

COMUNE DI MAZZIN

COMUN DA MAZIN



PIANO REGOLATORE GENERALE

Tav. 1

RELAZIONE

ILLUSTRATIVA GENERALE

VARIANTE VIII AL PRG - I ADOZIONE - MAZZIN, 16 NOVEMBRE 2022

IL TECNICO

IL SINDACO

INDICE GENERALE

- *Relazione Illustrativa Generale*

➤ PARTE I PREMESSA

- *Premessa*

➤ PARTE II PROBLEMATICHE, OBIETTIVI, INTERVENTI

- *Stato di attuazione generale del PRG vigente*
- *Analisi e problematiche*
- *Potenzialità del territorio*
- *Obiettivi di variante puntuale*
- *Interventi cartografici*
- *Interventi normativi*
- *Considerazioni e criteri per il dimensionamento aree residenziali*
- *Considerazioni e criteri per il dimensionamento aree a diversa destinazione*
- *Verifiche standard urbanistici*

➤ PARTE III CONCLUSIONI

- *Conclusioni*

- *Verifica di assoggettabilità*

➤ PARTE I PREMESSA

- *Premessa*

➤ PARTE II VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ GENERALE

- *Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante al PRG vigente*
- *Tabella 1*
- *Tabella 2*
- *Tabella 3*

➤ **PARTE III VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ PUNTUALE**

- ***Verifica puntuale dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante al PRG vigente***

➤ **PARTE IV CONCLUSIONI**

- ***Conclusioni***

- ***Valutazione preventiva del rischio***

➤ **PARTE I PREMESSA**

- ***Premessa***

➤ **PARTE II VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO**

- ***Valutazione preventiva puntuale del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche***

➤ **PARTE III CONCLUSIONI**

- ***Conclusioni***

- ***Verifica Usi Civici***

- ***Raffronto cartografico***

- ***Dimensionamento residenziale***

➤ **DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

- ***Premessa***
- ***Conclusioni***

Relazione Illustrativa Generale

PARTE I - PREMESSA

PREMESSA

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Mazzin è un Piano Regolatore Generale, in vigore dall'ottobre 2008 (I adozione gennaio 2007, II adozione maggio 2008, entrata in vigore agosto 2008), al quale sono stata apportate alcune modifiche nel corso dei successivi anni, fino all'ultima variante VI, con successiva Variante VII per correzione di errore materiale.

A livello di Comun General de Fasha, allo stato odierno, non vi sono strumenti urbanistici, né vigenti né adottati. Unica eredità dal preesistente *Comprensorio C11 Ladino di Fassa* era il Piano Comprensoriale dei Centri Storici, che però non ha completato l'iter di approvazione.

La pianificazione comunale deve quindi fare riferimento al Piano Urbanistico Provinciale, nella sua configurazione vigente, approvata con L.P. 4/2008 con aggiornamento ottobre 0222, unitamente alla Legge provinciale per il governo del territorio L. P. 15/2015 e ss. mm. ii. ed alle norme precedenti ad oggi in vigore ed alle Delibere ed alle Circolari collegate.

È in questo contesto che si inserisce l'elaborazione della presente variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzin, mantenendo l'impostazione originaria del piano vigente.

La variante VIII al Piano Regolatore Generale di Mazzin prende spunto da una necessità dell'Amministrazione emersa nel periodo di vigenza dello strumento urbanistico: vengono introdotte alcune modifiche cartografiche, modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ed introdotte norme di adeguamento ad alcune modifiche normative.

La variante VIII allo strumento urbanistico si propone come conferma delle caratteristiche di dinamicità dello stesso: elimina la staticità del piano e conferma il concetto di dinamismo per porsi come elemento a servizio della collettività piuttosto che vincolo e freno alle esigenze dello sviluppo del paese.

PARTE II - PROBLEMATICHE, OBIETTIVI ED INTERVENTI

STATO DI ATTUAZIONE GENERALE DEL PRG VIGENTE

Si riporta, ribadendo, quanto alle varianti precedenti.

Il Piano Regolatore Generale di Mazzin successivamente all'entrata in vigore della Variante Generale del 2008, ha avuto una ricaduta sul paese grazie all'introduzione di elementi nuovi nella pianificazione quali le zone per prime case e la possibilità di sopraelevare le mansarde, sempre ad uso prima casa; altro elemento con ricadute immediate l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso alberghiera.

Nell'analisi del periodo di vigenza del Piano Regolatore Generale si desume la concreta ricaduta sul territorio, con sviluppo dell'edilizia primaria e riduzione dell'edilizia speculativa: sono presenti sul territorio interventi sull'edilizia alberghiera e residenziale primaria, oltre ad interventi di minor entità generalizzati.

La Tutela del Centro Storico si era rilevata invece decisamente restrittiva: i vincoli originari imposti si sono rilevati tali da limitare sensibilmente ogni intervento, comportando difficoltà nell'eseguire opere sugli edifici del patrimonio storico. Le modifiche apportate con le varianti precedenti hanno avuto un riscontro con crescita di interesse per il recupero del patrimonio esistente: alcuni edifici sono stati infatti oggetto di recupero, con crescita del paese. Le precisazioni normative susseguite nelle recenti varianti hanno permesso di dare al mercato dell'edilizia quelle possibilità che concretamente hanno portato ad un recupero del patrimonio, accrescendo l'appetibilità degli interventi di recupero. Ne seguono delle prospettive per il prossimo futuro tali da ritenere doveroso apportare piccole rettifiche e precisazioni a tali vincoli, permettendo provvedimenti mirati al recupero e tali da dare ulteriore impulso ai lavori necessari per una fattiva conservazione e valorizzazione degli immobili del Centro Storico. In tale ottica di reale e concreta conservazione propositiva del patrimonio storico, si vuole intervenire rimodulando alcuni passaggi normativi, mantenendo la classificazione, introducendo specifiche ed idonee modalità di intervento sugli immobili, pur mantenendo chiaro il primario obiettivo di salvaguardare il notevole patrimonio storico.

Nell'arco di vigenza del rinnovato Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale ha emesso provvedimenti autorizzativi volti alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale primaria, di edilizia ricettiva e di edilizia artigianale. Le altre categorie sono state oggetto principalmente di manutenzioni

ovvero di interventi conservativi piuttosto che di nuova edificazione. In tale quadro si inseriscono le ridotte modifiche cartografiche e le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente alle aree ricettive, nel periodo di vigenza si è confermato il trend di riqualificazione delle strutture alberghiere assieme ad interventi minori sulle strutture ricettive in essere. Viene introdotta una zona, di completamento del tessuto circostante, nella zonizzazione delle aree produttive artigianali.

L'analisi dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale evidenzia e conferma il notevole interesse in paese relativo alle aree infrastrutturali, con progressiva attuazione delle previsioni del piano: l'area sportiva, il CRM e il nuovo padiglione non sono che alcuni degli interventi sul territorio già realizzati, completati o in fase di avviamento mentre risultano in fase di progettazione ulteriori interventi, anche grazie all'intervento dei privati.

Le previsioni inerenti le aree destinate a parcheggio sono state pressoché esaurite; la cartografia è aggiornata alla realtà del territorio, con le tavole grafiche conformi con le aree destinate a parcheggio variamente dislocate sul territorio ed in parte non comparenti nelle tavole del Piano Regolatore Generale vigente. Sono inserite in cartografia alcune aree utilizzate dai privati a parcheggio.

La viabilità è stata oggetto di minimali interventi, tanto sulla viabilità comunale che sulla viabilità principale, la Strada Statale 48 delle Dolomiti: non sono previste per questa categoria modifiche, né cartografiche né normative.

ANALISI E PROBLEMATICHE

La presente variante VIII al Piano Regolatore Generale si rende necessaria per l'adeguamento dello stesso alle sopravvenute norme, nonché all'evolversi di domande di prima casa (peraltro già previste), di piccoli aggiustamenti cartografici, di necessità della popolazione ed adeguamento allo stato reale, secondo uno schema dinamico dello strumento urbanistico introdotto sin dalla variante generale del Piano Regolatore Generale del 2007.

L'approfondita analisi delle problematiche del territorio svolta in sede di redazione della variante generale al Piano Regolatore Generale ha permesso di redigere uno strumento urbanistico che ben si pone verso il territorio e la popolazione, tenuto conto dell'esperienza maturata nel periodo di vigenza del precedente piano regolatore e grazie al bilancio di tale periodo antecedente. Successivamente alle varianti apportate non sono emersi elementi tali da rendere necessaria una nuova analisi del paese con stesura di uno specifico bilancio urbanistico ambientale: si fa richiamo, per eventuali approfondimenti, alla relazione allegata alla variante 2007 del Piano Regolatore Generale.

La valutazione, nel periodo di vigenza, del nuovo strumento urbanistico è sostanzialmente positiva, grazie alla decisa riduzione degli interventi di realizzazione di seconde case che hanno caratterizzato il periodo di fine XX secolo; per contro tra gli altri elementi nuovi, sono stati introdotti specifici strumenti volti al soddisfacimento delle esigenze di prima casa della popolazione. L'ascolto delle esigenze della popolazione ha evidenziato la necessità di intervenire nuovamente sullo strumento urbanistico, per adeguarlo all'evoluzione del paese e delle esigenze: un esempio riguarda l'introduzione, secondo schema ricorrente, di un'area per prime case e di una zona artigianale, nonché di un percorso pedonale.

Altre problematiche emerse recentemente nell'applicazione dello strumento urbanistico riguardano alcune precisazioni nella parte delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti gli Insediamenti storici ed altre zonizzazioni.

Con la variante puntuale resasi necessaria per le suesposte motivazioni, si è provveduto a modificare la cartografia adeguandola alla nuova mappa di conservazione rilasciata dal Catasto; in alcune zone del territorio le modifiche alla mappa sono notevoli: il lavoro di adeguamento dello strumento urbanistico alla nuova cartografia ha cercato di riportare fedelmente le previsioni dello strumento vigente, mantenendo la classificazione degli edifici degli Insediamenti storici e degli spazi aperti nonché delle varie zonizzazioni. L'adattamento è stato quindi riportato cercando una soluzione fedele allo strumento vigente.

Le esigenze emerse riguardano una precisazione del limite delle aree edificabili, una rettifica per una zona di servizio; a livello residenziale una nuova area di edilizia primaria.

POTENZIALITÀ DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune di Mazzin presenta le caratteristiche di un paese intermedio di una valle alpina, con la tipicità della valle scavata nell'arco dei millenni dall'erosione naturale, sia dell'acqua che dei ghiacciai ormai scomparsi.

Le problematiche sopra meglio evidenziate possono ottenere ristoro con una ponderata modulazione dello strumento urbanistico, ottenuta nel rispetto del territorio intervenendo con variazioni cartografiche di ridotta entità ed un posato mutamento delle norme. L'impianto urbanistico vigente viene salvaguardato, ribadendo e mantenendo chiaro ogni obiettivo iniziale: le linee guida della variante 2007 rimangono prioritarie e vengono di fatto applicate nella presente variante puntuale, grazie al concetto di dinamicità ed adeguamento alla vita della comunità del Comune di Mazzin.

OBIETTIVI DI VARIANTE PUNTUALE

La variante VIII, principalmente puntuale, si pone quale elemento di naturale evoluzione del piano vigente nella sua ultima versione, e volta all'adeguamento dello strumento urbanistico alla trasformazione graduale delle esigenze del Comune, inteso in senso lato. La corrente variante al PRG vuole dare concreta risposta al paese, cercando un quanto più corretto possibile equilibrio a soddisfacimento delle esigenze della popolazione nel quadro temporale in cui si trova ad operare, non percorrendo modifiche ritenute dannose a favore di modulazioni prive di ricadute negative per territorio ed ambiente.

In sintesi, nell'ottica di percorrere il tracciato dinamico dettato nella variante 2007, l'obiettivo della variante puntuale è l'adeguamento dello strumento urbanistico alle esigenze della popolazione e dell'Amministrazione, mantenendo alta l'attenzione alla salvaguardia del territorio e della qualità della vita locale.

INTERVENTI CARTOGRAFICI

Le modifiche introdotte a livello cartografico sono distinguibili in sette interventi: l'introduzione di un'area per prime case, il completamento del tessuto con una zona artigianale, la presa d'atto di due spazi parcheggio privati, la presa d'atto di un'area parcheggio pubblica, l'ampliamento residuale di un'area residenziale, la mutazione di classificazione di un'area residenziale e l'individuazione cartografica di un percorso pedonale.

Il paragrafo specificamente redatto all'uopo evidenzia ogni singola modifica cartografica, descrivendone le caratteristiche. In questa sede si rimanda a tale specifico elaborato per un'analisi approfondita delle modifiche apportate.

INTERVENTI NORMATIVI

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG sono state oggetto di modifiche, come meglio evidenziato nell'apposita *Tav. B, Raffronto delle Norme Tecniche di Attuazione*. Un primo pacchetto di modifiche riguarda l'introduzione e/o ripristino di due zonizzazioni, operazione resa necessaria per le scelte dell'Amministrazione. Le Norme degli Insediamenti storici sono implementate e precisate in merito alla possibilità di porre in opera cappotti termici, definendone le modalità. Una serie di modesti adeguamenti sono stati apportati al fine di adeguare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG alle reali esigenze emerse nel periodo di vigenza della Variante 2007 del Piano Regolatore Generale e delle successive varianti: vengono interessati gli articoli del PEM, delle zone D5 ed F2 nonché precisata la definizione di SUN; vengono variamente interessati i Criteri Generali di Tutela Ambientale, dovuti a problematiche di applicazione; viene infine definita, ai sensi delle sopravvenute norme, la disciplina degli edifici residenziali esistenti.

CONSIDERAZIONI E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO AREE RESIDENZIALI

La variante 2007 al PRG, con quanto implementato nelle varianti successive, analizzava approfonditamente le problematiche in merito alle aree residenziali, quantificando il fabbisogno di residenze nel decennio di vigenza della variante. Interveniva poi a livello cartografico inserendo alcune aree destinate al soddisfacimento dell'edilizia primaria e riservando a successive varianti la facoltà di ulteriori interventi cartografici con inserimento di nuove aree edificabili.

Si rimanda alla specifica relazione della variante III per l'analisi dettagliata del presente aspetto della pianificazione.

La presente variante si pone nel solco della precedente, utilizzando il dimensionamento della Revisione in quanto pienamente attuale e consono allo stato del Comune.

CONSIDERAZIONI E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO AREE A DIVERSA DESTINAZIONE

Le modifiche cartografiche intervengono anche su aree a destinazione diversa dalla residenza. Le modifiche interessano un'area artigianale, in quanto di completamento dell'area, l'evidenziazione di aree parcheggio sia private che pubbliche e l'individuazione cartografica di un percorso pedonale assai utilizzato.

VERIFICHE STANDARD URBANISTICI

Si analizza in questo paragrafo la ricaduta della variante puntuale rispetto ai vari standard urbanistici.

A) STANDARD D.M. 1444/68

Gli standard di cui al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 rispettati dal PRG vigente non sono interessati dalla presente variante puntuale. Pertanto, sono necessariamente soddisfatti gli standard relativi a tale D.M..

B) STANDARD P.U.P.**B.1) DIMENSIONAMENTO SERVIZI**

Gli standard in merito al dimensionamento dei servizi sono rispettati dal PRG vigente e le modifiche cartografiche apportate non incidono su questi standard. Pertanto, sono necessariamente soddisfatti gli standard relativi a tale D.M..

B.2) DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il dimensionamento delle aree da destinare a residenza è stato compiutamente analizzato della variante 2007 ed implementato dalla variante III, sia nella relazione generale che nella successiva appendice. Le varianti successive nulla mutano in merito: la modifica cartografica delle aree residenziali apportata rientra nelle riserve di volumetria già previste nella variante 2007 e dalla successiva variante III.

Si ritengono soddisfatti tali requisiti.

B.3) ALTRI ELEMENTI DEL PUP

Non sono interessati dalla variante puntuale del PRG.

PARTE III - CONCLUSIONI

La redazione della presente Variante VIII al Piano Regolatore Generale di Mazzin si pone come obiettivo primario la risposta ad alcune esigenze emerse col trascorrere del tempo dalla popolazione e dall'Amministrazione, con l'obiettivo di dotare il Comune di uno strumento urbanistico dinamico quanto più aderente alla realtà di vita.

Gli obiettivi del PRG2007 erano chiari e sono stati in buona parte raggiunti. La consapevolezza che ogni strumento urbanistico necessita di adeguamenti sia per l'evoluzione del paese che per la grande effervescenza normativa di livello superiore, ha portato l'Amministrazione a redigere la presente variante puntuale al fine di correggere il tiro: è impensabile la stesura di un PRG che rimanga statico per oltre un decennio nell'attuale contesto socioeconomico.

In conclusione, si giustifica con buona attendibilità quanto risulta come adeguamento urbanistico in ordine alla quantità e qualità degli spazi residenziali, ritenendo le scelte fatte come le più rispondenti alle reali esigenze della Comunità di Mazzin ed alle aspettative dei censiti.

In estrema sintesi, si può affermare che la presente variante puntuale è la naturale attuazione delle previsioni del PRG volte all'adeguamento dello stesso al progredire della vita del paese.

- Verifica di Assoggettabilità

PARTE I - PREMESSA

PREMESSA

La norma urbanistica prevede che le Varianti ai Piani Regolatori comunali siano sottoposte, all'interno delle procedure di loro formazione, ad una verifica degli effetti ambientali significativi prodotti dalle modifiche apportate.

La variante al PRG deve pertanto essere elaborata sulla base di una "Rendicontazione urbanistica" che espliciti e verifichi la coerenza delle scelte pianificatorie con i piani sovraordinati ed in particolare con il PTC –Piano territoriale della comunità, qualora presente.

La norma stabilisce inoltre che le varianti ai PRG, in attesa dell'approvazione dei Piani territoriali, siano sottoposte a rendicontazione urbanistica per stabilire la loro coerenza rispetto al quadro delineato dal PUP, Piano urbanistico Provinciale.

Verificato il quadro normativo di riferimento, e gli obiettivi della rendicontazione urbanistica, le disposizioni provinciali operano una differenziazione tra le varianti assoggettabili a rendicontazione e quelle che, considerata la portata delle modifiche introdotte, ne sono esenti.

Tale differenziazione fa riferimento alla natura e al numero delle varianti previste ed in particolare alle porzioni di territorio sulle quali esse insistono. La normativa specifica in tal senso, che non sono soggette a procedura di rendicontazione le Varianti per opere pubbliche e le varianti, le cui modifiche ricadono in ambiti consolidati (compresi i centri storici), qualora i relativi progetti non siano sottoposti a VIA – Valutazione d'Impatto Ambientale.

PARTE II - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ GENERALE

VERIFICA DELL'ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

In prima analisi appare evidente, che rispetto al numero di modifiche introdotte e in considerazione della loro portata, la variante puntuale al PRG possa considerarsi esente dalla necessità di verificare preventivamente gli effetti ambientali prodotti.

Risulta in ogni caso utile, ove necessario, operare una verifica puntuale su ciascuna modifica apportata al PRG, sia in termini di coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata (PUP, PGUAP, Carta risorse idriche), sia rispetto all'eventuale assoggettabilità alla procedura di VIA, dei progetti da esse derivanti.

La verifica di coerenza interna risulta necessaria in quanto il PRG vigente è parzialmente adeguato al nuovo Piano Urbanistico Provinciale.

Infine, si ritiene prioritario tenere conto dei reali obiettivi ambientali contenuti nel progetto di variante ovvero le motivazioni che, in alcuni casi, hanno portato l'Amministrazione comunale a modificare le previsioni urbanistiche vigenti.

Seguono le tabelle contenenti i temi oggetto di verifica:

- 1) NON NECESSITÀ DI VARIANTI PER ADEGUAMENTO AL PUP
- 2) VARIANTI RELATIVE ALLE MODIFICHE RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PUP
- 3) VARIANTI RELATIVE ALLE AREE RESIDENZIALI

TABELLA 1 ADEGUAMENTO AL PUP

1 ADEGUAMENTO AL PUP	
Oggetto	Le varianti puntuali non interessano i tematismi del Piano Urbanistico Provinciale.
Motivazioni dell'intervento	non rilevanti
NON RILEVANTE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' Si tratta di modifiche che non interessano i tematismi	

TABELLA 2 VARIANTI RELATIVE ALLE MODIFICHE RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PUP

2 VARIANTI RELATIVE ALLE MODIFICHE RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PUP	
Oggetto	Le aree oggetto delle varianti puntuali non comportano modifiche alle previsioni del PUP
Motivazioni dell'intervento	Non pertinente
VERIFICA DI COERENZA ESTERNA (rispetto alla pianificazione sovraordinata PUP – CSP – CARTA DELLE RISORSE IDRICHE)	
PUP Inq. Strutturale e Invarianti	Le aree oggetto delle varianti puntuali non insistono sul sistema delle Invarianti del PUP
PUP Reti ecologiche	Le aree oggetto delle varianti puntuali non insistono sul sistema delle Reti ecologiche del PUP
PUP Sist. Insediativo	Le aree oggetto delle varianti puntuali non insistono sulle previsioni del PUP del Sistema Insediativo
PUP Tutele Paesistiche	Le aree oggetto delle varianti puntuali ricadono in parte nelle Aree di Tutela Ambientale ma non incidono sulle specificità riportate nel PUP
PGUAP Rischio Idrogeologico	Le aree oggetto delle varianti puntuali non comportano modifiche alla classe del rischio
PGUAP Ambiti fluviali	Le aree oggetto delle varianti puntuali non interferiscono significativamente con gli “Ambiti fluviali Idraulici – Ecologici - Paesaggistici” del PGUAP
CARTA DELLE RISORSE IDRICHE	Le aree oggetto delle varianti puntuali non interferiscono con le aree di tutela definite dalla Carta delle Risorse Idriche
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DELLE OPERE ALLA PROCEDURA DI VIA – VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE - Rif. TAB. A Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg. “Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 Disciplina della valutazione dell’impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell’ambiente”	
NON SOGGETTE Nessuna delle varianti introdotte richiede la preventiva VIA	

TABELLA 3 VARIANTI RELATIVE ALLE AREE RESIDENZIALI

3 VARIANTI RELATIVE ALLE AREE RESIDENZIALI	
Oggetto	Inserimento di un'area residenziali, adeguamento di un'area (da B4 a B2), rettifica di un'area residenziale e modifiche normative
Motivazioni dell'intervento	Adeguamento dello strumento urbanistico all'evoluzione del Comune in coerenza con le previsioni di modifica del PRG vigente
VERIFICA DI COERENZA INTERNA	
Dimensionamento residenziale Art. 30 Pup Art. 29 L.P. 1/08	Le varianti apportate sono coerenti con il dimensionamento residenziali complessivo già previsto nel PRG vigente
Standard Urbanistici	Le varianti apportate incidono in modo favorevole sul dimensionamento complessivo degli standard urbanistici.
Coerenza con le linee guida del PRG vigente	Le varianti puntuali sono coerenti con le previsioni del PRG vigente
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DELLE OPERE ALLA PROCEDURA DI VIA – VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE - Rif. TAB. A Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg. “Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente”	
NON SOGGETTE Nessuna delle varianti introdotte richiede la preventiva VIA	

PARTE III - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ PUNTUALE

VERIFICA PUNTUALE DELL'ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

Di seguito viene esplicitata la verifica puntuale dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante al PRG vigente.

➤ MODIFICA CARTOGRAFICA 1

Note modifica

Trattasi dell'inserimento in cartografia di un'area a parcheggio. Trattasi di una presa d'atto di un'area a parcheggio esistente, posta in fregio ad un edificio di civile abitazione

Sussistenza casi di esclusione

La modifica puntuale prevede l'inserimento in cartografia di uno spazio parcheggio esistente, area posta a ridosso di un edificio residenziale e della viabilità interna di Mazzin. Trattandosi di una variazione in fregio alle aree residenziali, la modifica certamente rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità. Si evidenzia come la modifica non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ MODIFICA CARTOGRAFICA 2

Note modifica

Trattasi di una modifica da aree edificate sature B4 ad aree edificate B2. Trattasi di modificata indicazione delle possibilità di intervento su edificio, volto a favorire l'utilizzo di prima casa di un edificio esistente.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica si configura come semplice diversa definizione tra le due zone edificate sature B. La modifica rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità, stante la portata della modifica. Si

evidenzia come la variante non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 3**

Note modifica

Trattasi dell'inserimento in cartografia di un'area residenziale per prime case in luogo dell'attuale zonizzazione agricola. La zona risulta circondata da aree edificate, con presenza delle infrastrutture necessarie all'edificazione. L'area si presta appieno al cambio d'uso, non presentando alcuna criticità e viene inserita secondo precisa previsione del relativo articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica si configura come semplice cambio d'uso di area edificata nell'intorno. La modifica rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità, stante la portata della modifica. Si evidenzia come la variante non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 4**

Note modifica

Trattasi di modesta rettifica del limite tra le zone F5 e le zone E2B. Di fatto viene rettificato il limite coordinandolo con lo stato dei luoghi della zona, come facilmente verificabile da vista dall'alto.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica si configura come semplice diversa delimitazione tra le due zone F5 ed E2B. La modifica si configura come semplice modesta delimitazione della diversa zonizzazione, con presa d'atto dello stato dei luoghi. La modifica rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità, stante la portata della modifica. Si evidenzia come la variante non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 5**

Note modifica

Trattasi di modifica cartografica dovuta al cambio di base cartografica ed alla ricerca di coerenza tra lo strumento vigente e la variante.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica si configura come semplice adeguamento di un'area nel cambio di base cartografica. La modifica rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità, stante la portata della modifica. Si evidenzia come la variante non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 6**

Note modifica

Trattasi dell'inserimento in cartografia di un'area artigianale in luogo dell'attuale zonizzazione F3. La zona risulta circondata da aree artigianali, più o meno recentemente utilizzate e si configura come il naturale completamento dell'area artigianale esistente, con presenza delle infrastrutture necessarie all'edificazione. L'area si presta appieno al cambio d'uso, non presentando alcuna criticità e viene inserita secondo precisa previsione del relativo articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica si configura come semplice cambio d'uso di area edificata nell'intorno. La modifica rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità, stante la portata della modifica. Si evidenzia come la variante non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 7**

Note modifica

Trattasi dell'inserimento in cartografia di un'area a parcheggio. Trattasi di una presa d'atto di un'area a parcheggio esistente, posta in fregio ad un edificio di civile abitazione.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica puntuale prevede l'inserimento in cartografia di uno spazio parcheggio esistente, area posta nelle pertinenze di un edificio residenziale e della viabilità interna di Fontanazzo. Trattandosi di una variazione in fregio alle aree residenziali, la modifica certamente rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità. Si evidenzia come la modifica non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 8**

Note modifica

Trattasi di evidenziazione cartografica di un percorso pedonale, oggetto di crescita di utilizzo da parte dei cittadini di Mazzin e degli ospiti delle varie strutture presenti in zona.

Sussistenza casi di esclusione

La modifica si configura come semplice evidenziazione cartografica di un percorso pedonale. La modifica rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità, stante la modifica. Si evidenzia come la variante non implichi alcun effetto sotto il profilo ambientale, né sotto il profilo paesaggistico sulle realtà e sul territorio circostante.

➤ **MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Note modifica

Trattasi di modifica normativa volta a precisare ed adeguare le Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Sussistenza casi di esclusione

La variante VIII prevede varie modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione: vista la portata, la modifica certamente rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità.

PARTE IV - CONCLUSIONI

CONCLUSIONI

In termini di coerenza interna, ovvero rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è verificato che la Variante VIII al PRG non insiste sul sistema delle Invarianti e delle Reti ecologiche del PUP.

Per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica del territorio, la variante puntuale non inserisce elementi tali da comportare un incremento delle classi di Rischio idrogeologico della CSP.

Con riferimento all'assoggettabilità delle opere previste alla procedura di verifica e di valutazione di impatto ambientale (VIA), è stato verificato che le varianti apportate al PRG non rientrano nelle categorie previste dalla normativa vigente per l'attivazione della procedura di valutazione d'impatto ambientale.

Le varianti cartografiche sono limitate nel numero e frutto di adeguamento dello strumento alla grande effervescenza della norma superiore nonché alle esigenze del paese e della cittadinanza, ancorché temporaneamente ospite di Mazzin. Tutte le varianti puntuali sono coerenti con i criteri del PRG vigente e con le previsioni in esso contenute.

La ridotta portata delle varianti introdotte rispetto al quadro urbanistico ed ambientale di riferimento, permette di ritenere che la variante puntuale non debba essere sottoposta a procedura di Rendicontazione urbanistica prevista dall'art. 6 delle NTA del PUP.

Le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera del Consiglio Comunale della Variante VIII.

- Valutazione Preventiva del Rischio

PARTE I - PREMESSA

PREMESSA

Le modifiche cartografiche previste nella variante VIII al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Mazzin, analiticamente descritte nel fascicolo A, ove viene riportato anche il Raffronto cartografico, comportano delle nuove previsioni urbanistiche, ancorché di limitata consistenza.

La normativa urbanistica vigente impone che, ai sensi delle norme che sovrintendono il PGUAP, venga prodotta una valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle citate modifiche apportate alla cartografia del Piano Regolatore Generale: tale valutazione viene disciplinata nella stesura dal disposto della D.P.G.P. n. 1984 del 22.09.2006.

La tabella riportata nella parte II descrive le modifiche apportate alla cartografia, inquadrando per ciascuna modifica la cosiddetta *Classe di uso del suolo unificata (USP)*, sia nello stato di previsione generato dalla cartografia del Piano Regolatore Generale vigente, tanto che nello stato di previsione generato dalla cartografia del Piano Regolatore Generale di variante. Mantenuta ovviamente inalterata la previsione della *Carta della pericolosità*, ne consegue un potenziale mutamento della *Carta del rischio idrogeologico*, con potenziale mutamento della classe del rischio R0 (trascurabile) R1 (giallo) R2 (verde) R3 (ocra) R4 (rosso).

PARTE II - VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO

VALUTAZIONE PREVENTIVA PUNTUALE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

Di seguito la tabella esaustiva della valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche, definita per ogni punto della variante puntuale e redatta mantenendo una numerazione coerente con la numerazione adottata negli altri elaborati della variante IV al Piano Regolatore Generale vigente.

Di seguito la LEGENDA della tabella, suddivisa per colonne:

- | | |
|--|----------|
| 1. Numero variante puntuale | |
| 2. Destinazione uso Piano Regolatore Generale vigente | attuale |
| 3. Equivalente Classe di uso del suolo pianificato | attuale |
| 4. Destinazione uso Piano Regolatore Generale variante | variante |
| 5. Equivalente Classe di uso del suolo pianificato | variante |
| 6. Classe di pericolo da Carta della pericolosità | |
| 7. Classe del rischio idrogeologico | attuale |
| 8. Classe del rischio idrogeologico | variante |
| 9. Modifica classe rischio | + = - |

Tabella riassuntiva delle modifiche del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche

Nr modifica puntuale	Zona PRG attuale	Classe USP attuale	Zona PRG variante	Classe USP variante	Classe pericolo att/var	Classe rischio attuale	Classe rischio variante	Modifica classe rischio
1	E3	AGRI	Pp	VIASEC	No pen.	R0 trasc	R0 trasc	No
2	B4	ABI	B2	ABI	No pen.	R0 trasc	R0 trasc	No
3	E2B	AGRI	C2	ABI	No pen.	R0 trasc	R0 trasc	No
4	E2B	AGRI	F5	VIASEC	No pen.	R0 trasc	R0 trasc	No
5	E2B	AGRI	B4	ABI	medio	R1	R2	Si
6	F3	RIC	D2	PROD	No pen.	R0 trasc	R1 R2	No
7	E2B	AGRI	Pp	VIASEC	No pen.	R0 trasc	R1	No
8	E2B	AGRI	F5	VIASEC	No pen.	R0 trasc	R0 trasc	No
I.S.	//	//	//	//	//	//	//	//
NTA	//	//	//	//	//	//	//	//

Le modifiche alle schede degli I.S., del PEM ed alle Norme Tecniche di Attuazione non rilevano agli aspetti del presente capitolo.

PARTE III - CONCLUSIONI

CONCLUSIONI

L'analisi delle modifiche previste nella variante VI al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Mazzin comporta delle nuove previsioni urbanistiche, ancorché di limitata consistenza.

Le modifiche cartografiche introdotte dalla variante non comportano alcuna variazione alla classificazione della carta del rischio idrogeologico, salvo la modifica cartografica n. 5 che, trattandosi di modifica marginale e di limitata entità; si ritiene sia condivisibile l'inserimento, subordinando ogni intervento alla redazione di specifico studio di compatibilità, come peraltro già previsto dalla norma della CSP.

- **Verifica Usi Civici**

**ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE COMPORTANTI
MODIFICHE DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AGLI IMMOBILI GRAVATI DA USO CIVICO**

Le varianti cartografiche n. 4 e 6 apportate in Variante VIII interessano realtà soggette ad Uso Civico.

Le altre varianti cartografiche apportate in Variante VI non interessano realtà soggette ad Uso Civico.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ EX ART. 18 L.P. 6 DEL 14.06.2005 E SS. MM. II.

Solamente le modifiche n. 4 e 6 interessano realtà gravato da Uso Civico.

La variante n. 4 risulta di fatto una regolarizzazione della perimetrazione di un'area a parcheggio realizzata dal Comune: non essendoci una Asuc, la regolarizzazione non presenta problematiche di sorta.

La variante n. 6 interessa, per una parte, una realtà gravata da uso civico. Il Comune provvederà ad estinguere tale vincolo, previa apposizione ad altra realtà: il tutto prima di procedere con la redazione del progetto di intervento sull'area, privilegiando in convenzione i titolari dell'uso civico.

Si ritiene quindi pienamente compatibile la presente variante puntuale.

- Raffronto cartografico

ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Per le modifiche cartografiche e le modifiche alle schede degli Insediamenti Storici, nonché le modifiche ai vari articoli delle Norme Tecniche di Attuazione si rimanda ai fascicoli specifici denominati:

- A per modifiche cartografiche e schede degli Insediamenti Storici e PEM
- B modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

MOTIVAZIONI MODIFICHE CARTOGRAFICHE

➤ MODIFICA CARTOGRAFICA 1

Motivazioni

Trattasi dell'inserimento di uno spazio parcheggio esistente: di fatto una regolarizzazione dello stato di fatto del sito

Modifiche cartografiche

Viene inserita una nuova zona Parcheggio privato Pp, in luogo di una errata preesistente E3.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 2**

Motivazioni

Trattasi della modifica di un'area residenziale dalla categoria B4 alla categoria B2, al fine di agevolare l'intervento interessante una prima casa.

La condivisibile intenzione dell'Amministrazione è agevolare le prime case.

Modifiche cartografiche

Viene modificata una parte dell'area B4 in aree B2.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 3**

Motivazioni

Trattasi di un semplice inserimento di un'area prime case, nel solco delle modifiche previste dallo strumento urbanistico.

L'intervento è semplice: viene inserita, nella ordinaria zonizzazione per prima casa convenzionata, un'area al fine di rispondere alle sopravvenute esigenze della popolazione.

Modifiche cartografiche

Viene modificata un'area da E2B a C2.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 4**

Motivazioni

Trattasi di modesta rettifica del limite tra le zone E2B ed F5, riportando in cartografia l'area a parcheggio esistente.

Modifiche cartografiche

Viene traslato il limite tra le zone E2b ed F5 in coerenza con il realizzato.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 5**

Motivazioni

La modifica 5 viene richiesta dal privato per continuità a monte di una residenza prima casa: trattasi di un ritaglio di territorio, di fatto inedificabile, ma utilizzabile per pertinenze dell'abitazione.

La modifica risulta in coerenza con il lato opposto della strada comunale.

Modifiche cartografiche

Viene cambiata la destinazione di un modesto appezzamento da E2B a B4.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 6**

Motivazioni

Trattasi di inserimento nelle aree artigianali di uno spazio inedificato che di fatto permette l'esaurimento dell'area, ora omogenea.

L'area viene inserita con convenzione, al fine di tutelare gli aventi diritto di uso civico, come proposto nello specifico articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Modifiche cartografiche

Viene unificata l'area artigianale con l'inserimento di una nuova zonizzazione D2.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 7**

Motivazioni

Trattasi dell'inserimento di uno spazio parcheggio esistente: di fatto una regolarizzazione dello stato di fatto del sito

Modifiche cartografiche

Viene inserita una nuova zona Parcheggio privato Pp, in luogo di una errata preesistente E2B.

➤ **MODIFICA CARTOGRAFICA 8**

Motivazioni

Trattasi di inserimento in cartografia di una evidenziazione riguardante un percorso pedonale in origine quasi abbandonato ma molto utilizzato in tempi recenti.

Modifiche cartografiche

Viene inserito un tematismo lineare.

- **Dimensionamento residenziale**

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

PREMESSA

La revisione generale del PRG del 2007 analizzava approfonditamente le problematiche in merito alle aree residenziali, quantificando il fabbisogno di residenze nel decennio di vigenza della variante. Interveneva poi a livello cartografico inserendo alcune aree destinate al soddisfacimento dell'edilizia primaria e riservando a successive varianti la facoltà di ulteriori interventi cartografici con inserimento di nuove aree edificabili.

La previsione era sintetizzata nel seguente specchietto:

✓	<i>Fabbisogno attuale di abitazioni primarie: scomposto in</i>	
	- n. 6 ab. provenienti dal recupero volumi esistenti	
	- 20ab x 400m ³ /ab	8000m ³
✓	<i>Fabbisogno futuro ipotizzato di abitazioni primarie: scomposto in</i>	
	- 8 abitazioni in 3edifici da 1700m ³ /edificio	5100m ³
	- 15ab x 400m ³ /ab (da inserire in futuro)	6000m ³
✓	<i>Fabbisogno attuale di abitazioni di altre tipologie</i>	0m ³
✓	<i>Fabbisogno futuro ipotizzato di abitazioni di altre tipologie</i>	0m ³
	○ SOMMANO	19.100m³

Le varianti approvate, richiamandole integralmente per approfondimenti senza qui riportarle, apportavano via via modifiche alle unità, senza inserire zone edificabili ma permettendo l'edificazione di tre alloggi per il tempo libero e vacanze.

L'iter di approvazione della revisione, nelle sue conclusioni evidenziava la necessità di 65 alloggi nel periodo di vigenza del PRG; tenuto conto delle successive varianti ne discende quanto riassunto nella seguente tabella, aggiornata alle quantificazioni volumetriche e numeriche riportate.

FABBISOGNO ABITATIVO TOTALE	
<ul style="list-style-type: none"> ○ da recupero sottotetti ○ in aree C3 già in cartografia ○ in aree C2 già in cartografia ○ in aree da inserire 	<p>6 Alloggi</p> <p>23 Alloggi</p> <p>24 Alloggi</p> <p>12 Alloggi</p>
SOMMANO	65 alloggi
CALCOLO ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE	
<ul style="list-style-type: none"> ○ in aree C2 	<p>3 Alloggi TLV</p>
SOMMANO	3 alloggi TLV

Riprendendo i principi della revisione 2007, la presente variante puntuale inserisce solo un'area al fine di dare soddisfazione all'esigenza di edilizia primaria. L'introduzione della nuova previsione ovvero la nuova area C3 con indice Na3, introduce tre nuovi alloggi di edilizia primaria sul territorio.

La tabella aggiornata risulta quindi la seguente:

FABBISOGNO ABITATIVO TOTALE	
<ul style="list-style-type: none"> ○ da recupero sottotetti ○ in aree C3 già in cartografia ○ in aree C2 già in cartografia ○ in aree C2 di nuovo inserimento ○ saldo in aree da inserire <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>	<p>6 Alloggi</p> <p>23 Alloggi</p> <p>24 Alloggi</p> <p>5 Alloggi</p> <p>7 Alloggi</p> <p>65 alloggi</p>
CALCOLO ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE	
<ul style="list-style-type: none"> ○ in aree C2 <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>	<p>3 Alloggi TLV</p> <p>3 alloggi TLV</p>

Nel prorogato decennio di vigenza rimangono a disposizione per future necessità un numero di nuovi alloggi per l'edilizia primaria pari a 7.

CONCLUSIONI

La presente variante VIII al PRG vigente conferma la ricercata flessibilità dello strumento urbanistico in ordine alle variabili necessità della popolazione di Mazzin, con inserimento di un'area da destinare a edilizia primaria. Non sono previste altre modifiche cartografiche tali da necessitare di modifiche alle previsioni originarie della Revisione 2007.

L'Amministrazione Comunale prosegue il percorso di vicinanza alle esigenze dei propri cittadini, con modulazione dello strumento urbanistico in funzione di esse. Le semplici e limitate variazioni apportate sono finalizzate all'adeguamento dello strumento alla vita della comunità, qui intesa ampliata all'intera comunità di valle, superando i consueti campanilismi.