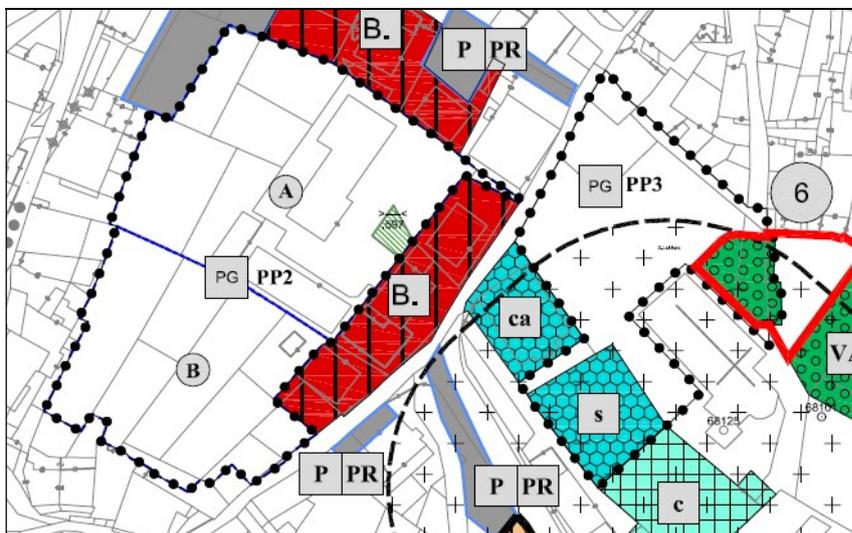
SCHEDA N.	CENTRO STORICO	CATEGORIA DI INTERVENTO PRG VIGENTE	CATEGORIA DI INTERVENTO PRG VARIANTE 2018 DEFINITIVA ADOZIONE
<b>7c</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>12b</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>113</b>	MASO LIO	R5 SOSTITUZIONE EDILIZIA	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>128</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>129</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>135</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>141</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>148</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>154</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>155</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>157</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>161</b>	CAPRIANA	R6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	R6 DEMOLIZIONE
<b>162</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>163</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>169</b>	CAPRIANA	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>211</b>	ROVER	R5 SOSTITUZIONE EDILIZIA	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>241</b>	CARBONARE	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>243</b>	ROVER	R5 SOSTITUZIONE EDILIZIA	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>244</b>	CARBONARE	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>245</b>	CARBONARE	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<b>246</b>	CARBONARE	R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La coerenza tra i sistemi cartografici ha consentito altresì di eliminare le varie anomalie riscontrate in prima adozione tra il sistema insediativo (redatto con il Prg-Tools) e gli insediamenti storici (redatti in Autocad su DWG svincolato dal Prg-Tools).

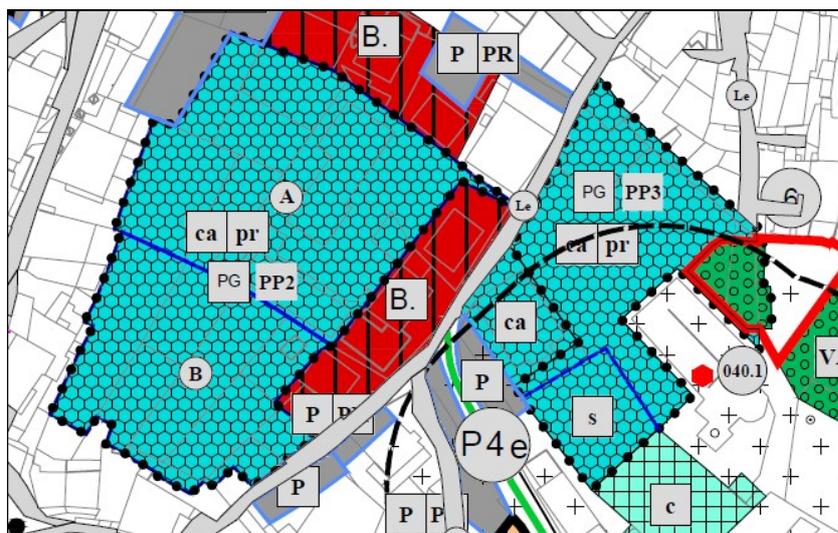
Ciò soprattutto in tema di viabilità, parcheggi, aree a verde pubblico, arredi urbani (ora singoli elementi storici non vincolati) e aree per insediamenti di edilizia mista densa, localizzati all'interno del centro storico di Capriana.

I piani attuativi sono stati “zonizzati” con la destinazione urbanistica prevalente evitando la presenza di “buchi bianchi”.

Ciò vale ad esempio per i piani attuativi a fini generali **PP2** e **PP3**:

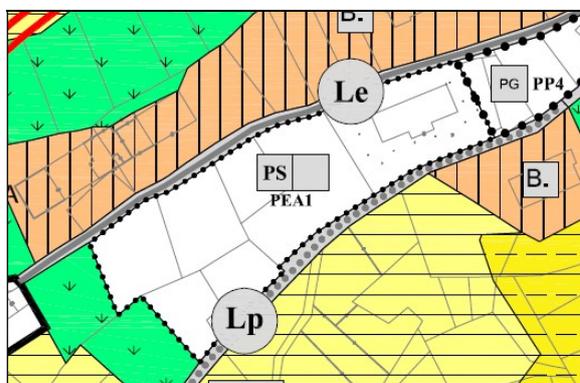


PRG PRIMA ADOZIONE

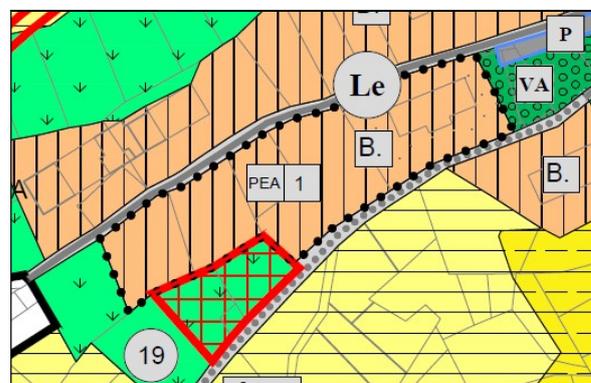


PRG DEFINITIVA ADOZIONE

Analogamente per il **PEA1** (piano per l'edilizia abitativa pubblica e agevolata che, ridotto con la nuova **variante n.19** in seguito all'accoglimento dell'osservazione pervenuta, viene ora rappresentato con l'appropriata destinazione residenziale (circa 3037 mq.):

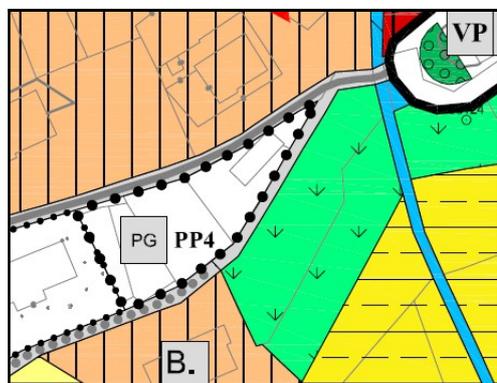


PRG PRIMA ADOZIONE

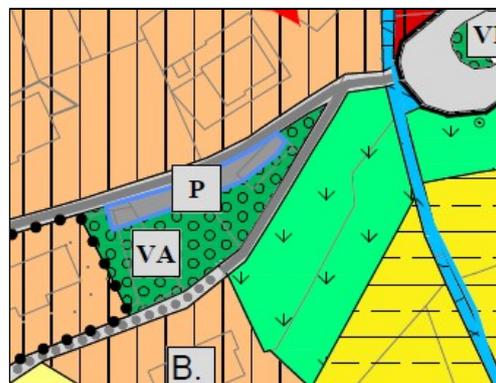


PRG DEFINITIVA ADOZIONE

Il **PP4** (avendo una superficie inferiore a 2500 mq) è stato stralciato come suggerito nel Parere della Conferenza di pianificazione e sostituito con l'area a parcheggio pubblico e con l'area a verde pubblico attrezzato che rispecchiano quanto effettivamente e definitivamente realizzato dalla Amministrazione comunale in corrispondenza di quella zona:



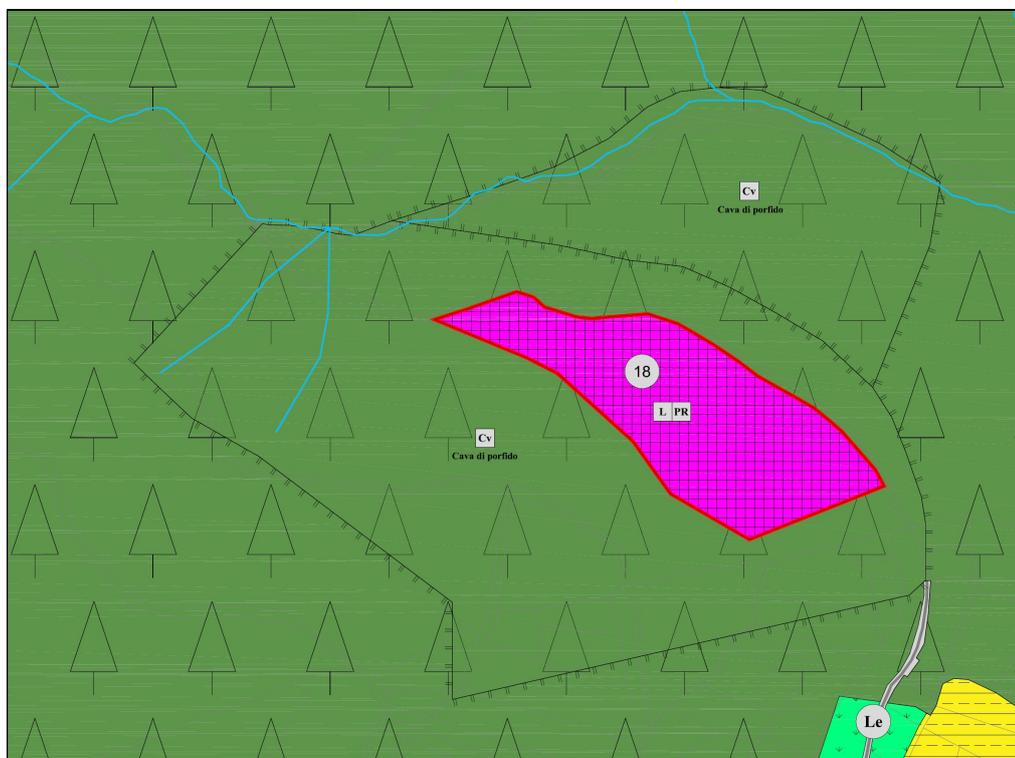
PRG PRIMA ADOZIONE



PRG DEFINITIVA ADOZIONE



L'area estrattiva (cava di porfido) viene in parte destinata alla confermata area produttiva del settore secondario di livello locale di progetto e, per il resto, destinata a bosco, in sintonia con la reale destinazione culturale dei luoghi:



**PRG DEFINITIVA ADOZIONE**

Quando la previsione verrà ufficialmente stralciata dal Piano Provinciale di utilizzazione delle sostanze minerarie (Piano Cave), il Comune provvederà all'aggiornamento d'ufficio delle cartografie di PRG, ai sensi dell'art. 44 della L.P. 15/2015.

Infine sono stati rivisti e ricontrollati tutti i riferimenti normativi presenti in cartografia.

### **B) VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, i Servizi provinciali competenti hanno espresso **parere positivo** per le seguenti varianti:

**2 – 3 – 4a – 4b – 5a – 6 – 9a – 11 – 12a – 12b – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18.**

Il Servizio Foreste e Fauna ha segnalato che per le varianti **n. 1 – 5b – 7 – 9b – 9c – 9d – 10** che interessano aree boscate: “...prima di modificare lo stato dei luoghi, è necessario ottenere l'autorizzazione ai sensi della L.P. 11/2007”.

Il Servizio Geologico ha segnalato che per le varianti **n. 7 – 8 – 9b – 9c – 9d**:  
“...lungo il tratto in potenziamento si rileva una pericolosità da caduta massi”.

Il Servizio Bacini montani ha segnalato che per le varianti **n. 7 – 8 – 9b – 9c – 9d**:  
“...eventuali interventi in fascia di rispetto dei corsi d’acqua (10 m) sono soggetti alla L.P.18/76”.

Dato che le varianti sopra elencate, oggetto di osservazioni da parte dei Servizi Foreste e Fauna, Geologico e Bacini Montani, sono riferite unicamente a temi legati al potenziamento o ridimensionamento di viabilità:

- V. 1 stralcio previsione strada locale di progetto per Maso Capovilla**
- V. 5b ridimensionamento del progetto della strada locale per Maso Conti**
- V. 7 previsione potenziamento viabilità IV<sup>^</sup> cat. Carbonare-Anterivo**
- V. 8 previsione potenziamento viabilità locale tra Carbonare e la SS. 612**
- V. 9b previsione potenziamento viabilità locale tra Rover e Maso Lio**
- V. 9c previsione potenziamento viabilità locale tra Rover e Maso Lio**
- V. 9d previsione potenziamento viabilità locale tra Capriana e Maso Lio**

si ritiene che le suddette osservazioni (salvo la variante n.1 che prevede lo stralcio di una viabilità di progetto e il conseguente ripristino delle previsioni urbanistiche precedenti, oltretutto in assenza di zone boscate), dovranno essere tenute in debita considerazione dalla Amministrazione comunale nel momento della progettazione di tali opere il cui iter di approvazione dovrà essere condiviso con i Servizi Foreste e Fauna, Geologico e Bacini Montani della PAT. Per tale motivo si è ritenuto di integrare l’art. 24 (Strade) delle Norme di Attuazione aggiungendo il seguente specifico nuovo comma 15:

*15. Le previsioni di potenziamento viario introdotte con la Variante 2018 e contraddistinte dalle varianti numero 5b – 7 – 8 – 9b – 9c – 9d – 10, che interessano aree boscate e/o zone oggetto di pericolosità per caduta sassi e/o che si collocano in fascia di rispetto dei corsi d’acqua, devono ottenere rispettivamente le autorizzazioni dei competenti Servizi Foreste e Fauna, Geologico e Bacini montani della Provincia di Trento.*

### **C) VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

In sede di Conferenza è stato osservato che la variante al PRG nel suo complesso non presenta particolari elementi di criticità paesaggistiche, salvo le seguenti precisazioni:

#### **Variante puntuale n. 16**

*“...sotto il profilo paesaggistico rimane tuttavia da verificare l’opportunità di insediare al piano seminterrato del futuro edificio, i mezzi aziendali in relazione alla loro dimensione”.*

#### **Variante puntuale n. 17**

*“...in relazione alla modifica di un’area agricola del PUP in area per insediamenti di edilizia mista rada, la variante risulta giustificata al solo fine del riconoscimento dell’effettiva particella catastale. In ragione della sua estensione si richiede un approfondimento all’interno della relazione di rendicontazione urbanistica allegata alla variante”.*

#### **Variante puntuale n. 15**

*Riguardo allo stralcio del **PLI**, rimanendo invariata la destinazione residenziale per edilizia mista rada, si richiama l’art.50 comma 5 della legge urbanistica, che prescrive l’obbligatorietà del piano di lottizzazione per l’utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici oppure di un rilevante insieme di unità immobiliari quando è necessaria l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o il loro adeguamento”.*

In relazione alle suddette osservazioni sono state apportate agli elaborati di PRG (cartografia e norme) opportune rettifiche, salvo quanto di seguito specificato:

#### **Variante puntuale n. 16**

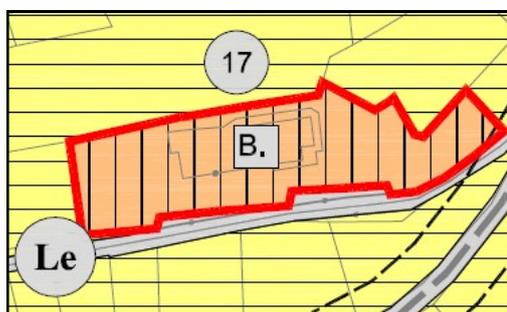
l’area residenziale B di completamento (edilizia mista rada) di circa 900 mq., è stata specificamente prevista al fine di consentire l’edificazione di una prima abitazione con sottostante ricovero mezzi dell’impresa boschiva: i parametri edificatori (rivisti con la definitiva adozione) prevedono un indice di utilizzazione fondiaria di 0,36 mq/mq con un’altezza massima a metà falda di ml. 8,50 e un’altezza massima di controllo del fronte di ml. 8,00 (max 3 piani fuori terra).

Si ritiene che i suddetti parametri consentano la previsione di un edificio adatto a risolvere le problematiche insediative ed aziendali dell'impresa boschiva, salvaguardando al tempo stesso l'aspetto paesaggistico che, in ogni caso, sarà oggetto di opportuna verifica e controllo da parte della Commissione Edilizia della Gestione associata fra i Comuni di Cavalese, Castello-Molina di Fiemme, Capriana e Valfloriana. In ogni caso la pendenza del terreno favorirà la collocazione in posizione seminterrata del deposito mezzi che verrà così ad essere di minor impatto visivo.

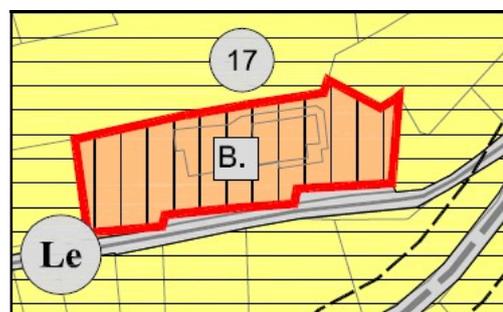


### Variante puntuale n. 17

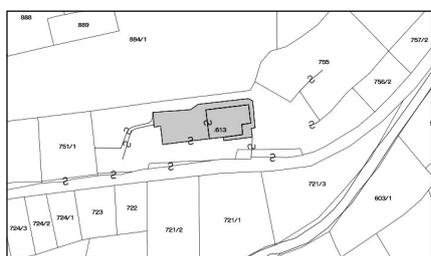
l'area residenziale B di completamento (edilizia mista rada) posta in corrispondenza dell'edificio esistente, è stata leggermente ridotta e si è comunque provveduto all'integrazione della rendicontazione urbanistica prodotta con la prima adozione. Si sottolinea che il lotto ricomprende anche il vasto piazzale di deposito legato alla attività artigianale. L'area agricola non di pregio del PUP trasformata passa da 500 a 350 mq.



PRG PRIMA ADOZIONE

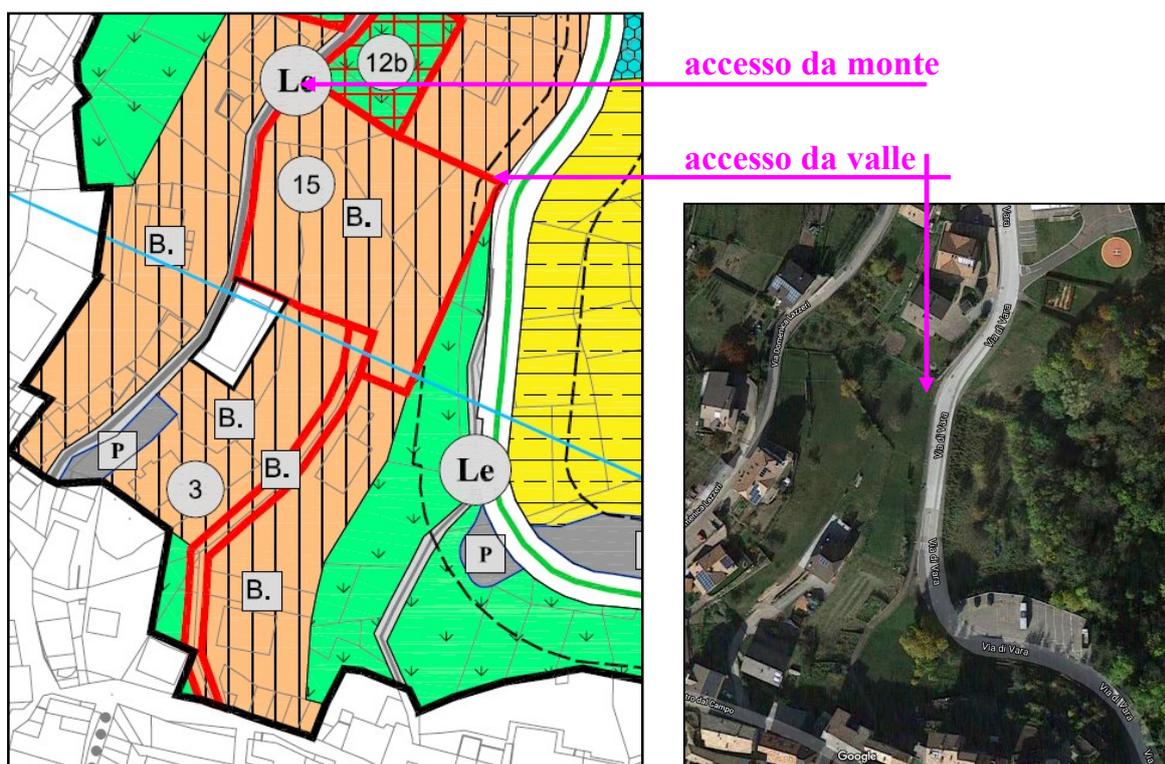


PRG DEFINITIVA ADOZIONE



### Variante puntuale n. 15

In merito allo stralcio del vincolo di lottizzazione **PL1** si specifica che esistono due possibilità di accesso all'area rispettivamente da monte e da valle ed anche tutti i sottoservizi sono presenti lungo le due strade che delimitano ad ovest e ad est la zona residenziale di completamento che, pur avendo una estensione superiore a 2500 mq., è quindi dotata delle necessarie opere di urbanizzazione:



### **D) TUTELA DELLE ACQUE**

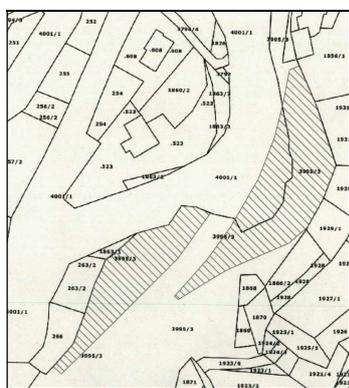
Nel parere della Conferenza di Pianificazione è stato osservato che “...le varianti 5a e 5b si collocano in ambito fluviale ecologico con valenza elevata del Torrente Avisio: gli interventi che prevedono nuovi tratti viari sono incompatibili e si pongono quindi in contrasto con quanto stabilito dal PGUAP e con quanto riportato nell'art.52 delle Norme di attuazione di PRG, mentre per la viabilità esistente in potenziamento la previsione è compatibile purchè vengano contenuti gli interventi per non alterare l'ambito fluviale”.

Nel merito si specifica che in realtà la **variante 5a non prevede un nuovo tratto stradale** bensì **lo stralcio della previsione di viabilità di progetto** stabilita dal PRG vigente e che l'Amministrazione ha ritenuto di **non confermare** con la Variante 2018.

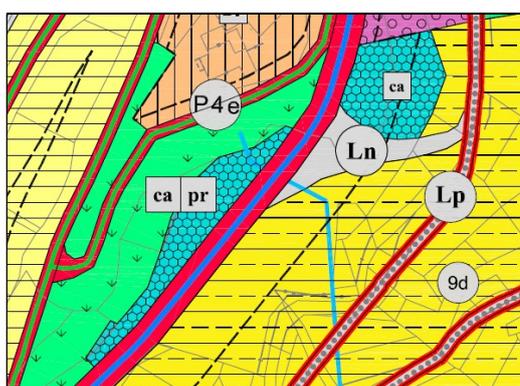
E' dunque da considerare nel merito solo la **variante 5b** la quale comunque prevede esclusivamente interventi di adeguamento e miglioramento della infrastruttura esistente, compatibili con l'ambito ecologico di valenza elevata del Torrente Avisio.

### **E) PARERE DEL SERVIZIO GESTIONE STRADE**

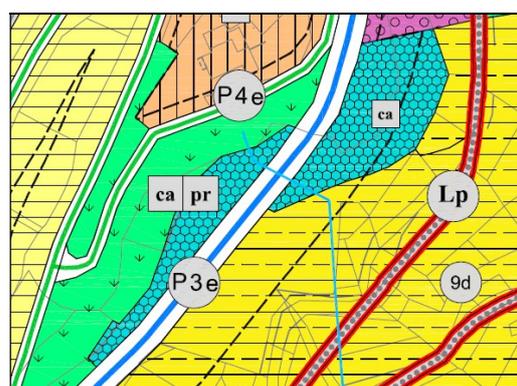
Il parere di competenza espresso dal Servizio Gestione Strade (Prot. S106/19/740409/19.5.3/3), richiede specificamente che: "...Vengano previste due aree, una a monte ed una a valle della SS.612 della Valle di Cembra, con destinazione urbanistica "area a servizio della viabilità" ove sono attualmente presenti il magazzino e il deposito utilizzati dal Servizio Gestione Strade, così come identificate nella planimetria allegata...":



Nel merito si specifica che tale richiesta era già stata precedentemente espressa dal Servizio Gestione Strade il 13 settembre 2011 in occasione della Variante 2010 al PRG (Piano vigente) e introdotta in cartografia con alcune modifiche dovute alla previsione di uno svincolo (di progetto) con la viabilità per Maso Lio. Alla luce della nuova richiesta del Servizio Gestione Strade, anche in considerazione della non necessità di tale svincolo, si è provveduto alla individuazione più corretta dell'area posta a valle della SS. 612 della Valle di Cembra:



PRG PRIMA ADOZIONE



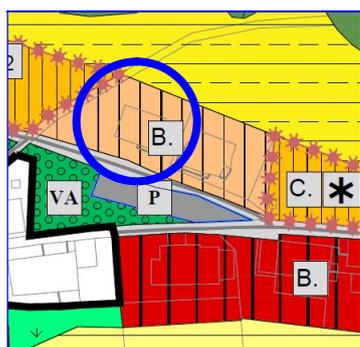
PRG DEFINITIVA ADOZIONE

Considerando infine che l'area situata a valle della strada statale risulta adiacente ed in continuità con la zona alberghiera situata in Località Miravalli, si auspica, a fini meramente paesaggistici, che le attrezzature di servizio alla gestione della viabilità mantengano il più possibile altezze e volumetrie contenute.

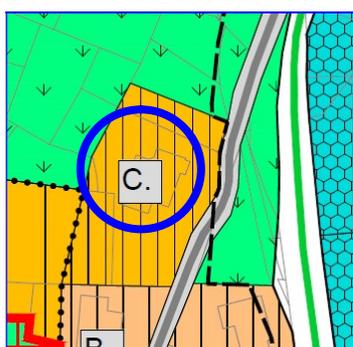
## **F) CONVERSIONE DEGLI INDICI**

Per quanto riguarda l'adeguamento ai nuovi parametri edificatori provinciali, il Parere della Conferenza di pianificazione specifica che: *"...Relativamente alla conversione degli indici si osserva che la relazione illustrativa non argomenta in modo esaustivo le modalità di quantificazione del nuovo parametro dell'edificabilità espresso in indice di utilizzazione fondiaria... Si suggerisce pertanto di allegare alla relazione degli specifici casi studio utilizzati per la conversione degli indici e, al contempo, di stralciare dal conteggio dell'edificabilità delle aree l'indice espresso in mc/mq, ovvero di prevedere esclusivamente il conteggio della SUN..."*

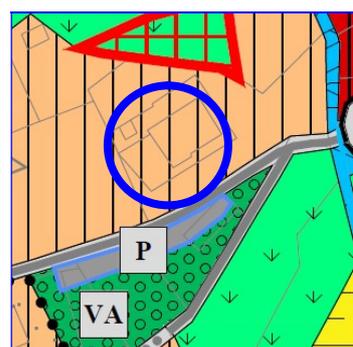
In tal senso si riportano di seguito tre casi campione che sono serviti per verificare il parametro di conversione tra SUN e SUL e, di conseguenza, il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria). Le tipologie edilizie prese in considerazione sono due: casa bifamiliare di modesta volumetria e casa a blocco contenente più di due unità immobiliari:



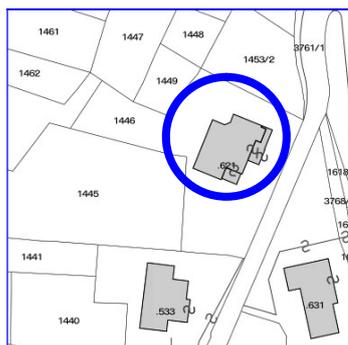
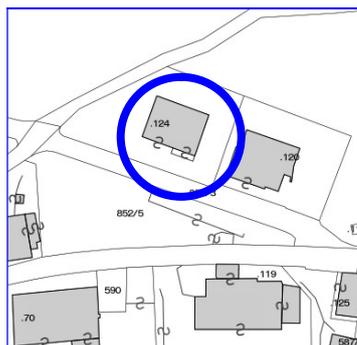
**P.ED. 124 CARBONARE**



**P.ED. 621 CAPRIANA**



**P.ED. 531 CAPRIANA**



**P.ED. 124 A CARBONARE**

**CASA BIFAMILIARE DI 874 mc.**

**REALIZZATA NEL 1983**

**IN ZONA B DI EDILIZIA MISTA RADA**

**SU DI UN LOTTO DI 688 mq.**



**P.ED. 621 A CAPRIANA**

**CASA DI 872 mc. CON 2 ALLOGGI**

**REALIZZATA NEL 1999**

**IN ZONA C DI NUOVA ESPANSIONE**

**SU DI UN LOTTO DI 1062 mq.**



**P.ED. 531 A CAPRIANA**

**CASA DI 1185 mc. CON 4 ALLOGGI**

**REALIZZATA NEL 2003**

**IN ZONA B DI EDILIZIA MISTA RADA**

**SU DI UN LOTTO DI 1064 mq.**

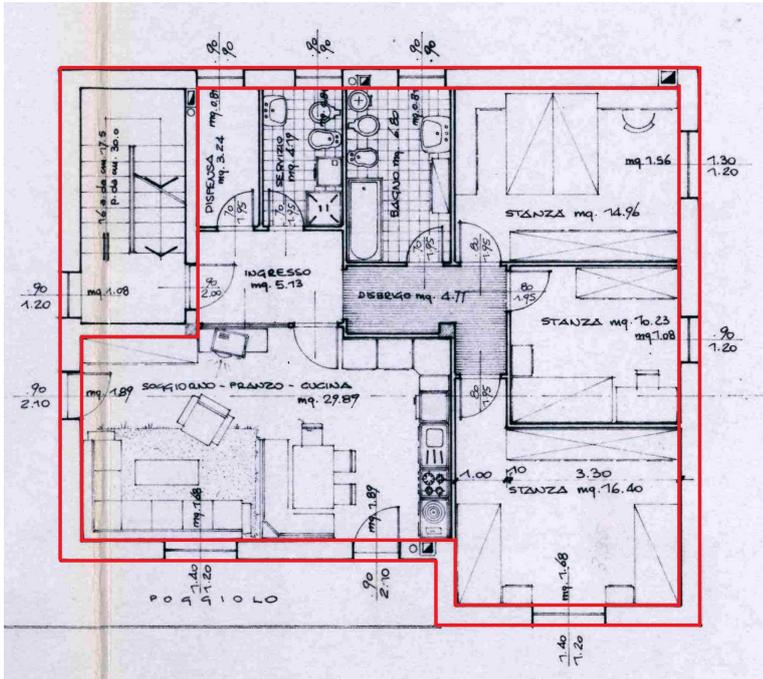


**La verifica è stata effettuata sulla pianta più significativa di ciascun edificio alla luce della definizione di SUN:**

**superficie utile netta (Sun) [m<sup>2</sup>]:** è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei muri perimetrali dell'edificio, dei vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni, degli ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni.

**Il rapporto SUN/SUL fornisce con buona approssimazione il parametro di conversione utilizzato per la rideterminazione degli indici.**

**P.ED. 124 A CARBONARE – PIANO RIALZATO**

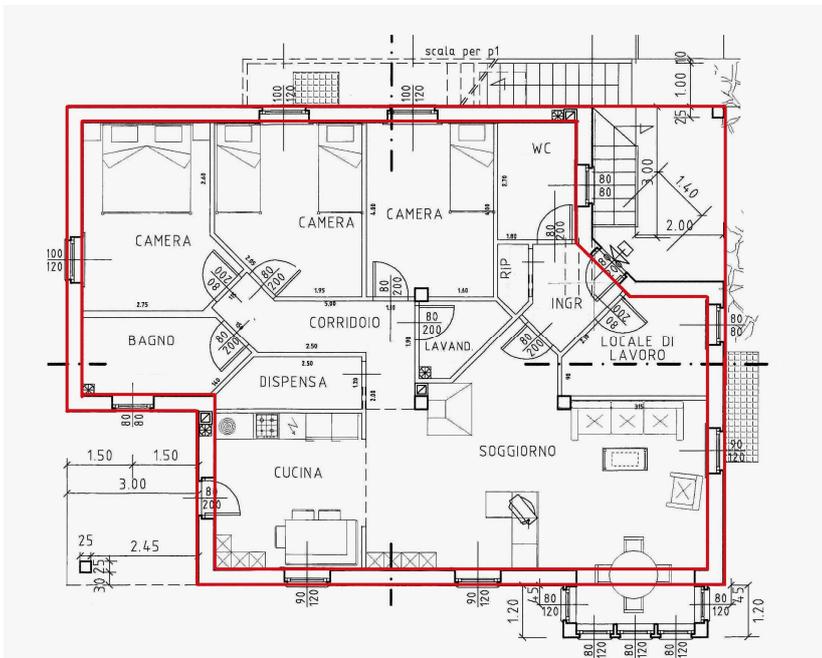


**SUL = mq. 128**

**SUN = mq. 96**

**rapporto SUN/SUL = 0,75**

**P.ED. 621 A CAPRIANA – PIANO TERRA**

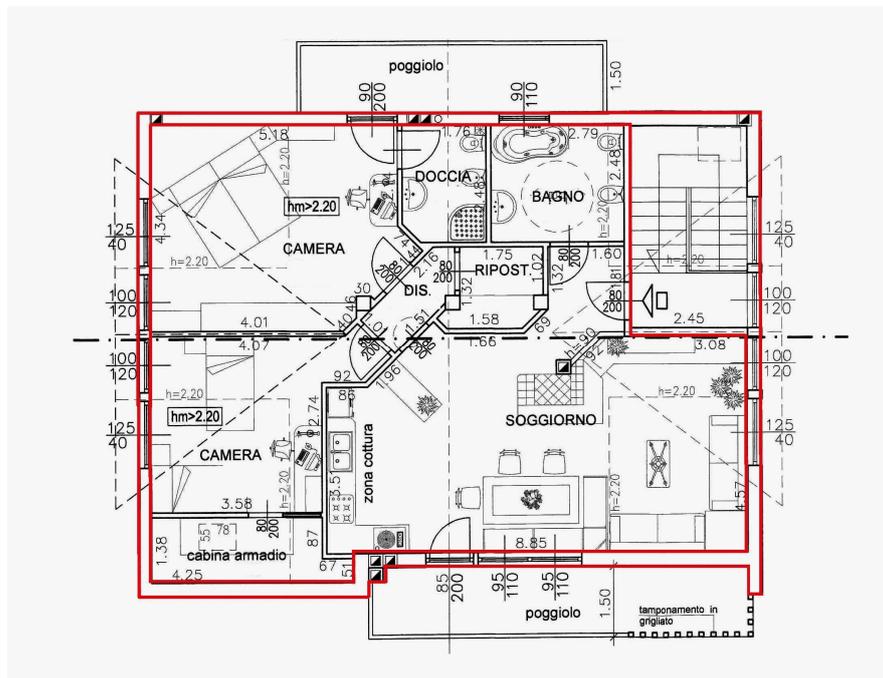


**SUL = mq. 147,45**

**SUN = mq. 120,50**

**rapporto SUN/SUL = 0,82**

**P.ED. 531 A CAPRIANA – PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)**



**SUL = mq. 131,85**

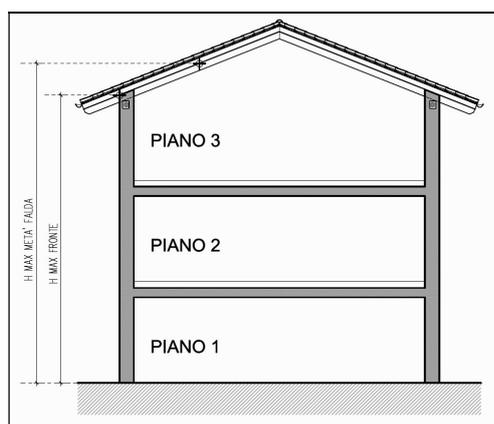
**SUN = mq. 100,80**

**rapporto SUN/SUL = 0,76**

Naturalmente la verifica andrebbe rapportata anche agli altri piani abitati di ciascun edificio. Relativamente alla conversione degli indici, il coefficiente di riduzione di **0,75** utilizzato in prima adozione per passare dal volume lordo al volume netto viene sostanzialmente confermato dai casi campione esaminati e dunque permette di ottenere con una buona precisione la superficie utile netta.

Inoltre, in sintonia con il parere della Conferenza di pianificazione, i parametri espressi in prima adozione per gli edifici civili (residenziali e alberghieri) e per quelli produttivi (terziari) sono stati opportunamente risistemati previa l'eliminazione dell'indice fondiario espresso in mc/mq e attraverso la revisione delle altezze degli edifici.

E' stato altresì introdotto il parametro fondamentale dell'**altezza di controllo dei fronti**, che è stato calcolato 50 cm al di sotto dell'altezza massima dell'edificio misurata a metà falda stabilita dal vigente PRG, secondo il seguente schema:



Con la definitiva adozione sono state quindi sono state riparametrate le altezze secondo il seguente schema (raffronto tra PRG vigente e PRG prima adozione):

ALTEZZE E PIANI	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
H max a metà falda	8,50	9,50	8,50
Numero di piani	-	3	3
H controllo del fronte	-	-	8,00
ALTEZZE E PIANI	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
H max a metà falda	11,50	12,50	11,50
Numero di piani	-	4	4
H controllo del fronte	-	-	11,00
ALTEZZE E PIANI	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
H max a metà falda	13,00	-	13,00
Numero di piani	-	-	4/5
H controllo del fronte	-	-	12,50

In tale maniera le altezze massime degli edifici consentite dal piano in vigore non vengono incrementate ma mantenute con i medesimi valori del PRG vigente.

Anche il parametro del **Volume max** stabilito dal PRG vigente è stato tradotto in **Volume urbanistico max** (somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili) secondo il seguente schema:

VOLUME MAX EDILIZIA DENSA	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	3000 mc	3000 mc	2250 mc (volume urbanistico Vt max)
edifici alberghieri	6000 mc	6000 mc	4500 mc (volume urbanistico Vt max)
edifici terziari	4000 mc	4000 mc	3000 mc (volume urbanistico Vt max)
VOLUME MAX EDILIZIA RADA	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	2000 mc	2000 mc	1500 mc (volume urbanistico Vt max)
edifici alberghieri	4000 mc	4000 mc	3000 mc (volume urbanistico Vt max)
VOLUME MAX NUOVA ESPANS.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	3000 mc	3000 mc	2250 mc (volume urbanistico Vt max)
edifici alberghieri	6000 mc	6000 mc	4500 mc (volume urbanistico Vt max)
edifici terziari	4000 mc	4000 mc	3000 mc (volume urbanistico Vt max)

Viene invece confermato il **Rapporto massimo di copertura Rc max** stabilito dal PRG vigente e che in prima adozione era stato erroneamente tralasciato:

EDILIZIA DENSA Rc max	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	50%	-	50%
edifici alberghieri	40%	-	40%
edifici terziari	60%	-	60%
EDILIZIA RADA Rc max	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	35%	-	35%
edifici alberghieri	30%	-	30%
NUOVA ESPANS. Rc max	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	50%	-	50%
edifici alberghieri	40%	-	40%
edifici terziari	60%	-	60%

Infine il parametro dell' **indice di utilizzazione fondiaria** **Uf** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria), è stato calcolato anche per gli edifici alberghieri e per quelli terziari:

Uf (mq/mq) EDILIZIA DENSA	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	-	0,60	0,60 mq/mq
edifici alberghieri	-	0,75	0,75 mq/mq
edifici terziari	-	0,75	0,75 mq/mq
Uf (mq/mq) EDILIZIA RADA	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	-	0,36	0,36 mq/mq
edifici alberghieri	-	0,60	0,60 mq/mq
Uf (mq/mq) NUOVA ESPANS.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE PRIMA ADOZIONE	PRG VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE
edifici residenziali	-	0,60	0,60 mq/mq
edifici alberghieri	-	0,75	0,75 mq/mq
edifici terziari	-	0,75	0,75 mq/mq

La revisione degli indici apportata con la definitiva adozione è sintetizzata dalla tabella seguente (riportata anche nelle Norme di attuazione):

FABBRICATI	EDILIZIA MISTA DENSA			EDILIZIA MISTA RADA		EDILIZIA NUOVA C e C a tempo		
	RESID.	ALB.	TERZ.	RESID.	ALB.	RESID.	ALB.	TERZ.
Vol. urbanistico Vt max	2250	4500	3000	1500	3000	2250	4500	3000
H max a metà falda	11,50	13,00	11,50	8,50	13,00	11,50	13,00	11,50
N° di piani	4	4/5	4	3	4/5	4	4/5	4
H di controllo del fronte	11,00	12,50	11,00	8,00	12,50	11,00	12,50	11,00
Uf (mq/mq) con h. 2,50	0,60	0,75	0,75	0,36	0,60	0,60	0,75	0,75
Rc max	50%	40%	60%	35%	30%	50%	40%	60%

## **G) NORME DI ATTUAZIONE**

Le norme di attuazione, predisposte per la definitiva adozione nella stesura di raffronto e nella stesura finale, sono state debitamente sistemate ed aggiornate. In particolare sono state apportate modifiche sostanziali o anche semplici correzioni ai seguenti articoli:

Art. 2 - Elementi costitutivi del PRG

Art. 4 - Piani attuativi

Art. 8 - Tipologie edilizie ammesse: definizioni

Art. 8bis - Serre

Art. 9 - Standard minimi di parcheggio

Art. 10 - Le urbanizzazioni

Art. 11 - Centri e nuclei storici

Art. 12 - Insediamenti di edilizia mista e di nuova espansione

Art. 12 quater - Aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P.15/2015

Art. 13 - Insediamenti industriali ed artigianali

Art. 15 - Equipaggiamenti attrezzature e servizi

Art. 17 - Gli spazi aperti

Art. 18 - Aree agricole

Art. 19 - Boschi

Art. 20 - Pascoli

Art. 21 - Aree ad elevata integrità

Art. 22 - Cave

Art. 24 - Strade

Art. 23 - Depuratori

Art. 25 - Parcheggi pubblici

Art. 26 - Gli insediamenti storici

Art. 27 - Perimetrazione insediamenti storici

Art. 29 - Interventi edilizi ammessi

Art. 30 - M1 Manutenzione ordinaria

Art. 31 - M2 Manutenzioni straordinaria

Art. 32 - R1 Restauro

Art. 33 - R2 Risanamento conservativo

Art. 34 - R3 Ristrutturazione edilizia

Art. 35 - R6 Demolizione

Art. 37 - Costruzioni accessorie nel centro storico e nelle pertinenze degli edifici storici  
isolati

Art. 39 - Edifici, manufatti o siti tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei beni  
culturali"

Art. 40 - Edifici non catalogati all'interno del Piano per il recupero e la valorizzazione  
dell'edilizia tradizionale di montagna

Art. 47 - Zone speciali di conservazione (ZSC)

Art. 47bis - Riserve naturali provinciali e locali e area di protezione

Art. 51 - Recupero ambientale

Inoltre sono stati introdotti i seguenti nuovi articoli:

Art. 38bis - Manufatti di interesse storico culturale

Art. 53 - Area cimiteriale

Art. 54 - Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 55 - Protezione geologica e idrologica

In assenza di stalle e di discariche, è stato inoltre stralciato l'articolo 14 e modificato l'art.23:

Art. 14 - Insediamenti per attività zootecnica

Art. 23 - Discarica e depuratori.

## **H) PIANI ATTUATIVI**

In relazione ai **Piani attuativi** il parere della Conferenza di Pianificazione ha osservato quanto segue: “...Si rileva che quanto previsto dall'articolo 4 delle norme di attuazione deve essere reso coerente con l'art. 50 della legge urbanistica provinciale. Inoltre, le volumetrie individuate da ogni singolo piano attuativo devono necessariamente essere convertite in SUN. Risultano inoltre da verificare i dati dimensionali nella relativa normativa, come la superficie del PL2 oggetto dalla variante di uno stralcio di una porzione di area, e i manufatti del PP5 oggetto di demolizione e ricostruzione il cui ampliamento acconsentito contempla la realizzazione a tutti gli effetti di “nuove costruzioni”.”

I **Piani attuativi** previsti dal vigente PRG di Capriana sono i seguenti:

- **Piano attuativo a fini generali PP1:** area verde sotto Maso Bait (stralciato in prima adozione);
- **Piano attuativo a fini generali PP2:** area racchiusa dal centro storico perimetrato, destinata ad attrezzature e servizi;
- **Piano attuativo a fini generali PP3:** area ora destinata a campo da tennis e piazza della Chiesa;
- **Piano attuativo a fini generali PP4:** area a forma triangolare di circa 860 mq. compresa tra due strade (stralciato con la definitiva adozione);
- **Piano attuativo a fini generali PP5:** area del “Prà del Manz” (approvato dal Consiglio comunale con delibera n.19 del 5 aprile 2004);
- **Piano per l'edilizia abitativa pubblica e agevolata PEA 1** di circa 3037 mq;
- **Piano di lottizzazione PL 1** (ex PEA2 stralciato in prima adozione);
- **Piano di lottizzazione PL 2** a monte di via Domenica Lazzeri e a valle di via Casal.

In ottemperanza alle indicazioni del Servizio Urbanistica, i contenuti dei **5 Piani attuativi** del PRG di Capriana, predisposti per la definitiva adozione ed anche riportati nello specifico **articolo 4.** delle Norme di attuazione, sono stati così adeguati:

- **Piano attuativo a fini generali PP2 area racchiusa dal centro storico perimetrato:** l'area è destinata ad attrezzature e servizi in quanto collocata in posizione baricentrica rispetto all'intero "insediamento" di Capriana. La redazione del piano attuativo potrà essere suddivisa negli ambiti "A" e "B"; nell'ambito "A" verrà valutata la possibilità d'inserire un nuovo fabbricato, per buona parte interrato o seminterrato, contenente la nuova palestra e/o sale pluriuso, mentre nell'ambito "B" si valuterà l'opportunità di inserire uno o più edifici con funzioni ricreative, amministrative, sportive, da realizzare entro o fuori terra, eventualmente con parcheggio interrato sottostante; i parcheggi eventualmente necessari a soddisfare gli standard di legge potranno essere del tipo "a rotazione", occupati dagli utenti della palestra e degli altri locali pubblici in determinate ore, dai residenti di Capriana nelle ore serali e notturne. Gli spazi "liberi" rimanenti dovranno essere sistemati "a verde", curandone al meglio l'inserimento nel contesto edilizio circostante. Particolare attenzione dovrà esser posta nello studio dei percorsi pedonali che dovranno coinvolgere l'esistente gioco delle bocce a garantire i raccordi con tutte le strade esistenti al contorno dell'intera area. La progettazione dei due ambiti potrà essere affidata a uno o più professionisti, anche diversi per ciascun ambito, e l'iter di approvazione/realizzazione degli stessi potrà avvenire in modi e tempi disgiunti.
- **Piano attuativo a fini generali PP3 area ora destinata a campo da tennis e piazza della Chiesa:** si prevede la realizzazione sotto la superficie del tennis di nuovi locali deposito comunali o parcheggio con accesso dalla piazzola antistante il cinema – teatro, modifica del livello attuale del piano di gioco sino a portarlo al livello della piazza antistante chiesa e municipio, ristudio dell'intera superficie con l'intento di eliminare i parcheggi della piazza in funzione di quelli eventualmente recuperati sotto il tennis e nel PP4, sistemazione a verde attrezzato per manifestazioni ludiche, recinzioni e percorsi pedonali (anche coperti) tra le differenti quote, spostamento definitivo del campo da tennis, inserimento della pensilina destinata agli utenti della fermata della corriera. La progettazione del PP3 dovrà altresì tenere in considerazione che il gradone antistante il portale d'accesso alla Chiesa di San Bartolomeo è stato esplicitamente individuato come bene oggetto di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e il progetto che interesserà tale ambito andrà pertanto sottoposto alla Soprintendenza per i beni culturali della Provincia di Trento, che valuterà la necessità o meno di un atto autorizzativo.
- **Piano attuativo a fini generali PP5 area del "Prà del Manz":** è suddivisa in 5 ambiti, secondo con quanto stabilito dal vigente Piano Attuativo approvato dal Consiglio comunale con delibera n.19 del 5 aprile 2004. Le prescrizioni che seguono riguardano gli edifici esistenti, le nuove costruzioni, i criteri per la valorizzazione ambientale e delle costruzioni, le reti tecnologiche e le infrastrutture.

Edifici esistenti:

- a) La p.ed.122 dovrà mantenere la propria originaria destinazione volta al pubblico servizio di svago e ristoro quindi le attività compatibili saranno: bar, ristorante, agriturismo. La p.ed. 122, potrà essere ampliata fino ad un massimo di 210 mq. di SUN, l'altezza massima dell'edificio non potrà superare gli 8,00 m a metà falda, potranno essere realizzati volumi interrati ma non è consentita la preventiva modifica dell'andamento naturale ed attuale del terreno.

E' consentito il ricavo di un alloggio per il proprietario o per il custode con una SUN massima di mq. 95, nonché camere da destinare all'ospitalità dei turisti, nei modi previsti dalla LP.7/2002 e ss.mm. e relativo Regolamento di Attuazione.

In materia di parcheggi e quindi per ogni incremento di volume rispetto all'esistente, dovranno essere rispettati gli standard di cui all'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dal relativo allegato Tabella A.

- b) I nuovi spazi di parcheggio potranno essere localizzati anche su terreni non di pertinenza della p.ed.122 a condizione che venga stipulata tra le parti interessate (Comune e privato) una convenzione con l'intavolazione di una specifica servitù. L'edificio dovrà porsi in regola per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, lo scarico delle acque reflue e lo smaltimento dei rifiuti e dovrà rispettare le disposizioni contenute nel R.E.C. oltre alle normative provinciali di settore previste per lo specifico intervento. L'eventuale cabina elettrica per la trasformazione da media a bassa tensione dovrà essere collocata nell'angolo Sud-Est della p.ed.122 completamente sotto la parte terminale dell'esistente campo da bocce che, alla fine dei lavori, dovrà essere ripristinato. Sotto il profilo estetico, l'edificio dovrà mantenere una caratteristica attinente agli stilemi locali; tetto a due falde con adeguata pendenza, manto di copertura in scandole o tegole in cotto tipo coppi o coda di castoro, sul tetto è vietata la posa di attrezzature ed impianti tecnologici con l'esclusione di una antenna o parabola Tv.
- c) La baracca-latrina wc dovrà essere rimossa, è ammissibile la sua ricostruzione in posizione più defilata ma in tal caso dovrà comunque essere collegata al sistema di scarico delle acque reflue di cui al paragrafo precedente per la p.ed.122.
- d) I manufatti 1,2,3,4 possono essere demoliti e ricostruiti ed in questo caso con un aumento del volume urbanistico non superiore al 30% di quello esistente. Tale operazione è consentita al fine di migliorare la distribuzione interna delle attrezzature o per il consolidamento strutturale o per una diversa definizione tipologica più consona con l'ambiente od in fine per una più felice ricollocazione nel sito. Relativamente al manufatto 4 è auspicabile la rimozione della tettoia esistente sul retro di questa costruzione.
- e) La tettoia sopra le "foghere" e la baracca costruita vicino al barbecue sono da rimuovere. Per questi manufatti e per la tettoia addossata alla costruzione 4, è consentito il ricupero funzionale da realizzarsi in una nuova ed unica costruzione avente le seguenti caratteristiche: superficie coperta massima = 100 mq. – altezza massima = 5 m. – tetto a due falde con pendenza non inferiore al 35%.

#### Nuove costruzioni:

Il PP5, all'incirca nella parte, ricompresa dal perimetro del piano, Sud-Est della p.f.854/2, potrà prevedere la costruzione di un nuovo edificio – riparo di modesta entità da adibire a ricovero di animali. Le caratteristiche di questo eventuale manufatto sono le seguenti:

- Volume urbanistico max: 1.400 mc
- Altezza max a metà falda: 5 m
- Distanza dai confini: 5 m
- Distanza dagli edifici: 40 m
- Distanza dalle strade: v.art.24 comma 8
- Tetto a due falde con pendenza non inferiore al 35%

Dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le normative vigenti relative all'igiene del suolo, specialmente per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami e delle stallatico.

#### Criteria per la valorizzazione ambientale e delle costruzioni:

Il progetto esecutivo del PP5 dovrà:

- contenere nel minimo possibile gli interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno nonché quelli relativi al taglio delle alberature esistenti e, nel caso di abbattimento forzato o programmato di alcune delle stesse, prevedere una nuova piantagione delle stesse essenze;
- prevedere gli spazi di parcheggio definendoli negli spazi che attualmente sono disponibili o da tempo utilizzati a tale funzione;
- vietare l'utilizzo di conglomerato bituminoso come finitura superficiale dei parcheggi o della viabilità;
- imporre l'impiego di materiali e tecniche tradizionali per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni dei fabbricati esistenti.

#### Reti tecnologiche ed infrastrutture:

Il progetto esecutivo del PP5 dovrà:

- assicurare la realizzazione delle reti tecnologiche mancanti e di ogni infrastruttura di base, non già realizzata, necessaria per la corretta gestione dell'area;
- specificare il tipo di approvvigionamento dell'energia elettrica;
- specificare il tipo di approvvigionamento idrico;
- specificare il tipo di smaltimento delle acque nere e di ogni altro rifiuto.

#### Norma transitoria

- Fin tanto che non sarà redatto ed approvato il progetto esecutivo del PP5, sull'area individuata dal piano stesso si potranno effettuare solo interventi di infrastrutturazione e di manutenzione ordinaria; solo sulla p.ed. 122 sono consentiti interventi di ristrutturazione comunque nel rispetto dei parametri sopra indicati ed a condizione che vengano assicurate e realizzate le infrastrutture di base relative all'acquedotto e fognatura.
- Per il solo ambito 1, relativo all'area attrezzata per le feste campestri e che risulta essere già realizzato secondo le indicazioni del vigente Piano Attuativo, fermi restando i "Criteria per la valorizzazione ambientale e delle costruzioni" precedentemente esposti, vale l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - superficie coperta massima per ogni singola costruzione mq.150;
  - altezza massima a metà falda delle costruzioni m.5;
  - distanza tra i fabbricati m.3 o in aderenza.Sono ammessi collegamenti coperti tra le singole costruzioni.

- **Piano per l'edilizia abitativa pubblica e agevolata PEA 1:** il PRG 2018 contempla lo studio e l'attuazione di un solo PEA, denominato **PEA 1**: è situato tra via Sala e via Rive, verso Cao de Vila e possono essere sviluppati complessivi 1400 mq. di SUN da distribuire su corpi di fabbrica di 3 piani fuori terra disposti, per quanto possibile, in linea parallela a via Sala e con accesso carrabile da via Rive.
- **Piano di lottizzazione PL 2:** lotto di circa 4000 mq posizionato a monte di via Domenica Lazzeri e a valle del previsto prolungamento di via Casal (centro storico di Capriana) con il tornante della "Variante Nord". Possono essere realizzati anche alloggi per vacanze e tempo libero. I corpi di fabbrica saranno collocati a differenti quote e disposti a scalare con accessi differenti da monte e da valle.  
Nella stesura del PL vanno osservati i seguenti parametri urbanistici:
  - indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq, al netto dei bonus volumetrici disponibili in base alla classificazione energetica prevista dalla normativa provinciale;
  - altezza degli edifici 3 piani fuori terra;

- volume massimo 2250 mc. comprensivo dei bonus volumetrici derivanti dalla classificazione energetica.

Qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area è subordinato al rispetto delle condizioni per la difesa dai crolli rocciosi, contenute nello studio geologico allegato al PRG di cui all'art.1, comma 2.

## 16. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2018

La presente **Variante 2018** al PRG del Comune di Capriana, nella stesura predisposta per la **definitiva adozione** da parte del Commissario ad Acta, è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa unificata di prima e definitiva adozione;**
- Cartografia insediamenti storici a base catastale in scala 1:1.000<sup>1</sup>:
  - Tav. 1 - Insediamenti storici - Numerazione edifici;**
  - Tav. 2 - Insediamenti storici - Categorie di intervento;**
- Cartografia sistema ambientale in scala 1:5.000:
  - Tavola A;**
  - Tavola B;**
- Cartografia urbanistica in scala 1:2.000 e 1:5.000 a base catastale:
  - Tav. 0 - Inquadramento territoriale;**
  - Tav. 3 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto in scala 1:2000 - PRG Variante 2018 (raffronto);**
  - Tavv. 4 e 5 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto in scala 1:5000 - PRG Variante 2018 (raffronto);**
- **Tav. Legenda - Simbologia urbanistica 1:5.000 - 1:2.000 - 1:1.000;**
- **Fascicolo delle schede centri storici modificate con la Variante 2018;**
- **Norme di attuazione PRG 2018 stesura di raffronto;**
- **Norme di attuazione PRG 2018 stesura finale;**
- **Valutazione preventiva del rischio generato dalle varianti puntuali di carattere sostanziale e rendicontazione urbanistica - Allegati cartografici Tavole del Rischio e del Pericolo.**

---

<sup>1</sup> Cartografia redatta con il sistema PrgTools.

## 17. PARERE CONCLUSIVO DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO N.S013/18.2.2-2019-195 DI DATA 31/07/2020

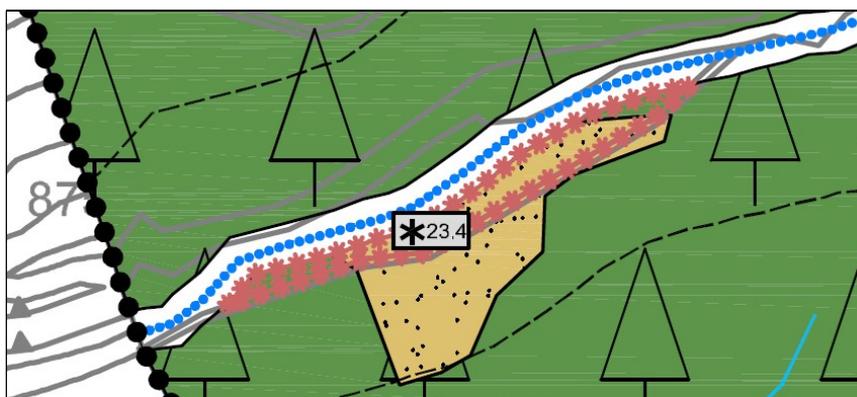
Con il Parere N.S013/18.2.2-2019-195 di data 31 luglio 2020, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, pur formulando un giudizio complessivamente positivo al prosieguo dell'iter di approvazione della Variante 2018 al PRG di Capriana, e pur prendendo atto delle modifiche apportate agli elaborati con la definitiva adozione in ottemperanza alle valutazioni emerse nella Conferenza di pianificazione ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP (delibera commissariale n.2 dd. 17/03/2020), ha tuttavia evidenziato la necessità di apportare alcune modifiche finali che di seguito si elencano:

### LEGENDA TAVOLE E SHP

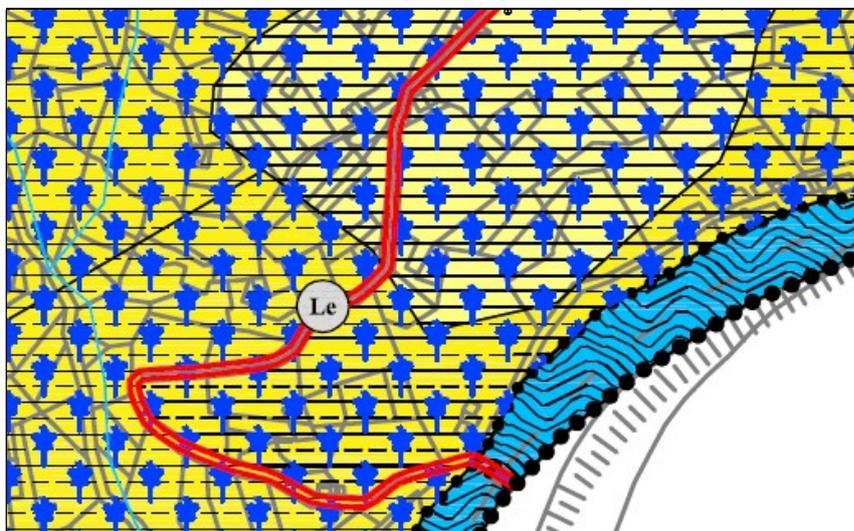
- è stato stralciato il retino "Insediamenti per attività zootecnica" E205 (art.14 NA) che non trovava riscontro in cartografia;
- è stato sostituito il retino L106 "Discarica inerti di progetto" con il riferimento normativo all'art.23.4;
- l'edilizia tradizionale di montagna A301 (PEM) fa riferimento all'art.40 ora modificato;
- è stato corretto l'articolo di riferimento delle "Attrezzature e servizi cimiteriali" (art.53 e non art.15);
- è stato stralciato il riferimento al piano attuativo PP4 eliminato già con la preliminare adozione;
- il retino delle aree di "Tutela ambientale" Z201 è stato riportato esattamente alla legenda standard con le linee oblique.

### CARTOGRAFIA E SHP SISTEMA INSEDIATIVO

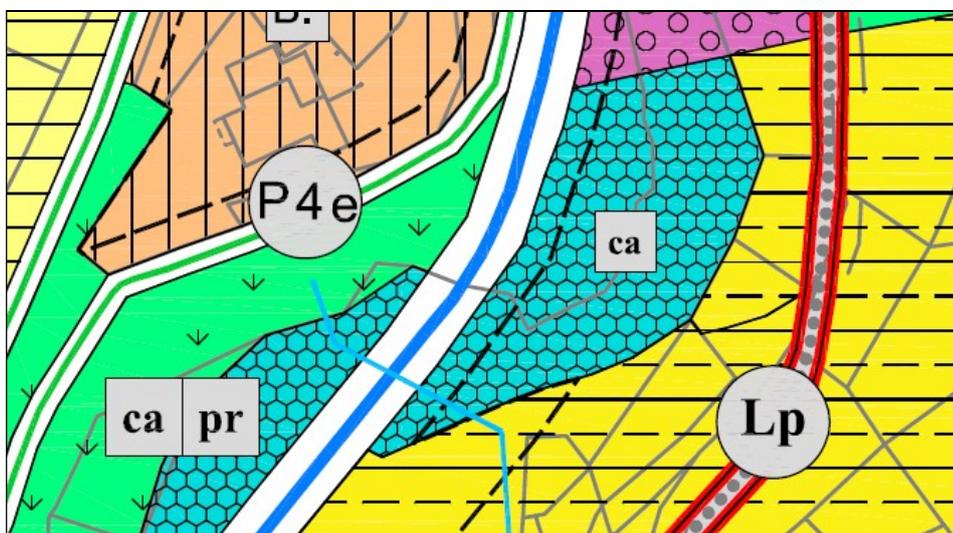
- sulla tavola 4 in scala 1:5.000 è stato inserito il riferimento normativo all'art.23.4, in corrispondenza della discarica inerti di progetto in località Pian del Mas (prevista negli anni '90 dal Piano Comprensoriale delle Discariche della Valle di Fiemme), per altro mai attivata e quindi mai entrata in servizio:



- riguardo alla viabilità sono state eliminate le varie incongruenze tra i dati shape lineari e quelli poligonali dei tratti di strade esistenti e di strade da potenziare in corrispondenza delle varianti n.11-4a-5b-9b-9c-9d e nel centro storico di Capriana;
- la strada che da Maso Lio scende al Torrente Avisio è ora tutta classificata locale esistente, sia come dato lineare che poligonale che cartografico:

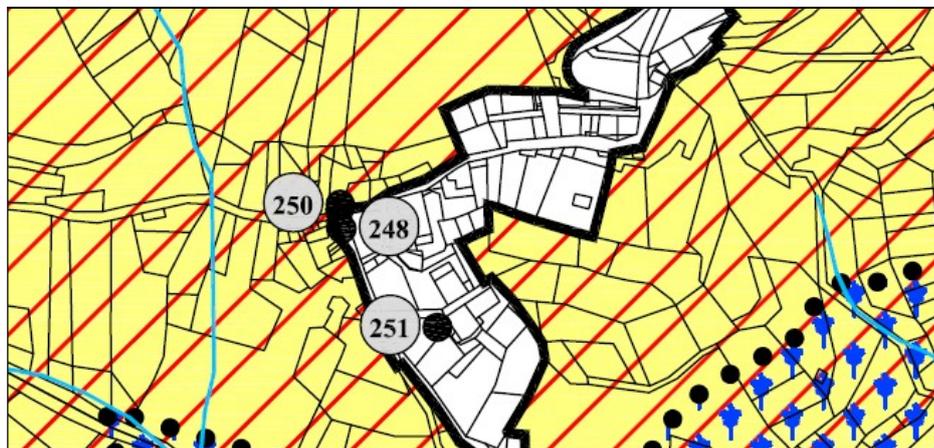


- il tratto stradale che dall'incrocio con la S.P.51 a Capriana arriva a Carbonare, non essendo più una viabilità principale del PUP, viene ora indicata come viabilità locale esistente, senza l'indicazione grafica della fascia di rispetto, per la quale si rimanda alla specifica tabella nelle norme di attuazione;
- coerentemente a quanto sopra evidenziato, sono state eliminate altre fasce di rispetto poste lungo viabilità locali sia esistenti che di progetto;
- la fascia di rispetto stradale posta in corrispondenza dell'area a disposizione del Servizio Gestione Strade, a valle della S.S.612, è stata ridotta:



### CARTOGRAFIA E SHP SISTEMA AMBIENTALE

- e' stato inserito lo shape Z320 in corrispondenza della Chiesa dell'Immacolata a Capriana (bene vincolato);
- le aree di "Tutela ambientale" sono ora rappresentate con la simbologia esatta della legenda standard (Z201):



### NORME DI ATTUAZIONE

- è stato stralciato l'allegato 1 delle Norme che riportava per esteso la D.G.P. n. 2023/2010 sulle distanze e i relativi schemi grafici: per tale motivo negli articoli 12-13-15-18-19-20-26 ogni riferimento al suddetto allegato 1 è stato sostituito con il diretto rimando alla delibera della G.P. n.2023 dd.03.09.2010 e ss.mm.;
- è stato stralciato l'art.14 "Insediamenti per attività zootecnica" E205 che non trovava riscontro in cartografia;
- è stato inserito, in corrispondenza della p.f. 3434/2, il nuovo comma 4 dell'art.23 (riferimento normativo) relativo alla discarica per rifiuti inerti di progetto in località Pian del Mas (prevista negli anni '90 dal Piano Comprensoriale delle Discariche della Valle di Fiemme - territorio di Cavalese), in realtà mai attivata e quindi mai entrata in servizio, pur rientrando la stessa nell'elenco/archivio dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente;
- è stato modificato l'art.40 che ora si riferisce esclusivamente al PEM approvato nel 2008;
- è stato aggiornato l'allegato grafico relativo al piano di lottizzazione PL2 in modo da renderlo coerente con la relativa modifica cartografica che ne ha comportato la riduzione;
- nel comma 2 dell'art.47 "Zone Speciali di Conservazione" (ZSC) è stato aggiornato il riferimento alla deliberazione della Giunta provinciale n.1660/2012 al posto della n.2348/2009 ora superata;

- art. 13 “Insediamenti industriali ed artigianali” al comma 2 l’If max 2,5 mc/mq (indice fondiario) è stato sostituito con l’Uf max (indice massimo di utilizzazione fondiaria) = 0,75 mq/mq, in sintonia con la tabella riassuntiva degli indici riportata nell’art. 12 e l’unità abitativa di max 400 mc. è stata sostituita con un’abitazione di SUN max = 120 mq, nel limite di una per ciascuna unità produttiva;
- negli articoli 18 “Aree agricole”, 19 “Boschi” e 20 “Pascoli”, sono stati riportati anche in SUN alcuni valori relativi a volumetrie residenziali e produttive, secondo il seguente schema:

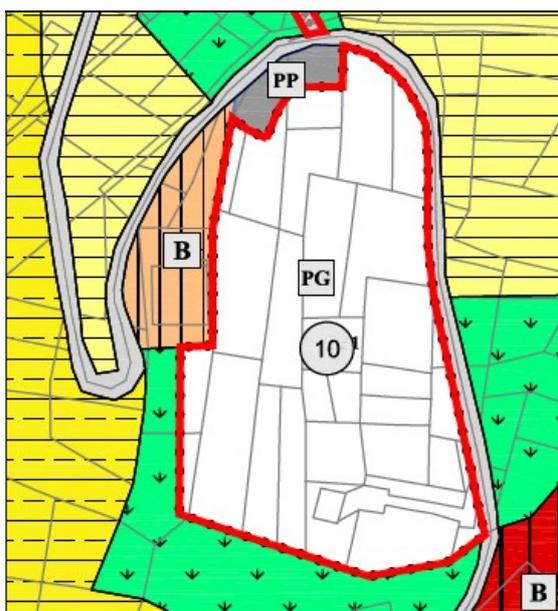
mc. 1500	corrisponde a 500 mq. di SUN;
mc. 600	corrisponde a 180 mq. di SUN;
mc. 400	corrisponde a 120 mq. di SUN;
mc. 200	corrisponde a 60 mq. di SUN;

If = 0,01 mc/mq corrisponde a Uf = 0,003 mq/mq (boschi e pascoli);  
If = 0,03 mc/mq corrisponde a Uf = 0,02 mq/mq (aree agricole);
- il comma 1 dell’art.52 “Ambiti fluviali di interesse ecologico e paesaggistico” è stato riscritto in maniera più aderente alle specifiche indicazioni normative e a quanto suggerito dal Servizio Bacini montani;
- analogamente nell’art.55 “Protezione geologica e idrologica” è stato riscritto il comma 1 in maniera più aderente alle specifiche indicazioni normative ed è stato introdotto il nuovo comma 8: *“Lo studio di compatibilità, ai sensi dell’articolo 17, comma 1, lett. c) delle norme di attuazione del PGUAP, va presentato anche per le previsioni di PRG già vigenti che determinano un livello di rischio R3.”* ;
- *sono stati inoltre rivisti i vari schemi tipologici delle costruzioni accessorie (legnaie, depositi attrezzi, alveari, ecc.), eliminando ogni riferimento alle dimensioni espresse in mc., pur confermando le misure stereometriche e le superfici coperte massime.*

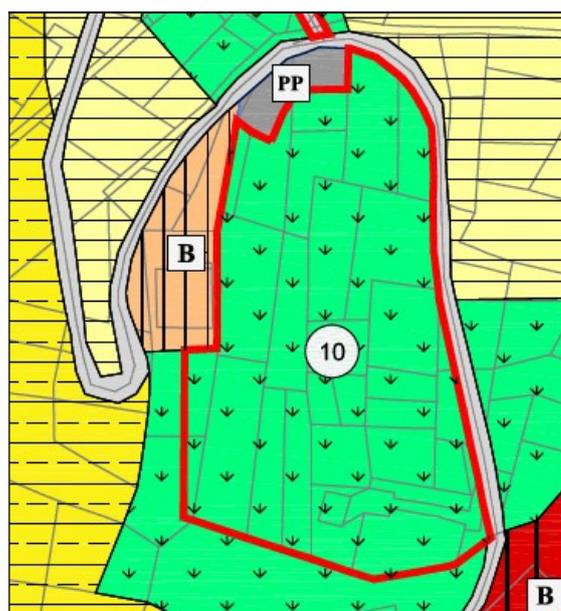
Infine, in merito alla **variante n.10** (stralcio del piano attuativo in località Maso Bait) e alla seguente nota:

*“Si ribadisce il parere del Servizio Foreste e fauna espresso in conferenza PGUAP, ovvero che la variante interessa aree boscate, pertanto, prima di modificare lo stato dei luoghi, è necessario ottenere l’autorizzazione ai sensi della L.P.11/2007 in quanto la variante risulta essere lo stralcio di un piano attuativo con nessuna attinenza rispetto alla viabilità stradale.”*, si ritiene che la destinazione a protezione paesaggistica / verde privato sia, dal punto di vista urbanistico, oggettivamente corretta e quindi da confermare in rapporto alla stato dei luoghi.

La porzione boscata posta al margine meridionale dell'area oggetto di variante (indicata con la freccia gialla) risulta esterna alla **variante n.10** e comunque già destinata a verde privato nel PRG vigente:



**PRG VIGENTE**



**VARIANTE 2018**