



**COMUNE DI SFRUZ**

**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**



---

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

---

## **RELAZIONE GENERALE VARIANTE N. 1**

### **Dopo la Conferenza dei Servizi**

Sfruz, **Luglio 2023** Aprile 2024

Prima adozione

Verbale Deliberazione

n. 23 di data 30.11.2022

Seconda adozione

**Aggiunte**

**Cancellazioni**

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO**

**dott.ing. MARIO LARCHER**

ISCRIZIONE ALBO N° 1163

# RELAZIONE TECNICA GENERALE

## 1 Generalità

### *Situazione Attuale*

Il Piano attualmente in vigore ha una storia abbastanza recente e consiste nella Variante n. 1-2011 adottato in via definitiva in data 19.04.2012 e approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 1309 di data 22.06.2012, che faceva allora seguito al precedente nuovo P.R.G. approvato in via definitiva nel 2010 con Delibera della Giunta provinciale n. 1324 di data 04.06.2010: con essi venne rielaborata ed adattata l'intera cartografia secondo gli standard indicati dal Servizio, modificata ed integrata tutta la parte normativa, sia per le aree esterne che per quelle interne al centro Storico.

Nel corso degli ultimi 10 anni il Piano non ha subito alcuna ulteriore modifica, puntuale o per opere pubbliche, rivelando la sostanziale adeguatezza delle scelte effettuate.

Ora, in seguito anche alla emanazione delle nuove norme in campo urbanistico a livello provinciale, a richieste di definizione delle situazioni edificatorie rimaste in sospeso, al manifestarsi di qualche piccolo problema nell'applicazione di alcune Norme, alla trasformazione delle aree con gli interventi diretti previsti, l'amministrazione comunale intende procedere ad alcune varianti locali ed all'adeguamento delle N.d.A. come di seguito esposto.

### *Dimensionamento Residenziale*

Il dimensionamento residenziale effettuato nel corso della stesura del P.R.G. oggi vigente rimane sostanzialmente ancora valido essendo stati realizzati solo parte degli interventi diretti nelle zone di espansione e in quelle sature o di completamento. I piani attuativi sono stati solo iniziati in minima parte e rimangono ancora da attivare tutte le procedure di attuazione dei Piani attuativi comunali.

Viene sotto riportato ai fini della definizione delle volumetrie ammesse e di quelle effettivamente utilizzate il dimensionamento urbanistico alla base del P.R.G. 2010, che partiva dalla stima della popolazione residente per l'anno 2017 di 336 abitanti contro gli effettivi 347 rilevati dall'ISTAT, quindi su una base sufficientemente corretta. A conferma della correttezza delle previsioni e della cautela delle stesse, si rileva che a **Al primo gennaio 2023** (fonte ISPAT) la popolazione era di 369 abitanti in numero maggiore, quindi, rispetto a quella considerata a base del dimensionamento. **Tuttavia, visto** Perciò, anche considerando che le aree che erano state inserite come aree di espansione, pur se vincolate a Pianificazione

attuativa, sono ancora in buona parte non utilizzate, si ritiene di confermare il dimensionamento del precedente P.R.G. riportandone le conclusioni:

*Nel P.R.G. sono stati valutati in maniera analitica e dettagliata tutti gli aspetti che, in varia misura, influiscono sulle necessità in termini di volumetrie residenziali da proporre per il periodo di validità dello strumento urbanistico. Le grandezze poste a base parametrica nella individuazione di tali scelte sono, in breve: la valutazione delle dinamiche demografiche ed insediative, i dati anagrafici relativi al numero dei nuclei familiari e del numero medio dei componenti per nucleo, il verificarsi di condizioni di disagio abitativo legate alla precarietà delle abitazioni e per perdita della titolarità dell'abitazione stessa, la presenza di residenti temporanei, la perdita di abitazioni a vantaggio di altri utilizzi, ecc.*

*L'analisi eseguita ha portato in concreto alla determinazione di un numero di residenze ordinarie necessario pari a 17 unità per il decennio 2007-2017. Per quanto riguarda, invece, gli alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero, tenendo conto che il Comune di Sfruz risulta inserito nell'elenco di cui all'art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e che la percentuale stabilita è pari al 30 %, il numero degli alloggi risulta pari a 5.*

*Il volume teorico complessivo calcolato in base al dimensionamento residenziale è dato dai seguenti volumi:*

<i>Volume teorico residenza ordinaria</i>	<i>= 17 * 900</i>	<i>→</i>	<i>15.300 m<sup>3</sup></i>
<i>Volume teorico case per vacanze</i>	<i>= 5 * 550</i>	<i>→</i>	<i>2.750 m<sup>3</sup></i>
<b><i>Volume complessivo nuove edificazioni</i></b>		<b><i>→</i></b>	<b><i>18.050 m<sup>3</sup></i></b>

.....

*Il volume complessivo utilizzato per le nuove abitazioni ordinarie è di **5 x 1000 + 6 x 900 = 10.400 m<sup>3</sup>**, cui andranno aggiunti i volumi residenziali realizzabili in zona B2 – **700 m<sup>3</sup>** – e nel Centro Storico – **400 m<sup>3</sup>**. Complessivamente si ha un volume di **11.400 m<sup>3</sup>** cui andranno aggiunti i **200 m<sup>3</sup>** di residenza ordinaria previsti nel **PG – 4** assieme ai **2.750 m<sup>3</sup>** realizzabile come case per vacanze. Come risulta dal dimensionamento sopra richiamato, sono stati utilizzati solo una parte dei volumi residenziali disponibili: in particolare, rimangono ancora da inserire **3.600 m<sup>3</sup>**.*

.....

**Rimanevano, perciò, inutilizzati 3.600 m<sup>3</sup> di volume urbanistico disponibile.**

Parte degli interventi in zona residenziale di espansione C1 sono stati, nel frattempo, realizzati o sono in corso di ultimazione, per un totale di 3 interventi, pari al volume di  $900 \times 3 = 2.700 \text{ m}^3$ .

## 2 *Contenuti della Variante 1-2021 al P.R.G.*

La Variante n. 1-2021 al P.R.G. riguarda sia l'adeguamento normativo con l'introduzione dei nuovi indici con riferimento alla L.P. n. 15/2015 e del Regolamento urbanistico di attuazione, riparametrando tutti i limiti massimi secondo gli attuali indici con riferimento agli indici del vigente PRG, sia la ridefinizione di alcune aree in seguito agli interventi realizzati nel decennio precedente.

Ugualmente sono state riviste gran parte delle schede di analisi del Centro Storico per gli interventi nel frattempo eseguiti, per le modifiche nella classificazione degli interventi determinate dalla Legge urbanistica e per un maggior approfondimento delle condizioni del tessuto edilizio; nel seguito queste saranno dettagliatamente esposte ed analizzate:

### *Elenco Generale delle Varianti*

Variante	Sotto Variante	Area Vigente	Area Progetto	Note
1		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R2</del>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R3</del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2
2		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R2</del>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R3</del>	Variante stralciata e ripristinata parziale destinazione a R2 – modificata scheda n. 16 e creata scheda n. 16b Variante 41
3		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R2</del>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R3</del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2 – modificata scheda n. 21
3		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO R2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO R3	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis modificata scheda n. 21
4	1	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R2</del>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R3</del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2 – modificata scheda n. 22
4	1	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO R2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO R3	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis modificata scheda n. 22
4	2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R2</del>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R3</del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2 – Ex scheda 23 inglobata nella 22 - modificata scheda n. 22
4	2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO R2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO R3	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis modificata scheda n. 22 – Ex scheda 23 inglobata nella 22
5		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R2</del>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <del>R3</del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2 – modificata scheda n. 24

5		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis modificata scheda n. 24
6		<del>A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b></del>	<del>A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b></del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2 – modifica scheda n. 25
6		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis modificata scheda n. 25
7		<del>A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b></del>	<del>A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b></del>	Variante stralciata e ripristinata la destinazione a R2 – modificata scheda n. 26
7		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis modificata scheda n. 26
8		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	da R2 a R3
9		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Nuova Scheda 39b - R3 precedentemente non censita
10	1	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R2</b>	Ex Scheda 56 che comprendeva parte dell'edificio adiacente ora classificato nella scheda 57
10	2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Ex Porzione scheda 56 - da R2 a R3 ora nella scheda 57
10	3	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Ex Scheda 57 ora comprendente le ex schede 58 - 59 e parte della 56 - da R3 a R3
10	4	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R5</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Ex Scheda 58 - da R5 a R3 ora scheda 57
10	5	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Ex Area Libera nel Centro Storico ora parte Edificio Scheda 57
10	6	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Ex Scheda 59 ora parte scheda 57 - da R3 a R3
11	1	A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione <b>R5</b>	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	da R5 a R3
11	2	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Nuovo Ampliamento Caserma VVF - R3
11	3	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	A101 INSEDIAMENTO STORICO <b>R3</b>	Nuovo Ampliamento Caserma VVF - R3 e modifica Perimetro del Centro Storico per inglobamento edificio
12	1	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	A404 SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI	
12	2	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	A401 AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO	
13		<del>A401 AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO</del>	<del>F801 AREA CIMITERIALE</del>	Stralciata
14			E200 AREA PER IMPIANTI AGRICOLI	Ampliamento area per insediamenti Zootecnici
15		C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	
16		B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	
17		C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	

18		F300 AREA A VERDE PUBBLICO	H101 VERDE PRIVATO	
19		Z501 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini generali	Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione	
20	1	Z501 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini generali	Z509 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - progetti convenzionati	
20	2	Z501 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini generali	Z509 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - progetti convenzionati	
21		Z501 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini generali	Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione	
22		F305 AREA A PARCHEGGIO	F200 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	da Parcheggio a Piazzola Elicottero
23		F305 AREA A PARCHEGGIO	H101 VERDE PRIVATO	
24		Z501 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini generali	Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione	
25	1	E103 AREA AGRICOLA	Z101 LAGO	Bacino irriguo Sette Larici Pozzalunga
25	2	E103 AREA AGRICOLA	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Area protezione bacino irriguo
26		Z304 AREA DI PROTEZIONE NATURALISTICA		Riduzione area di protezione per presenza edificio
27		D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	D217 AREA PER ESERCIZI EXTRA - ALBERGHIERI - <b>Turistico Ricettiva</b>	
28	1	E200 AREA PER IMPIANTI AGRICOLI		Stralcio Area Zootecnica
28	2	E103 AREA AGRICOLA	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	Stralcio Area Zootecnica e Cambio destinazione da Agricola ad Area Residenziale Esistente B1
28	3	E200 AREA PER IMPIANTI AGRICOLI		Stralcio Area Zootecnica
29			Z304 AREA DI PROTEZIONE NATURALISTICA	Località Inapena
30			Z304 AREA DI PROTEZIONE NATURALISTICA	Località Murzent
31		E103 AREA AGRICOLA	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	Inserite nuove destinazioni ed art. NdA - aree non PUP
32		E103 AREA AGRICOLA	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	Inserite nuove destinazioni ed art. NdA - aree non PUP
33		E103 AREA AGRICOLA	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	Inserite nuove destinazioni ed art. NdA - aree non PUP
34		E103 AREA AGRICOLA	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	Inserite nuove destinazioni ed art. NdA - aree non PUP
35		E103 AREA AGRICOLA	E110 AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE	Inserite nuove destinazioni ed art. NdA - aree non PUP
36		E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	Inserite nuove destinazioni ed art. NdA - aree non PUP
37		E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	H101 VERDE PRIVATO	Ripristinata la destinazione d'uso ex PRG 1991
38			Z604 SITI BONIFICATI	Nuovo inserimento in cartografia dell'ex discarica RSU
39	1	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale

39	2	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	3	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	4	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	5	F501 VIABILITA' PRINCIPALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	6	F501 VIABILITA' PRINCIPALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	7	F501 VIABILITA' PRINCIPALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	8	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	9	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	10	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
39	11	F601 VIABILITA' LOCALE	G117 VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	Ridefinito il margine stradale
40		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Modificata Scheda Analisi n. 85
41		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO - R2	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO - R3	da R2 a R3 - Scorporo da edificio scheda n. 16 e Nuova Scheda n. 16b
42		A401 AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO	F801 AREA CIMITERIALE	Mantenimento parziale della ex Variante n. 13
AD1		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD2		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD3		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD4		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD5		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD6		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD7		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD8		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD9		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD10		A207 CATEGORIE DI INTERVENTO - demolizione e ricostruzione	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3
AD11		A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	Adeguamento Normativo da R5 a R3

AD-A	Z309 SITO DI INTERESSE CO-MUNITARIO	Z328 ZONA SPECIALE DI CONSERVAZIONE	
------	-------------------------------------	-------------------------------------	--

Le varianti da 31 a 39 sono state inserite recependo le indicazioni dei vari Servizi.

Riepilogando, le Varianti relative alle diverse destinazioni urbanistiche, si possono così raggruppare ed analizzare nel dettaglio:

---

*Aree Esterne Al Centro Storico*  
*Aree Residenziali*

---

### **Aree residenziali esistenti sature – B1**

Per quanto riguarda questa tipologia di destinazione urbanistica, le varianti riguardano alcune aree diversamente classificate nel PRG vigente che per motivi diversi sono state ora inserite tra le **Aree residenziali esistenti sature – B1**.

Le varianti sono riportate nella seguente tabella con le relative superfici e con le classificazioni di PRG vigente e di progetto:

<b>Variante n.</b>	<b>P.R.G. Vigente</b>	<b>P.R.G. di progetto</b>	<b>Sup.</b>
<b>16</b>	B103 Area Residenziale Di Completamento	B101 Area Residenziale Esistente - Satura	2.404
<b>15</b>	C101 Area Residenziale Di Nuova Espansione	B101 Area Residenziale Esistente - Satura	658
<b>17</b>	C101 Area Residenziale Di Nuova Espansione	B101 Area Residenziale Esistente - Satura	1.058
<b>28/2</b>	E103 Area Agricola	B101 Area Residenziale Esistente - Satura	551
<b>Totale superficie</b>			<b>4.671</b>

Nel dettaglio, le **varianti n. 15** (sup. 658 m<sup>2</sup>) e **17** (sup. 1058 m<sup>2</sup>) si riferiscono al cambio di destinazione in seguito all'avvenuta edificazione di due lotti e, pertanto, le aree sono state rese omogenee con quelle circostanti ed inserite in zona residenziale satura – B1.

La **variante n. 16** (sup. 2.404 m<sup>2</sup>) riguarda un'area, zona di completamento - B3 nel vigente PRG, su cui sono stati realizzati gli edifici previsti, risulta perciò satura e, come tale, inserita in zona residenziale satura B1.

Infine, la **variante n. 28**, sottovariante 2, (sup. 551 m<sup>2</sup>) vede la trasformazione di un'area agricola in un'area residenziale satura – B1; l'area interessata era fino a qualche anno fa occupata da un'azienda agricola con stalla e relativi impianti, insediata da sempre in quel sito, nonostante la vicinanza con il paese. Lo spostamento dell'attività agricola nel nuovo sito previsto nel PRG per impianti zootecnici e la dismissione del vecchio immobile, hanno reso possibile lo stralcio della previsione "Z – area per impianti zootecnici" e l'accorpamento seppur parziale nella limitrofa area residenziale satura B1. Le aree rimanenti rimangono a destinazione agricola, e gli immobili in esse ubicati mantengono le proprie caratteristiche di manufatti accessori (magazzini e depositi) al servizio delle attività agricole proprietarie.

### **Aree di nuova espansione – C1**

Le aree di espansione – C1 soggette ad intervento diretto sono state parzialmente riclassificate come rappresentato nel precedente paragrafo, mentre per quelle soggette a pianificazione subordinata (Piano di lottizzazione, Piano attuativo per specifiche finalità, ...) sono state inserite alcune varianti.

**Variante n. 19** (sup. 1914 m<sup>2</sup>): si tratta di un'area soggetta a Piano attuativo a fini generali già approvato e solo parzialmente realizzato, per la quale area è stata aggiornata la destinazione in relazione alle modifiche introdotte dalla Legge urbanistica, sostituendo il tematismo ormai residuale con quello aggiornato. Il P.d.A. è stato già approvato con delibera consiliare n. 7 del 25 marzo 2015 e parzialmente realizzato. Per esso è stata stipulata la Convenzione rep. N. 395 di data 2 luglio 2015 ed è stato rilasciato il PdC n. 1 di data 16 aprile 2019. Per l'ambito del P.d.A. non ancora realizzato si fa riferimento ai contenuti dell'art. 33 vigente all'epoca dell'approvazione ed ai contenuti dell'art. 121 comma 12 della LP 15/2015.

**Variante n. 20**, sottovarianti 1 e 2, (sup. 1304 + 1195 = 2499 m<sup>2</sup>): nel vigente PRG le due aree facevano parte di un unico Piano attuativo a fini generali di superficie inferiore a 2500 m<sup>2</sup>; ora le sue aree sono assoggettate a Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e urbanizzazione necessarie la realizzazione degli interventi edilizi diretti.

**Variante n. 21** (sup. 5087 m<sup>2</sup>): si tratta di un'area soggetta a Piano attuativo a fini generali di proprietà comunale nella quale era prevista la realizzazione di una serie di 5 lotti edificabili, opere di urbanizzazione (strada, marciapiede, parcheggi, sottoservizi ...) che potevano essere ceduti a privati in forma agevolata. La crisi del mercato immobiliare e la flessione Dei prezzi dei terreni non hanno creato le condizioni per poter attivare l'ipotesi di intervento. Le modifiche ai tematismi ed alle norme della Legge urbanistica hanno condotto alla necessità di riclassificare l'area da Piano attuativo a fini generali ad area soggetta a Piano di lottizzazione , di iniziativa mista pubblico privata come specificato all'art. 37 delle N.d.A. il Piano prevede la realizzazione di 5 edifici a SUN fissata nel limite di 300 m<sup>2</sup> destinata alla prima abitazione. Le opere di infrastrutturazione specificate saranno oggetto di convenzione tra Comune e privati.

**Variante n. 24** (sup. 2586 m<sup>2</sup>): si tratta di un'area soggetta a Piano attuativo a fini generali di proprietà comunale nella quale era stato concentrato l'intero contingente volumetrico relativo alle case per vacanze. Come risulta dalla presente relazione, il totale volume ammesso dal dimensionamento urbanistico per le case per vacanze è pari a 2.750 m<sup>3</sup>; a questo è stato aggiunto un ulteriore contingente residuale di 60 m<sup>2</sup> destinato alla residenza ordinaria, trasformato in equivalenti 200 m<sup>3</sup> di volume urbanistico, per un totale di 2.950 m<sup>3</sup> assegnato al **P.L. – 3**. Attuando il Piano di iniziativa mista pubblica privata, saranno creati i lotti e le opere di urbanizzazione previste cedendo i lotti a privati in forma agevolata per la realizzazione della prima abitazione o casa per il tempo libero e vacanze. La crisi del mercato immobiliare e la flessione dei prezzi dei terreni non hanno creato le condizioni per poter attivare l'ipotesi di intervento. Le modifiche ai tematismi ed alle norme della Legge urbanistica hanno condotto quindi alla necessità di riclassificare l'area da Piano attuativo a fini generali ad area soggetta a Piano di lottizzazione di iniziativa mista pubblico privata come specificato all'art. 38 delle N.d.A. Nella sottostante tabella vengono riassunte le varianti sopra descritte:

Variante n.	P.R.G. Vigente	P.R.G. di progetto	Sup.
-------------	----------------	--------------------	------

16	Z501 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano attuativo ai fini generali	Z504 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano di lottizzazione	2.914
15	Z501 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano attuativo ai fini generali	Z509 Perimetro Zona Piano Attuativo - progetti convenzionati	1.304
17	Z501 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano attuativo ai fini generali	Z509 Perimetro Zona Piano Attuativo - progetti convenzionati	1.195
23	Z501 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano attuativo ai fini generali	Z513 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano di lottizzazione	5.087
28/2	Z501 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano attuativo ai fini generali	Z513 Perimetro Zona Piano Attuativo - piano di lottizzazione	2.586
<b>Totale superficie</b>			<b>13.086</b>

## Arete a Verde Privato

Tali aree sono presenti in maniera assai diffusa esternamente al Centro Storico – nelle zone circostanti gli insediamenti abitati, come aree di protezione rispetto ad allineamenti su strade principali, ovvero distacchi con altre aree insediate di diversa destinazione (aree artigianali, aree a verde attrezzato, ecc.).

**Variante n. 18** (sup. 1.120 m<sup>2</sup>): l'area interessata era inserita nel PRG vigente come area a Verde Pubblico per la quale l'Amministrazione comunale non ha più interesse avendo realizzato un piccolo parco giochi pubblico nell'area di proprietà adiacente ed avendo altra area pubblica attrezzata in Centro Storico. L'area, pertanto, viene trasformata in area a Verde privato come le altre aree limitrofe. Ai sensi dell'art. 10 RUEP e del D.M. 1444/68, le attuali disponibilità delle aree a Servizi pubblici risultano già sufficienti: considerando infatti la popolazione di Sfruz di circa **350** abitanti, sono necessari **4,5 m<sup>2</sup>/ab (1.575 m<sup>2</sup>)** per scuole (la scuola primaria e secondaria di I grado è a Coredo), **2 m<sup>2</sup>/ab (700 m<sup>2</sup>)** per attività religiose, culturali, assistenziali, **9 m<sup>2</sup>/ab (3.150 m<sup>2</sup>)** per aree attrezzate a parco e **2,5 m<sup>2</sup>/ab (875 m<sup>2</sup>)** per parcheggi, il totale di aree a servizi pubblici è pari a **6.300 m<sup>2</sup>**. Attualmente, sommando le aree a VA in centro, il nuovo parco attrezzato, le aree a CA e CA.PR, i Parcheggi esistenti e di progetto, l'area complessiva destinata alle varie attività ammonta a più di **27.500 m<sup>2</sup>**.

La **Variante n. 23** (sup. 808 m<sup>2</sup>) riguarda un'area di proprietà comunale destinata a Parcheggio di progetto nel vigente Piano, ma per la quale l'Amministrazione comunale intende proporre una destinazione diversa e, pertanto, la stessa è stata trasformata in Area a Verde Privato.

Infine, la **Variante n. 37** propone la trasformazione della destinazione urbanistica dell'area Agricola di Pregio con edificio esistente in area a Verde Privato, correggendo un errore materiale e ripristinando la destinazione del PRG 1991 precedente alla classificazione del PUP. In allegato alla presente relazione sono riportati un estratto della tavola grafica (Tav. 2-Planimetria) e dell'articolo 31 di riferimento per le aree a Verde Privato da cui si evince la destinazione urbanistica stabilita dal PRG 1991 ed erroneamente stralciata nel corso delle precedenti Varianti.

18	F300 Area A Verde Pubblico	H101 Verde Privato	1.120
23	F305 Area A Parcheggio	H101 Verde Privato	808
37	E104 Area Agricola Di Pregio	H101 Verde Privato	2.946
<b>Totale superficie</b>			<b>4.874</b>

### **Aree Agricole ed Agricole di Pregio**

**Variante n. 14 (sup. 3.232 m<sup>2</sup>):** nell'area interessata avente destinazione Area agricola di pregio, viene ampliata l'area per strutture a supporto della zootecnia per consentire un più razionale svolgimento dell'attività zootecnica per l'insediamento esistente. L'area individuata risulta a margine dell'insediamento esistente ed è necessaria per la realizzazione di una tettoia/paddock di riparo e ricovero degli animali all'aperto, riorganizzando le strutture accessorie già presenti. Nell'area potranno trovare sistemazione anche altri elementi accessori futuri. Trattandosi di costruzioni accessorie di limitata importanza, gli effetti sono facilmente reversibili e l'impatto con l'ambiente ridotto mantenendo così le caratteristiche produttivo agricole dell'area.

**Variante n. 25, sottovarianti 1 e 2, (sup. 48.248 m<sup>2</sup>):** riguarda l'area situata in località "Sette Larici – Pozzalunga" dove è stato realizzato il bacino irriguo come previsto dal vigente PRG. Ora l'area è stata trasformata da agricola, in parte a Lago per una sup. di 28.649 m<sup>2</sup>, ed in parte in area verde di protezione e rispetto (sup. 19.599 m<sup>2</sup>).

**Variante n. 26 (sup. 2.701 m<sup>2</sup>):** nell'area interessata avente destinazione Area agricola di pregio, viene stralciata la perimetrazione di Area di Protezione Naturalistica in quanto non compatibile con la presenza di un edificio residenziale. Ora la stessa area con la Variante n. 37 è stata destinata ad area a Verde Privato come nel PRG 1991.

**Variante n. 28, sottovarianti 1 e 3, (sup. 2.604 m<sup>2</sup>):** nelle aree delle sottovarianti 1 e 3 della variante 28, era insediata un'attività zootecnica (stalla ed impianti connessi) che ora è stata dismessa e l'azienda agricola ha realizzato un nuovo impianto nelle aree appositamente previste dal PRG vigente. L'insediamento zootecnico è sempre esistito nell'area anche se eccessivamente prossimo alle aree residenziali; ora rimangono solo i manufatti accessori (depositi di attrezzature agricole) per cui l'area agricola è stata mantenuta stralciando solo la previsione relativa all'area per strutture a supporto della zootecnia – Z e gli immobili mantengono la stessa destinazione agricola perenne ai sensi dell'art. 112 LP15/2015.

**Variante n. 29 (sup. 176.203 m<sup>2</sup>):** nell'area interessata avente destinazione Area agricola di pregio, viene ampliata la perimetrazione di Area di Protezione Naturalistica; essa riguarda un'ampia area agricola di pregio posta a sud del centro abitato, per la maggior parte della quale è già previsto, a livello di Regolamento comunale, l'inquadramento in zona di protezione che ora si intende evidenziare anche sul P.R.G.

**Variante n. 30 (sup. 19.159 m<sup>2</sup>):** riguarda l'ampliamento della zona di Protezione Naturalistica su un'area oggi destinata a Bosco ma classificata a livello catastale in buona parte come aree agricole, a pascolo o arativo per le quali la proprietà intende richiedere il cambio di coltura. In questo caso le nuove aree agricole risulterebbero potenzialmente libere

dal vincolo che riguarda i possibili interventi culturali e le limitazioni, come presenti nelle aree confinanti.

**Varianti n. 31 – 32 – 33 – 34 – 35 (sup. 35.432 m<sup>2</sup>):** le varianti riguardano aree Agricole non inserite negli ambiti delimitati dalla cartografia del PUP e, pertanto, con destinazione assegnata dal PRG. Le aree rientrano tra quelle riconosciute di interesse e rilevanza locale, art. 50Bis delle Nda.

**Variante n. 36 (sup. 10.942 m<sup>2</sup>):** area agricola di pregio non rientrante nei limiti rilevabili dalla cartografia PUP e, pertanto, avente interesse e rilevanza locale, art. 49Bis delle Nda.

---

### *Altre Aree*

---

#### **Area per Attrezzature di Livello Locale**

**Variante n. 22 (sup. 236 m<sup>2</sup>):** si tratta di una piccola area sulla quale è stata realizzata una piazzola per atterraggio di elicotteri di soccorso. Nel PRG vigente l'area faceva parte di una più generica Area a Parcheggio di Progetto che è stata realizzata e organizzata per la sosta e per l'atterraggio di elicotteri di soccorso.

La piazzola per atterraggio elicotteri è stata oggetto di valutazione preventiva da parte del Nucleo Elicotteri (Comandante Massimo Cappuccio) che ne aveva approvato la collocazione e la geometria. È stata comunque recepita in norma la disponibilità del Nucleo di valutare preventivamente eventuali progetti che ricadano nella fascia circostante la piazzola per permettere un corretto inserimento dei nuovi manufatti senza pregiudicare la funzionalità della piazzola stessa.

#### **Area per Esercizi Extra Alberghieri**

**Variante n. 27 (sup. 2.096 m<sup>2</sup>):** si tratta di un'area inserita nel vigente PRG come Area per Esercizi Alberghieri ed ora trasformata in Area per Esercizi Extra Alberghieri che meglio si inserisce nel tessuto urbanistico della zona Credai ed è più coerente con l'economia turistica del paese. Dal confronto con i tecnici del Servizio Turismo e Sport, la destinazione urbanistica dell'area funzionale alla realizzazione di Bed & Breakfast o affittacamere, come da richieste del privato, è correttamente quella di Esercizio Extra alberghiero.

#### **Zona Speciale di Conservazione**

**Variante AD-A 11:** adeguamento normativo relativo al tematismo per la zona **Z309-SIC – “Valle del Verdes”** ora **Z328 Zona Speciale di Conservazione**.

#### *Aree Del Centro Storico*

---

## Edifici

Var. n.	P.R.G. Vigente	P.R.G. di progetto	Note
1	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata
2	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e ripristino parziale destinazione a <b>R2</b> – modificata scheda n. <b>16</b> e creata scheda n. <b>16b</b> Variante <b>41</b>
3	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e modificata scheda n. <b>21 e</b>
3	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis - modificata scheda n. <b>21</b>
4/1	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e modificata scheda n. <b>22</b>
4/1	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis - modificata scheda n. <b>22</b>
4/2	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e modificata scheda n. <b>22 (ex 23)</b>
4/2	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis - modificata scheda n. <b>22 ex 23</b>
5	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e modificata scheda n. <b>24</b>
5	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis - modificata scheda n. <b>24</b>
6	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e modificata scheda n. <b>25</b>
6	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis - modificata scheda n. <b>25</b>
7	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Stralciata e modificata scheda n. <b>26</b>
7	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Specifico riferimento normativo art. 67 Bis - modificata scheda n. <b>26</b>
8	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	
9	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Scheda 39 b precedentemente non censita
10/1	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	Modifica configurazione edificio - modifica scheda 56
10/2	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Modifica configurazione edificio - modifica scheda da 56 a 57
10/3	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Modifica configurazione edificio - modifica scheda 57
10/4	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R5</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Modifica configurazione edificio ex scheda 58 ora scheda 57
10/5	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Ex area urbana ora parte edificio scheda 57
10/6	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Modifica configurazione edificio ex scheda 59 ora scheda 57
11/1	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R5</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Edificio Caserma VVF
40	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	Modificata Scheda Analisi n. <b>85</b>
41	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R2</b>	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	da <b>R2</b> a <b>R3</b> - Nuova Scheda n. <b>16b</b>

**Variante n. 1:** la proposta di declassamento dell'edificio da R2 a R3, nasceva dalla valutazione negativa riguardo alla realizzazione di un enorme abbaino a copertura di un poggiolo in falda, eseguito in occasione dei lavori di rifacimento della copertura negli anni 2000. Pur ritenendo che il manufatto contrasti in maniera evidente con i caratteri e con quanto

coerente con il Risanamento conservativo, si concorda con l'osservazione del Servizio che un eventuale declassamento potrebbe portare ad una diffusione sull'intera facciata (di cui si apprezzano i caratteri di sobrietà ed equilibrio nella composizione) di elementi incongrui. Si stralcia, pertanto, la variante e si ripropone la classificazione originaria.

**Variante n. 2:** la variante prevedeva la riclassificazione dell'intero edificio da R2 a R3, anche considerando l'esecuzione di una serie di lavori avvenuti nel corso degli anni che avevano modificato anche planimetricamente l'originario sedime rilevabile dalla mappa storica. Solo una piccola porzione ad est rimane non utilizzata e, nonostante i vari tentativi progettuali, non risulta possibile un intervento che non collida vistosamente con le limitazioni operative della categoria di intervento R2. Inoltre, questa porzione comincia a manifestare problemi strutturali per l'assenza di manutenzione e, trovandosi a confine con una strada pubblica, ciò potrebbe creare condizioni di pericolo per gli utenti. Accogliendo le osservazioni del Servizio, si è quindi stralciata la variante, limitando il declassamento da R2 a R3 solo alla porzione est rustica: nuova scheda n. 16b – Variante 41.

**Varianti n. 3 – 4/1 – 4/2 – 5 – 6 – 7:** la cortina di edifici cui si riferiscono le varianti rappresenta un elemento importante dello scenario per chi arriva nel paese di Sfruz. Purtroppo, le facciate esposte più direttamente alla visuale sono anche quelle secondarie, esposte a nord, in taluni casi corrispondenti a locali rustici non ancora utilizzati a fini abitativi anche per la mancanza di accessi diretti. L'obiettivo, dunque, era quello di concedere qualche possibilità operativa in più al fine di incentivare la riqualificazione delle facciate nord e lo sfruttamento dei volumi edificati. Si auspicava perciò, con la riduzione della classificazione da R2 a R3, di rendere maggiormente agevoli gli interventi di recupero degli edifici vuoti e riqualificazione dei prospetti, avendo comunque mitigato le possibilità di intervento soprattutto della facciata sud, la principale (affacci sulla viabilità storica di accesso al paese), con l'inserimento del vincolo previsto dallo Specifico Riferimento normativo di cui all'art. 67 Bis dei fronti di pregio. Ciò anche in considerazione del fatto che gli alloggi situati nelle porzioni degli edifici con esposizione sud sono stati ormai tutti sistemati e che il "pericolo" di interventi eccessivamente invasivi fosse dovrebbe essere ampiamente scongiurato sia per ragioni oggettive (lavori ormai eseguiti) sia per il vincolo inserito in norma dei fronti di pregio: si riteneva, pertanto, ragionevole concedere una minima libertà operativa per la riqualificazione dei volumi e degli affacci a nord, non essendo prevista comunque l'eventuale demolizione degli edifici. Visto il parere espresso dal Servizio, le varianti sono state stralciate e si è quindi intervenuti sulle schede d'analisi indicando le possibilità operative specifiche, nei limiti della genericità delle prescrizioni.

**Variante n. 40:** la variante modifica la scheda introducendo la possibilità di realizzare due poggiosi su una facciata secondaria dell'edificio.

La facciata su cui è ammessa la realizzazione dei poggiosi è una facciata secondaria rivolta verso Est di un complesso di edifici in linea posti lungo via Rotonda Credai (fronte ovest). L'affaccio avviene su una corte interna angusta e poco visibile. Sul fronte è già presente un elemento aggiunto nel dopoguerra con locali accessori (oggi ripostigli). I due poggiosi trovano un corretto inserimento nella rientranza che tale corpo crea con quello principale, addossati allo stesso, così da uniformare il fronte e, sui due livelli, mitigare l'effetto

della diversa forometria. Per quanto riguarda l'inserimento dei poggiali previsti nella scheda n. 85, le dimensioni e la tipologia costruttiva ed il posizionamento in facciata essi dovranno essere concordati con la C.E.C. che valuterà la soluzione proposta ai fini del più corretto inserimento di questi elementi in facciata.

**Variante n. 41:** creazione della nuova scheda **16b** derivata dal frazionamento della precedente schedatura n. 16.

## Adeguamenti

<b>AD 1</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 2</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 3</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 4</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 5</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 6</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 7</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 8</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 9</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD 10</b>	A207 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento normativo da R5 a R3
<b>AD11</b>	A200 Categorie Di Intervento - Demolizione E Ricostruzione	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Adeguamento Normativo da R5 a R3

## Aree Inedificate

<b>11/2</b>	F201 Area Per Attrezzature Di Livello Locale - Civile Amministrativa	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico R3	Ampliamento Caserma su area adiacente
<b>11/3</b>	F201 Area Per Attrezzature Di Livello Locale - Civile Amministrativa	A200 Categorie Di Intervento - Insediamento Storico <b>R3</b>	Ampliamento Caserma su area adiacente fuori CS e modifica perimetro CS
<b>12/1</b>	F300 Area A Verde Pubblico	A404 Spazio Privato Degli Edifici	
<b>12/2</b>	F300 Area A Verde Pubblico	A401 Area Libera Del Centro Storico	
<b>13</b>	<del>A401 Area Libera Del Centro Storico</del>	<del>F801 Area Cimiteriale</del>	<del>Stralciata</del>
<b>42</b>	A401 Area Libera Del Centro Storico	F801 Area Cimiteriale	Ripristino parziale della ex Variante n. 13

**Variante n. 13:** relativamente all'area cimiteriale ed in considerazione delle valutazioni necessarie per realizzare uno studio specifico riguardo al riordino dell'area e ad un eventuale suo ampliamento, si ritiene momentaneamente di ridurre l'ipotesi alla sola porzione sud, evitando così l'interferenza tra la fascia di rispetto cimiteriale e gli edifici esistenti.

## Schede di analisi Edifici del Centro Storico

**Sono state modificate, inserendo anche alcune note informative riguardo ai lavori possibili ovvero per la riclassificazione, le schede di analisi n. 14 – 16 – 16Bis – 21 – 22- 23 (conglobata con la 22) – 24 – 25 – 26 – 34 – 49 – 85 – 91 – 97 - 106.**

---

### *Modifiche Normative*

---

Come si desume dall’elaborato di raffronto delle Norme di Attuazione, le modifiche hanno riguardato significativamente solo gli articoli di definizione degli indici urbanistici (Titolo III – art. 10 N.d.A.) e, di conseguenza, tutti gli articoli dove sono specificati i limiti massimi relativi a tali indici.

Sono stati modificati – ove necessario – i riferimenti alla nuova legge urbanistica in luogo di quella previgente, correggendone gli articoli.

Secondo la dettagliata disanima delle varie osservazioni proposte nel corso della Conferenza dei Servizi e riportate nel Verbale della stessa, nel seguito si dà conto delle varie modifiche puntuali apportate agli articoli delle NdA, suddividendole per ambiti di interesse:

#### **Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della l.p. n. 15/2015**

Da quanto risulta in sede di verifica non è necessario assoggettare la stessa alle ulteriori procedure di Valutazione ambientale strategica.

#### **Verifica preventiva del rischio idrogeologico**

I Servizi provinciali competenti: Servizio Bacini Montani, Servizio prevenzione rischi e CUE, Servizio Geologico e Servizio Foreste, ciascuno nell’ambito delle proprie competenze specifiche, non hanno rilevato problematiche ostative ed hanno espresso parere positivo.

#### **Tutela dell’aria, dell’acqua, del suolo**

L’Agenzia Provinciale per la protezione dell’ambiente, con proprio parere di data 27 marzo 2023 prot. N. 237/102 ha rilevato:

relativamente alla **Tutela del Suolo**, che non è stata inserita nella cartografia del P.R.G. il sito della ex discarica RSU “Foss Plazi”, bonificata codice SIB 173001, né la discarica per inerti del Piano Comprensoriale in località Somassolo. Per quanto riguarda la prima, sono state fornite le shape del sito, inserite in cartografia (Variante n. 38) ed è stato inserito uno specifico articolo normativo nelle NdA (art. **63 Bis**).

Per la discarica inerti pianificata e non ancora realizzata, il Comune si è fatto parte attiva nel formulare la richiesta di stralcio dalle previsioni del Piano comprensoriale, vista l’irrelevanza e la genericità della previsione stessa, le difficoltà di accesso e la qualità generale delle aree eventualmente interessate su cui si è esteso anche il vincolo di protezione naturalistica. La richiesta è stata inviata dal Comune di Sfruz alla Comunità della Valle di Non con prot. n. c\_m344/RCF\_M344\_11/07/2023-0012878/P e acquisita al protocollo della ricevente n. C6-0006425-11/07/2023 A.

#### **Tutela delle acque – Norme di Attuazione**

Per quanto riguarda l'osservazione riguardo alle fasce di rispetto ed agli altri contenuti, si ritiene che l'art. 63 delle NdA riporti già in maniera chiara e pare anche completa le indicazioni proposte.

#### **Tutela dell'aria e agenti fisici – Matrice rumore**

Per quanto riguarda la problematica circa il rispetto dei contenuti della Classificazione Acustica del territorio comunale, si fa presente che sia per le aree residenziali (art. 28, punto 05 NdA), che per le aree produttive (art. 39 punto 05 NdA), ma anche per le aree per attrezzature turistico ricettive (art. 41 NdA), per le aree per attrezzature e servizi civili e amministrative (art. 45 NdA) e per le aree sportive all'aperto (art. 46 NdA) era già presente il richiamo alla necessità di effettuare uno **studio sul clima acustico o alla valutazione dell'impatto acustico** come allegato obbligatorio in fase di richiesta del titolo autorizzativo. In particolare, per quanto riguarda l'area produttiva segnalata, si fa presente che la stessa non è oggetto della presente variante, tuttavia, per la stessa si fa riferimento ad uno specifico comma dell'art. 39 dove sono indicate alcune misure di mitigazione dell'impatto acustico. Peraltro, le abitazioni confinanti con l'area produttiva appartengono ai proprietari della stessa area.

#### **Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**

##### **Aree protette**

È stato modificato l'art. 55 NdA recependo le indicazioni riguardanti le Zone Speciali di Conservazione ZSC riportando anche in allegato la scheda del Sito "Valle del Verde". Inoltre, avendo riscontrato cartograficamente la non perfetta coincidenza tra mappa catastale e Carta Tecnica in corrispondenza dell'area alberghiera in località "Sette Larici", si è provveduto ad inserire nell'articolo 55 NdA punto 03) e nell'art. 42 punto 01), un apposito richiamo alla estraneità, ai fini urbanistici, dell'area alberghiera rispetto alla ZSC.

##### **Aree agricole**

Rispetto alla segnalazione della non corrispondenza tra le aree agricole e agricole di pregio con la cartografia del PUP, trattasi in taluni casi di piccoli adeguamenti alla mappa catastale ma, in alcune altre situazioni (varianti n. 31-32-33-34-35-36) sono state ridefinite le destinazioni in aree agricole e agricole di pregio di **rilevanza locale**, inserendo anche gli articoli di riferimento nelle Norme di Attuazione (artt. **49Bis** e **50Bis**).

**Variante 14**, si tratta dell'ampliamento della confinante area destinata ad impianto zootecnico richiesta dai proprietari per la realizzazione di strutture accessorie connesse all'attività agricola già insediata. Con l'occasione si è unificato il cartiglio E203 ed eliminata la numerazione progressiva anche delle altre aree omogenee.

**Variante 26**: riduzione del perimetro dell'area di protezione naturalistica, si tratta di una destinazione incongrua con la presenza di un edificio realizzato negli anni Settanta che risulta incluso impropriamente nel perimetro delle aree agricole di pregio del PUP. In realtà, la neo-variante n. 37 modifica anche la destinazione d'uso dell'area da Agricola di Pregio a Verde Privato, così come destinata nel PRG del 1991 antecedente alla cartografia PUP ed erroneamente non riportata in precedenza.

Infine, relativamente agli edifici agricoli realizzati nelle aree agricole è stata corretta l'espressione della durata del vincolo di destinazione e, per quanto riguarda la possibilità di ampliamento, specificato che questo non è applicabile all'abitazione del conduttore.

## **Aree a Servizi**

Come sopra riportato in riferimento alla **Variante n. 22** – Piazzola elicottero, la stessa era stata concordata con il Comandante del Nucleo Elicotteri di Trento e realizzata esattamente come da progetto validato. La raccomandazione del rispetto di una fascia circostante di 30 – 40 m e la disponibilità del Nucleo a valutare preliminarmente eventuali progetti edilizi che interessino le aree circostanti è stata recepita inserendone la prescrizione nell'art. 45 delle NdA relativo alle aree CA e CA.PR rientranti in detta fascia.

## **Viabilità e Mobilità**

Le note rilasciate dal Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e Servizio Gestione Stardae sono state positivamente considerate e sono stati modificati gli articoli delle NdA: nello specifico, gli artt. 13, 43, 45, 61 e 65. Sono state, quindi, aggiornate e modificate le fasce di rispetto stradali dopo aver rideterminato i margini stradali sulla base reale e trasformato le aree marginali in aree a Verde di Protezione.

## **Artigianato e Commercio**

A recepimento della nota del Servizio Artigianato e Commercio, si è introdotto il **Titolo IX – Urbanistica Commerciale - articolo 103 TER**, relativo alle definizioni ed alle specifiche norme di settore, aggiornate secondo le Norme tipo comprensive delle modifiche introdotte con le deliberazioni della Giunta Provinciale n. 678 del 9 maggio 2014; n. 1689 del 6 ottobre 2015; n. 1751 del 27 ottobre 2017, nonché delle modifiche introdotte con l'art. 35 della l.p. 22 aprile 2014, n. 1 (legge finanziaria) e con l'art. 14 della l.p. 11 giugno 2019, n. 2.

## **Soprintendenza per i Beni Culturali:**

preso atto delle note indicate, sono stati modificati gli artt. 76 c 8, 91, 101 e adeguati gli artt. 57 e 85 delle NdA.

## **Adeguamento RUEP**

### **Aree Residenziali**

sono stati adeguati gli indici urbanistici e, laddove mancanti, integrati con nuovi indici in linea con le indicazioni.

**Art. 30 B1 - Aree residenziali esistenti sature:** l'indice di utilizzazione fondiaria è stato determinato a **0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** in linea con la densità edilizia fondiaria specificato in precedenza (**2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**) nel rapporto  $1m^2/3,33 m^3$ . Sono stati indicati i nuovi indici di altezza: massima, numero piani e del fronte.

**Art. 31 B2 – Aree residenziali esistenti di ristrutturazione:** anche in questo caso sono stati aggiornati e aggiunti i nuovi indici di altezza massima, altezza del fronte, numero di piani massimo ed indice di utilizzazione fondiaria parametrato rispetto alla precedente densità edilizia fondiaria ( $1,50 m^3/m^2 / 3,33 = 0,45 m^2/m^2$ ).

**Art. 32 B3 - Aree Residenziali di Completamento:** sono stati aggiornati e aggiunti i nuovi indici di altezza massima, altezza del fronte, numero di piani massimo ed indice di utilizzazione fondiaria parametrato rispetto alla precedente densità edilizia fondiaria ( $2,00 m^3/m^2 / 3,33 = 0,60 m^2/m^2$ ).

**Art. 33 C1 - Aree Residenziali di Espansione:** sono stati aggiornati e aggiunti i nuovi indici di altezza massima del fronte, numero di piani massimo e SUN massima realizzabile per lotto parametrato rispetto alla precedente espressione volumica ( $900 m^3 / 3,33 = 270 m^2$ ). In

quest'articolo non si è utilizzato l'indice di utilizzazione fondiaria Uf assegnando, come in precedenza, uno slot fisso massimo in termini di SUN. Tale SUN massima è poi ridefinita puntualmente nei vari Piani di Lottizzazione subordinati (artt. 35 – 36 – 37 – 38 – 38BIS). È stato anche corretto un errore materiale che indicava l'altezza max del fronte maggiore dell'altezza max dell'edificio.

Anche altri articoli relativi alle aree per attrezzature turistico ricettive sono stati modificati con l'inserimento di indici, laddove mancanti, o di specifiche note operative: artt. 41 – 42 – 43 – 44.

Riguardo ai codici shape delle varie destinazioni, sono stati stralciati.

È stato modificato l'**art. 26** - Area di Tutela Geoidraulica – Aree A Rischio inserendo i richiami normativi alla CSP.

Inoltre, modificati/inseriti secondo le note, gli articoli delle Nda:

artt. 5 – 7 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 15 Bis – 15 Ter – 17 – 18 – 25 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 49 – 49 Bis – 50 – 50 Bis – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 - 58 – 60 – 62 – 63 Bis – 63 Ter – 64 – 67 Bis – 77 – 78 – 87 – 88 – 91 – 94 – 97 – 99 – 101 – 102 – 103 – 103 Bis – 103 Ter

Per quanto riguarda gli Allegati, sono stati eliminati per il **criterio di non duplicazione** delle norme:

Allegato 1: CRITERI DI MISURA DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI,

Allegato 3: CRITERI DI MISURA DELLE DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI,

Allegato 5: DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI,

Allegato 6: DISTANZE DELLE ABITAZIONI DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBERI E DAI MURI DI SOSTEGNO - DISTANZE DEGLI EDIFICI NON ADIBITI AD ABITAZIONE DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBERI E DAI MURI DI SOSTEGNO, Allegato 7: DOTAZIONE DEI PARCHEGGI DI PERTINENZA.

Invece, l'Allegato 8: SCHEDA INFORMATIVA DEL SITO ZSC - ZONE SPECIALI DI CONSERVAZIONE è stato reinserito.

---

## *Aree Soggette Ad Uso Civico*

---

Le modifiche proposte su parte del territorio comunale di Sfruz non riguardano aree di proprietà comunale soggette al vincolo di Uso Civico.

### *Previsioni di Interesse Pubblico – Vincoli preordinati all'espropriazione*

La Variante al P.R.G. in esame prevede una revisione complessiva delle destinazioni d'uso relative a:

- Viabilità
- Parcheggi
- Aree civile e amministrative
- Aree a verde pubblico e aree sportive

Le valutazioni effettuate e le modifiche introdotte sono riportate nel seguito.

#### **Viabilità**

Per quanto riguarda la viabilità, si rileva che non sono state introdotte modifiche se non per l'adeguamento grafico e la distinzione tra fascia asfaltata e porzioni di verde di protezione e rispetto marginali che riguardano comunque aree pubbliche. Viene confermata la strada di progetto, già presente nel P.R.G. 2012, posta in Centro Storico tra via Smarano e via Credai che interessa aree private inedificabili (Aree libere del C.S.) e che era stata prevista come raccordo e completamento della viabilità di livello provinciale (S.P.7 e S.P. 13 Dir). Questa non risulta comunque significativa ai fini dei vincoli di espropriazione.

#### **Parcheggi**

Sono state introdotte alcune modifiche rispetto alle previsioni del P.R.G. previgente confermandone la collocazione e aggiornando l'articolo delle N.d.A. di riferimento. In particolare:

- l'area in località Credai interessa solo suolo pubblico.
- l'area a parcheggio situata in prossimità del cimitero, già inserita nel P.R.G. 2012, ricade entro il Centro Storico e interessa aree private inedificabili (Aree libere del C.S.). Per questa il Comune ha espresso la volontà di non reiterare il vincolo di destinazione e di considerarla area bianca.
- area fuori del Centro Storico di fronte alla caserma dei Vigili del Fuoco: interessa parzialmente alcune particelle private. Anche in questo caso il Comune non intende reiterare il vincolo di destinazione.

Tutte le altre aree destinate a parcheggio ricadono su particelle di proprietà pubblica.

Considerando che in questa fase dell'iter approvativo non è più possibile intervenire sulla cartografia di Piano e considerando pure che gli standard richiesti ai sensi dell'art. 10 RUEP e DM 1444/68 sono abbondantemente garantiti dalle aree esistenti, le suddette aree saranno

da considerarsi bianche ed il Comune provvederà all'aggiornamento con una prossima variante.

#### **Aree per Attrezzature di Livello Locale - Civili amministrative - VVF**

Sono confermate le aree di progetto già inserite nel precedente P.R.G. 2012. La maggior parte di queste riguardano l'area in prossimità della Caserma VVF, entro e fuori C.S., e ricadono su proprietà pubblica oppure privata per la quale si stanno completando le operazioni di acquisizione.

L'area situata in prossimità della pista di atterraggio elicotteri destinata alla costruzione del magazzino comunale interessa anche in parte alcune proprietà private. Per queste il Comune ha espresso la volontà di non reiterare il vincolo di destinazione. Considerando che in questa fase dell'iter approvativo non è più possibile intervenire sulla cartografia di Piano e considerando pure che gli standard richiesti ai sensi dell'art. 10 RUEP e DM 1444/68 sono abbondantemente garantiti dalle aree esistenti, le suddette aree saranno da considerarsi bianche ed il Comune provvederà all'aggiornamento con una prossima variante.

#### **Aree a verde pubblico e aree sportive**

Le aree a Verde Attrezzato Pubblico di progetto sono localizzate in Centro Storico, in fregio all'edificio municipale su area privata inedificabile. La previsione era già presente nel precedente P.R.G. e viene riconfermata. Il Comune intende acquisire l'area nei prossimi anni e conferma il vincolo di destinazione per il futuro esproprio.

Per le Aree Sportive di progetto, si reiterano le precedenti previsioni: esse interessano solo aree di proprietà pubblica.

#### **Area Cimiteriale di progetto**

L'area di progetto che è stata inserita nella attuale Variante al P.R.G. interessa interamente un'area privata rientrante nella fascia di rispetto cimiteriale e precedentemente classificata come "Area libera nel Centro Storico" inedificabile. Viene confermata la volontà dell'Amministrazione di procedere alla sua acquisizione nel prossimo futuro.

### **3 *Rendicontazione Urbanistica***

La presente variante al P.R.G. del Comune di Sfruz, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 3 e 3 Bis del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10", ed in particolare con riferimento al comma 8 dell'art. 3 Bis, lettere b) – c) – d), non risulta soggetta a rendicontazione urbanistica.

Gli interventi rappresentati dalle varianti sopra descritte non comportano elementi di pressione ambientale, essendo tutte le aree interessate esterne al perimetro dell'area di Tutela Ambientale e, comunque, quasi tutte all'interno del Centro abitato.

