

INDIRIZZI PER LA VARIANTE AL P.R.G.

Il presente documento programmatico è stato redatto in raccordo alle disposizioni provinciali in materia di pianificazione ed alle esigenze maturate sul territorio dalla Giunta Comunale e dall'estensore alla Variante 2025 del Piano Regolatore Generale. Sui principi di seguito enunciati, verranno aperti i termini per la presentazione delle proposte di modifica da parte dei censiti.

PREMESSA

La Legge Provinciale 04 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” ha rinnovato profondamente il quadro normativo provinciale attribuendo alla pianificazione urbanistica il compito di:

- “governare” le trasformazioni del territorio ispirandosi ai principi di valorizzazione del paesaggio;
- minimizzazione del consumo di suolo in un’ottica di sostenibilità dello sviluppo territoriale favorendo la riqualificazione del territorio;
- ottimizzare e valorizzare l’utilizzo delle risorse territoriali, dalle aree agricole al miglioramento dell’assetto insediativo, infrastrutturale locale nonché dell’assetto dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- promozione della coesione sociale e della competitività del sistema territoriale.

All’interno di questo quadro di rinnovamento disciplinare sono due, in particolare, i temi sui quali la pianificazione urbanistica è chiamata oggi a misurarsi e confrontarsi: il tema della partecipazione, che sottende al coinvolgimento dei portatori di interesse, dei cittadini e degli enti territoriali coinvolti nella definizione delle scelte pianificatorie, e il tema della sostenibilità ambientale, dunque che tali scelte siano orientate alla tutela dell’ambiente e all’uso delle risorse in funzione della limitazione del consumo di beni comuni e delle risorse non rinnovabili.

LA PARTECIPAZIONE ALLE SCELTE PIANIFICATORIE E LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La formazione del piano urbanistico comunale diviene quindi un processo all’interno del quale la definizione delle scelte deve necessariamente essere ricondotta ai principi della partecipazione e della sostenibilità, così come indicato in particolare dagli articoli 18 “*Limitazione del consumo del suolo*” e 19 “*Partecipazione alle scelte pianificatorie*” della L.P. 15 del 2015.

Ai sensi dei principi del sopracitato articolo 19, per la formazione della Variante al Piano Regolatore

l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno avvalersi della partecipazione alle scelte pianificatorie, mediante (comma 1):

- il coinvolgimento degli altri enti pubblici, delle associazioni che rappresentano rilevanti interessi di categoria e interessi diffusi e dei gestori di servizi pubblici e d'interesse pubblico nella definizione degli obiettivi e delle strategie di pianificazione del territorio;
- il coinvolgimento dei cittadini;
- l'intervento degli enti territoriali confinanti e dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dalle procedure di formazione degli strumenti di pianificazione;
- l'utilizzo degli accordi urbanistici previsti dalla L.P. n.15/2015.

Per quanto riguarda il coinvolgimento dei cittadini, si precisa che le proposte di modifica avanzate dai censiti dovranno essere formulate nei trenta giorni di apertura dei termini.

In quest'ottica il Piano Regolatore Generale Comunale assume un ruolo fondamentale, in quanto trattasi dello strumento urbanistico che per i principi di sussidiarietà (art. 117 e 118 della Costituzione) viene definito dalla giurisdizione nazionale e provinciale lo strumento che "mette in opera", a lavoro, principi e azioni ad essi connesse che favoriscono una pianificazione accorta, attenta alle fragilità ambientali e territoriali, dunque limitando il consumo di suolo permeabile, e lo sviluppo umano e sociale atto nelle forme della partecipazione della cittadinanza attiva.

Si richiama dunque l'articolo 24 della L.P. n.15/2015, che indirizza l'operatività dello strumento regolatore andando a elencarne la struttura giuridico/legislativa e gli obiettivi. Quest'ultimi, individuati al comma 3, stabiliscono che il Piano Regolatore Generale:

- precisa i perimetri delle aree di tutela ambientale individuate dal PUP ed eventualmente delimitate dal PTC;
- individua gli insediamenti storici e stabilisce la disciplina relativa alle modalità di conservazione, di recupero e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi, nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
- individua e disciplina le aree urbane consolidate;
- indica la rete per la mobilità stradale e ferroviaria e le relative fasce di rispetto, in conformità alle norme vigenti, anche in ricognizione delle previsioni del piano provinciale della mobilità o del PTC vigenti;
- individua le aree destinate all'insediamento e stabilisce la relativa disciplina, anche considerati eventuali accordi urbanistici, tenuto conto del carico insediativo massimo;
- dimensiona e individua i servizi di livello locale, per assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e per servizi adeguata al dimensionamento del piano;
- disciplina l'uso delle aree destinate all'agricoltura e definisce i parametri edilizi per gli interventi eventualmente ammessi;
- indica gli impianti d'interesse collettivo, le attrezzature cimiteriali e le relative fasce di rispetto, sulla base di quanto previsto dalle norme vigenti;
- individua le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi, definendo i criteri, gli indirizzi e i parametri a cui questi piani devono conformarsi e disciplina l'eventuale utilizzazione in via temporanea di queste aree;

- stabilisce i vincoli da osservare nelle aree a carattere storico, ambientale e paesaggistico;
- contiene ogni altra indicazione demandata al PRG dalla L.P. 15/2015, dal PUP, dal PTC o dalle leggi di settore.

Analizzato il vigente strumento urbanistico comunale si è osservato che per alcuni aspetti il PRG risulta superato, considerato che sotto il profilo della disciplina il suo impianto risale al 2016, in un contesto socio-economico e normativo differente da quello attuale. A distanza di un decennio appare quindi oggi opportuno procedere ad una revisione dello strumento urbanistico che, prendendo spunto dall'esperienza raccolta in questi anni, sintetizzi all'interno di un nuovo strumento urbanistico una rinnovata visione condivisa del territorio, dalle aspettative della comunità alle prospettive di sviluppo orientate al perseguimento della sostenibilità ambientale. Per fare ciò è imprescindibile avere chiari gli obiettivi che si vogliono raggiungere e che richiedono una declinazione pragmatica e concreta.

Lo scopo di questo documento è quindi quello di individuare i temi e gli obiettivi strategici da perseguire durante il processo di variante, formalizzando le "linea guida" di valori attraverso i quali condurre il processo stesso, garantendo in tal modo non solo coerenza nei contenuti ma soprattutto trasparenza nell'assunzioni delle decisioni urbanistiche. Oltre a ciò, il processo di ridisegno urbanistico deve obbligatoriamente rifarsi, a livello pianificatorio, alla disciplina delineata dalla L.P. n. 15 del 2015 e alla relativa pianificazione di livello strategico definita con il Piano Territoriale della Comunità (PTC), andando a verificare la coerenza tra lo strumento urbanistico comunale e gli strumenti pianificatori in vigore a livello sovraordinato.

I TEMI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI

Operando un'analisi dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale è possibile individuare temi e contenuti per i quali appare opportuno un approfondimento in un'ottica di revisione e aggiornamento dello strumento urbanistico. Di seguito si individuano in elenco i temi che la Variante intende affrontare e per i quali avvia, ai sensi di Legge, le legali procedure di attivazione e partecipazione alle scelte pianificatorie come stabilito dai principi all'art.19 della L.P. 15/2015 e come individuate nelle differenti fasi di redazione dello strumento regolatore urbanistico comunale stabilite all'art.37.

1. Centri storici

Un primo tema è sicuramente costituito dalla necessità di procedere ad una revisione del vigente piano dei centri storici, risalente a più di un ventennio fa ed a suo tempo elaborato attraverso una proposta di schedatura del patrimonio storico. La recente evoluzione della disciplina provinciale, in particolare rispetto alle categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio storico esistente, permette una maggior applicazione d'intervento che può trovare con una revisione generale dello strumento urbanistico una più accorta attuazione. Appare pertanto opportuno introdurre queste innovazioni nell'articolato normativo, aggiornando le "regole" attuative e la vigente schedatura del patrimonio storico, risalente al 1997. Contestualmente alla revisione della schedatura degli edifici

storici ed al loro aggiornamento, l'obiettivo è quello di introdurre una cartografia di piano, attualmente assente, in quanto utile strumento di lettura e previsione degli interventi all'interno dell'insediamento storico. In particolare, si fa riferimento agli abitati costituenti nuclei storici, dunque gli abitati di Telve di Sotto e le località rurali di Parise e Martinelli, oggi privi di una pianificazione cartografica che sappia individuare al contempo elementi storici di pregio che richiedono una tutela e conservazione, aree che permettono l'organizzazione di servizi per la collettività e aree di pertinenza pubblica e privata che potrebbero essere valorizzate in risposta alle istanze della cittadinanza e dell'amministrazione. Un ulteriore importante tema direttamente connesso alla definizione del piano dei centri storici consiste nella revisione del vigente Piano Colore che il comune adotta per orientare gli interventi sulle facciate degli edifici storici. La possibilità di ancorare quest'ultimo strumento all'interno della schedatura degli edifici storici consentirebbe una migliore lettura e applicazione dello strumento. Alla luce delle nuove innovazioni legislative diventa dunque fondamentale rivedere l'impostazione generale della disciplina comunale dei centri storici, che non può prescindere da una ricognizione critica della qualità dell'edificato e dell'attuale stato di degrado dei nuclei interessati. Diviene pertanto necessario programmare un lavoro sistematico di verifica dell'esistente, di analisi degli elementi storici che a vario titolo hanno finora impedito o scoraggiato il recupero di immobili all'interno dei centri storici, nonché l'accertamento di quali ricadute il nuovo impianto normativo provinciale ha o potrebbe avere sugli edifici storici. Con queste informazioni si potrà procedere ad una revisione delle schede relative alle singole costruzioni e, se ritenuto opportuno, rivalutare le specifiche possibilità di intervento ammesse sugli immobili, così da perseguire sia l'obiettivo di rivitalizzazione dei centri urbani che quello di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e culturale di cui questi edifici sono testimoni. In tal modo da un lato verrà limitato il consumo di territorio e dall'altro si porranno le basi per incoraggiare il recupero del patrimonio edilizio esistente che versa attualmente in stato di disuso e abbandono.

A tal proposito, l'amministrazione intende favorire, nel rispetto dei principi della legge e dei criteri sopracitati, il rinnovo e l'aggiornamento delle categorie di intervento, nonché la revisione normativa.

2. Patrimonio Edilizio Montano (PEM)

Analogamente ai motivi che introducono il tema della revisione del piano dei centri storici, occorre fare una riflessione sul vigente stato degli edifici individuati nello strumento urbanistico vigente come edifici storici sparsi ed al patrimonio edilizio tradizionale montano (PEM). Anche in questo caso, l'obiettivo di lavoro consiste nella revisione normativa e di una ricognizione sul territorio degli edifici da disciplinare con questo specifico strumento di regolamentazione e attuazione. Anche per essi è opportuno procedere alla revisione delle specifiche schede, elaborando delle puntuali disposizioni in ordine al loro recupero, che dovranno necessariamente conciliare le esigenze proprie dei proprietari con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le peculiarità del modello insediativo locale.

L'amministrazione intende pertanto favorire, nel rispetto dei principi della legge e dei criteri sopracitati, il rinnovo e l'aggiornamento dello strumento da un punto di vista normativo e cartografico attraverso la revisione delle categorie di intervento in vigore.

3. Revisione e aggiornamento del PRG in merito alle previsioni residenziali - disponibilità delle aree edificabili e valutazione degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

Un terzo tema riguarda la revisione generale dello stato della pianificazione, in particolare rispetto alle tematiche della dotazione delle aree residenziali e della previsione – e dotazione - degli standard. Per quanto riguarda questi due temi occorre condurre una riflessione che verta sull'analisi dell'andamento demografico in corso, la dotazione di aree residenziali libere (al netto delle richieste di inedificabilità ai sensi di legge) e la dotazione prevista - o in previsione - dei servizi pubblici rientranti nella verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68. Per quanto riguarda la previsione di nuove aree residenziali o il loro eventuale stralcio ai sensi di Legge le previsioni di piano che si introdurranno dovranno essere ricondotte all'interno di un ragionamento complessivo di sviluppo del territorio, facendo fronte alle richieste dei differenti portatori di interesse con consapevolezza di quelli che sono i limiti dello sviluppo in un'ottica di riduzione del consumo di suolo. Dovendo assicurare e garantire il minimo consumo di suolo, verranno privilegiati interventi che abbiano ad oggetto l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, mediante azioni di riqualificazione e riuso, di conversione e rigenerazione edilizia e urbanistica.

Rispetto al tema delle aree residenziali l'amministrazione intende favorire, nel rispetto dei principi della legge, proposte finalizzate:

- all'individuazione di nuove aree residenziali a compensazione delle aree eventualmente stralciate;
- al completamento o alla previsione di aree residenziali contigue alle esistenti, dotate delle opere di urbanizzazione primaria e di una corretta infrastrutturazione primaria, o assoggettabili a lottizzazione;
- alla valutazione del rinnovo / reiterazione delle aree inedificate soggette a Piano di lottizzazione.

Per quanto attiene il tema dello stralcio delle aree residenziali, si evidenziano i criteri che dovranno essere esplicitati nella presentazione di proposte ai sensi dell'art. 37, comma 1 della L.P. 15/2015:

- i lotti devono essere totalmente inedificati;
- i lotti devono essere collocati al limitare di aree edificabili ed accorpabili ad aree con destinazione agricola;
- i lotti devono essere esterni ad ambiti di lottizzazione;
- i lotti non possono collocarsi all'interno di ambiti edificatori consolidati;

Si precisa che i punti sopra evidenziati debbono intendersi come linee guida per orientare in modo più efficace le richieste di stralcio. Saranno comunque analizzate puntualmente le singole casistiche e saranno valutate nel rispetto degli indirizzi generali di pianificazione.

Analogamente, anche la revisione delle aree a servizi pubblici dovrà essere oggetto di cura e attenzione, sia nella loro verifica – andando a procedere con una puntuale ricognizione -, che per quanto riguarda la loro eventuale nuova programmazione, affiancando ai ragionamenti propriamente quantitativi (superficie da destinare), argomentazioni di natura qualitativa, con il fine di adottare una visione strategica chiara della dotazione dei servizi, definendo priorità e assicurando una corretta distribuzione dei servizi.

A tal proposito, l'amministrazione intende favorire, nel rispetto dei principi della legge e dei parametri definiti dal D.M. 1444/68, il rinnovo e l'aggiornamento della dotazione degli standard urbanistici previsti dal vigente PRG, nonché la revisione normativa qualora perfettibile.

4. Sistema produttivo, commerciale e patrimonio agricolo

Un quarto tema riguarda più generalmente il complessivo sistema produttivo e il patrimonio agricolo. Rispetto a questi due ambiti di sviluppo sarà compito della variante procedere con la verifica e l'adeguamento del vigente impianto normativo rispetto alle disposizioni provinciali.

Per quanto riguarda le aree produttive del settore secondario di livello locale, eventuali proposte di modifica (stralcio o nuova previsione) dovranno essere coerenti con le previsioni superiori del Piano Urbanistico Provinciale e dovranno rispondere, più in generale, agli indirizzi di sviluppo insediativo territoriale.

Per quanto riguarda il complessivo sistema delle aree agricole, le operazioni condotte tenderanno a favorire le attività agricole insediate individuando azioni di salvaguardia rispetto al consumo di aree coltivabili e fornendo un impianto normativo adeguato ai sensi di legge e al contempo di supporto agli operatori nel settore.

Rispetto al tema delle aree agricole l'amministrazione intende favorire, nel rispetto dei principi della legge, proposte finalizzate:

- alla valorizzazione del territorio, mediante la promozione dei prodotti tipici locali;
- nel favorire il recupero del patrimonio rurale esistente con attività riconducibili al settore rurale ed al settore turistico agricolo;
- nel favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale non più funzionale all'uso del fondo e per attività agricole dismesse.

5. Informatizzazione del Piano e aggiornamento della documentazione

Un quinto ed ultimo tema riguarda più in generale l'aggiornamento del vigente piano urbanistico nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di digitalizzazione e informatizzazione dei piani attraverso l'attuale sistema di gestione dei piani urbanistici (GPU), che favorisce una efficace gestione delle pratiche e dei documenti costituenti la Variante assicurando trasparenza e sicurezza nei processi di trasmissione della documentazione nonché la validità dell'iter procedurale stabilito dalla L.P. n. 15/2015. La possibilità di aggiornare l'attuale sistema di pianificazione e gestione dell'iter procedurale alla luce delle modifiche strutturali che si intendono proporre in aggiornamento del vigente strumento urbanistico risulta pertanto un'occasione di innovazione importante da "fare propria", con il fine di assicurare alla cittadinanza uno strumento urbanistico comunale aggiornato e "al passo" con i grandi processi di transizione tecnologica che la pubblica amministrazione sta incoraggiando.

LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Le proposte di modifica avanzate dai soggetti indicati nel precedente paragrafo saranno accolte se coerenti con i principi di seguito elencati e derivanti dai contenuti dell'art.17 commi 4 e 5 e dell'art.18 della L.P.15/2015 già citato, a cui il PRG è subordinato.

Il Piano Regolatore Generale deve infatti valorizzare la limitazione del consumo del suolo da intendersi come bene comune e risorsa non rinnovabile. A tal fine, il PRG:

- favorisce il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione, ovvero saturazione delle aree potenzialmente già edificabili;
- preserva o incrementa la pluralità delle funzioni presenti nei contesti urbani;
- promuove e favorisce gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione territoriale;
- privilegia la riclassificazione delle aree produttive di livello provinciale esistenti in aree produttive di livello locale, al fine di rispondere alle nuove esigenze insediative, suggerite dai censiti.

Appare pertanto opportuno sottolineare, anche in virtù degli obiettivi della presente variante, che il PRG può individuare, per le destinazioni a vocazione residenziale abitativa, nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi solo se è dimostrato il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo e l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per il territorio. Le eventuali nuove aree edificabili dovranno in ogni caso essere previste in contiguità con le aree già insediate, verificata la presenza delle opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione necessarie. Come precedentemente sottolineato, è inoltre possibile chiedere lo stralcio di aree edificabili con qualsiasi destinazione a patto che gli ambiti individuati siano limitrofi alla zonizzazione, quindi aggregabili a quella adiacente.

ADOZIONE DEL PRG

In applicazione delle vigenti disposizioni di legge, l'Amministrazione Comunale procederà come di seguito indicato:

- Preliminarmente all'avvio del procedimento di adozione del PRG, il presente documento, in cui sono contenuti gli obiettivi e i criteri adottati per la definizione della Variante è reso pubblico per trenta giorni, nell'albo pretorio del comune, sul sito internet del comune o sul sito internet del Consorzio dei comuni trentini. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare proposte non vincolanti a fini collaborativi. Il comune può prevedere ulteriori forme di pubblicità e di partecipazione.
- Decorso il periodo di pubblicazione il comune elabora il progetto di piano avvalendosi dei dati conoscitivi del SIAT e del supporto della struttura provinciale competente in materia di urbanistica. Possono essere organizzati confronti istruttori con le strutture provinciali competenti per gli aspetti concernenti l'ambiente, il paesaggio, la pericolosità, la mobilità e l'assetto idrogeologico e forestale.
- Il comune adotta in via preliminare il PRG e pubblica l'avviso relativo all'adozione del piano ed alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone. Contestualmente,

Variante al PRG del comune di Telve

il piano viene depositato presso gli uffici comunali, a disposizione del pubblico, per trenta giorni consecutivi (poiché trattasi di Variante al PRG) e pubblica sul sito istituzionale tutta la relativa documentazione integrale. Nel medesimo periodo di deposito, il comune può svolgere ulteriori forme di partecipazione.

Le tempistiche e le modalità partecipative sono a questo punto stabilite dagli art.37 e 38 della L.P.15/2015.

Il progettista

Dott. Pianificatore territoriale Cesare Benedetti

