

COMUNE di TELVE DI SOPRA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2022

- ADOZIONE PRELIMINARE -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1) VAR 1. PARCHEGGIO Via Scuole
- 2) VAR.2 PARCHEGGIO a monte Chiesa S.G.B.
- 3) VAR.3 PARCHEGGIO Via Tre Novembre
- 4) INTEGRAZIONE ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO
- 5) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE P.G.T.I.S.

STUDIO DI PROGETTAZIONE S.T.A.C.C.
Arch. Vittorio Cerqueni
Via Roma 7/a - 38054 Primiero S.M. di C. (Tn)
tel.0439 763974 - cell. 3283331303
e-mail: arch.cerqueni@libero.it
vittorio.cerqueni@archiworldpec.it
CRQVTR56T10L329A - P.IVA 01353990227



Indice generale

| | |
|--|---|
| 1) P.R.G. IN VIGORE..... | 2 |
| 2) OGGETTO DELLE VARIANTI..... | 2 |
| 3) INTEGRAZIONE ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO..... | 2 |
| TABELLA DI COMMUTAZIONE..... | 4 |
| 4) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S. NELL'AMBITO DELL'ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO (art.14-30)..... | 6 |
| Art. 14 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE..... | 6 |
| 5) INSERIMENTO CARTOGRAFICO DELLE VARIANTI..... | 7 |
| 6) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S. per VARIANTI N. 2 e N.3..... | 8 |
| ALLEGATO 01..... | 9 |
| ALLEGATO 02..... | 9 |

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. DEL COMUNE DI TELVE DI SOPRA PER OPERE PUBBLICHE (N.3 PARCHEGGI)

1) P.R.G. IN VIGORE

Con deliberazione n. 2 del 22.01.2019 il Consiglio Comunale ha adottato in via definitiva la variante generale al PRG a sensi dell'art. 37 comma 8 della L.P. 15/2015 e s.m.; è parte integrante del Piano Regolatore Generale, il Piano Generale per la Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS) anno 1999.

2) OGGETTO DELLE VARIANTI

Il Comune ha in programma la realizzazione di n. 3 parcheggi pubblici da realizzarsi su siti attualmente non normati per tale destinazione d'uso e per tale motivo intende intraprendere l'iter di variante al PRG.

Si evidenzia l'esigenza della Amm.ne Comunale di reperire idonei spazi da adibire a parcheggi, in un territorio che per sua conformazione presenta poche aree pianeggianti, tramite la **Variante n.1** prevista in prossimità della scuola primaria, con necessità di realizzare anche uno spazio per stallo dei pulmini del trasporto alunni, nonché con le **Varianti n. 2 e n. 3** site nella zona centrale del paese, dove vengono previsti nuovi parcheggi pubblici che possano rispondere alle esigenze dei cittadini e degli utenti che vi gravitano.

- VARIANTE N.1

| | |
|--|--|
| <i>Particelle interessate:</i> | parte di p.fond. 711/3 in c.c. Telve di Sopra. |
| <i>Individuazione:</i> | area racchiusa tra Via Scuole a valle e Via S.Giovanni Bosco a monte |
| <i>Destinazione d'uso P.R.G.:</i> | B1 – B101 - area residenziale satura art.33-A |
| <i>Destinazione d'uso di Variante:</i> | parcheggio pubblico |

- VARIANTE N.2

| | |
|--|---|
| <i>Particelle interessate:</i> | p.fond. 12/1 - 2 - 3 - 4 - 13/2 in c.c. Telve di Sopra. |
| <i>Individuazione:</i> | area a monte della Chiesa di San Giovanni Battista |
| <i>Destinazione d'uso P.G.T.I.S.:</i> | spazi aperti del centro storico |
| <i>Destinazione d'uso di Variante:</i> | parcheggio pubblico |
| <i>Norme di Attuazione P.G.T.I.S.:</i> | integrazione all'art.26 "Parcheggi" (comma 1-4) |

- VARIANTE N.3

| | |
|--|--|
| <i>Particelle interessate:</i> | p.ed. 115 e p.fond. 1676/4 in c.c. Telve di Sopra. |
| <i>Individuazione:</i> | Via 3 Novembre n.35, a valle della Chiesa di San Giovanni Battista |
| <i>Destinazione d'uso P.G.T.I.S.:</i> | categoria d'intervento "Ristrutturazione Edilizia" e spazi aperti del centro storico |
| <i>Destinazione d'uso di Variante:</i> | parcheggio pubblico |
| <i>Norme di Attuazione P.G.T.I.S.:</i> | integrazione all'art.26 "Parcheggi" (comma 3-4) |

3) INTEGRAZIONE ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Per quanto riguarda esclusivamente il centro abitato di Telve di Sopra, attualmente le tavole di PRG (Variante 2018) in vigore, individuano l'area del Centro Storico, unicamente con perimetrazione (A101_P); all'interno di detta area troviamo solamente i vincoli per siti di rilevanza culturale relativi alla Chiesa di San Giovanni Battista (Z301-Z303), alla Chiesa del Sassetto (Z301), e vincoli indiretti (Z302). Per le restanti aree "bianche" site all'interno del perimetro del Centro Storico, come riportato nell'art. 32 comma 2 delle Norme di Attuazione (Variante 2018), vale quanto disciplinato dal P.G.T.I.S. del 1999.

Con il Servizio Urbanistica della PAT si è concertato di avere una unica cartografia di riferimento, da ricavare tramite l'adeguamento della cartografia P.R.G. (Variante 2018) con assorbimento, al suo interno e nell'area del centro storico, della cartografia del P.G.T.I.S. del 1999.

PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

1) Al fine di attuare tale adeguamento, in primis è stata effettuata una verifica di complanarità tra i due perimetri, ma il sormonto ha evidenziato che non esiste giustapposizione.

.....perimetro P.G.T.I.S. - - - - -perimetro PRG Variante 2018 - - - - -edifici "tagliati" da Variante 2018



SOLUZIONE D'INSERIMENTO

La perimetrazione scelta è quella della cartografia del P.G.T.I.S. in quanto più dettagliata. Nelle Norme di Attuazione della Variante 2018 tra l'altro si riporta: "Gli interventi in tali aree sono disciplinati dal PGTIS del Comune di Telve di Sopra, cui si rimanda."

COMMUTAZIONE

2) Nel P.G.T.I.S. sono presenti edifici :

- a) con scritta "R1" in campo "rosso" corrispondente a "restauro" art.10
 - b) con scritta "R2" in campo "arancione" corrispondente a "risanamento conservativo" art.11
 - c) con scritta "R3" in campo "giallo" corrispondente a "ristrutturazione edilizia" art.12
 - d) con scritta "R4" in campo "verde" corrispondente a "demolizione con ricostruzione" art.14
 - e) con scritta "T" in campo "beige" corrispondente a "intervento con vincolo tipologico" art.19 (1)
 - f) con campi "arancione" senza scritta corrispondente a "Edificio di recente edificazione" art.17
 - g) con campi "giallo" senza scritta
- altre simbologie:
- h) *linea rossa tratteggiata* corrispondente al perimetro P.G.T.I.S.
 - i) *linea blu tratteggiata* corrispondente a fronte da ristrutturare
 - l) *asterisco nero* corrispondente a vincolo puntuale (2)
 - m) campo "bianco" corrispondente a spazi aperti

(1) in legenda non sono presenti ne il simbolo "T" ne il campo "beige". Da ricerca si è appurato che nel P.G.T.I.S. elaborato all'epoca, dall'allora Comprensorio, la legenda riportava che "T" era riferito a "Intervento tipologico". Nelle Norme di Attuazione del P.G.T.I.S. in vigore si trova l'art. 19 "Intervento con vincolo tipologico".

(2) trattasi di "capitelli"

estratto cartografia P.G.T.I.S.

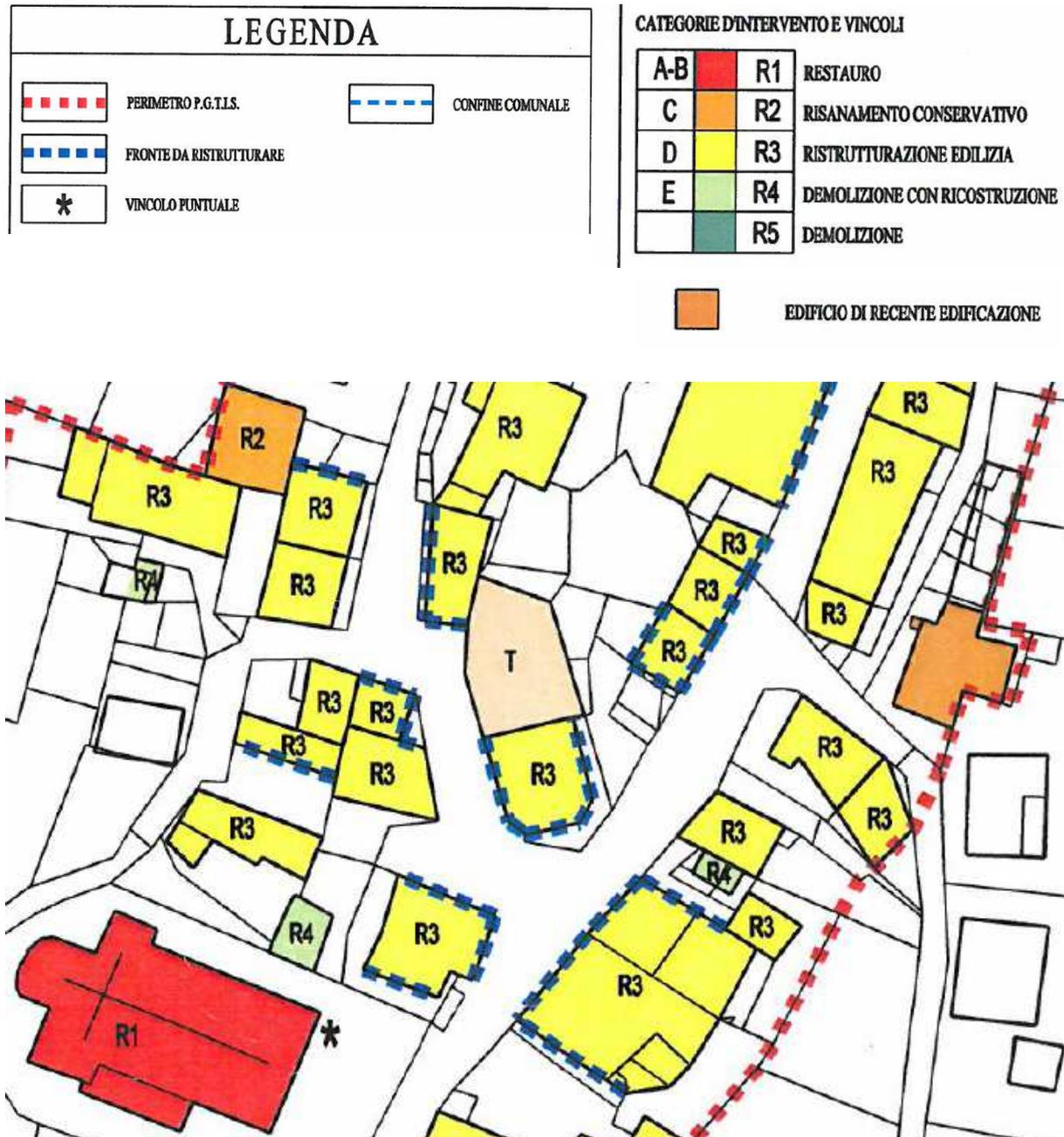


TABELLA DI COMMUTAZIONE

| | P.G..T.I.S. in vigore | P.G.T.I.S. adeguato ed inserito in cartografia PRG Variante 2018 |
|---|---|---|
| a | <i>RESTAURO</i> <i>R1 – rosso</i> | In cartografia sono già presenti i vincoli diretti (Chiese San.G.Battista e del Sassetto soggette a Restauro) ed indiretti A203_P RESTAURO art.10 |
| b | <i>RISANAMENTO CONSERVATIVO</i> <i>R2 – arancione</i> | A204_P RISANAMENTO CONSERVATIVO art.11 |
| c | <i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i> <i>R3 – giallo</i> | A205_P RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art. 12 |
| d | <i>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</i> <i>R4 – verde</i> | A207_P DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE art.14 |
| e | <i>INTERVENTO CON VINCOLO TIPOLOGICO</i> <i>T – beige</i> | Z602_P AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO art.19 |
| f | <i>EDIFICIO DI RECENTE EDIFICAZIONE</i> <i>arancione</i> | A205_P - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e Z601_N SIMBOLO PUNTUALE SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO art.17 |
| g | <i>solo campo giallo</i> | A205_P RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art. 12 |
| h | <i>PERIMETRO PGTIS</i> <i>linea rossa tratteggiata</i> | INSEDIAMENTO STORICO A101_P |
| i | <i>FRONTE DA RISTRUTTURARE</i> <i>linea blu tratteggiata</i> | FRONTE DA RIQUALIFICARE A408_L |
| l | <i>asterisco nero</i> | Z601_N SIMBOLO PUNTUALE SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO art.30 |

Va segnalato che nella cartografia del Centro Storico 1999 in vigore, a ridosso ma fuori del perimetro del centro storico, appare un edificio classificato in legenda del centro storico come “edificio di recente edificazione”; lo stesso edificio, con l’area pertinenziale attigua, è inserito nella Tavola 04 di PRG in vigore come “B1 Area residenziale satura art.33-A”. Trattasi della p.ed. 525/1 c.c. Telve di Sopra, edificio non propriamente storico e di recente edificazione. Vista la posizione dell’edificio, individuata dalla cartografia fuori dal centro storico, evidenziata l’irrelevanza dell’immobile ai fini di tutela stabilita per i manufatti in centro storico essendo di recente edificazione, e considerato che già la Tavola 04 di PRG è stata debitamente approvata dalla G.P., si ritiene corretto che l’edificio e l’area pertinente rimangano in “B1 Area residenziale satura art.33-A”, senza ulteriori modificazioni rispetto a quelle già approvate.



4) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S. NELL'AMBITO DELL'ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO (art.14-30)

PIANO GENERALE A TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – NORME DI ATTUAZIONE

(in rosso sono evidenziate le aggiunte apportate).

1) Nelle Norme di Attuazione del P.G.T.I.S. all'art. 14 *demolizione e ricostruzione* viene aggiunta nota di specificazione, conformemente a quanto esplicitato nell'art.77 della L.P. 15/2015, per gli edifici riportati in cartografia P.G.T.I.S. in vigore con scritta "R4" in campo "verde" corrispondente a "demolizione con ricostruzione art.14" e commutati nella cartografia di adeguamento in "A207_P demolizione e ricostruzione art.14".

Art. 14 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

E' prescritta per edifici privi di pregio storico-tipologico e non coerenti con l'edilizia circostante .

Nella ricostruzione:

- se il volume in demolizione risultasse ripartito in più corpi di fabbrica, il nuovo manufatto edilizio dovrà essere accorpato in un unico organismo edilizio;
- non può essere superata la cubatura e la superficie coperta dell'edificio preesistente;
- deve essere rispettato l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui ;
- non può essere superata l'altezza del più alto degli edifici contigui.

Nel rispetto di quanto precedentemente indicato sono inoltre consentiti, per una sola volta, aumenti sino al 15% del volume originario da computarsi come specificato per gli ampliamenti di cui all'art. 12, qualora la nuova edificazione preveda la realizzazione di garages interrati e/o zone a parcheggio all'interno dell'area di pertinenza con un numero di posti macchina (al netto degli spazi di manovra) almeno pari a quello delle unità immobiliari previste nel volume ricostruito.

La ricostruzione deve attenersi a caratteristiche formali e architettoniche compatibili con un corretto inserimento nei tessuti edilizi preesistenti.

Fino a quando l'edificio non venga demolito e ricostruito sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per l'edificio individuato nella P.Ed. 142/1 e relativi spazi di pertinenza, di proprietà comunale, che la variante al PRG novembre 1999 assoggetta a demolizione con ricostruzione si dispone che l'edificio possa essere in tutto o in parte demolito per consentire l'adeguamento della viabilità comunale e che la porzione non necessaria per tale adeguamento possa essere ricostruita o ristrutturata nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio adiacente.

Gli edifici già precedentemente schedati con categoria di intervento "demolizione e ricostruzione", in base alla L.P. n.15/2015 rientrano nella categoria di intervento di "Ristrutturazione edilizia".

2) Per una migliore comprensione degli interventi ammessi sulle parti indicate in cartografia con il simbolo asterisco (*) corrispondete a VINCOLO PUNTUALE, ed appurato che trattasi di "capitelli", viene integrato l'art. 30 "Arredo Urbano" delle Norme di Attuazioni del P.G.T.I.S. con l'aggiunta della dizione "capitelli".

Art. 30 – ARREDO URBANO

Gli elementi di arredo urbano, specificati nelle tavole di Piano quali muri a secco, rogge scoperte, o ricompresi nella dizione "vincoli puntuali" quali **capitelli**, fontane, affreschi, portali, esistenti sia lungo le strade pubbliche che nelle corti e nei giardini privati vanno mantenuti e per essi sono consentite solo operazioni di manutenzione e restauro. (omissis)

5) INSERIMENTO CARTOGRAFICO DELLE VARIANTI

La Variante n.1 è esterna al centro storico e interessa la cartografia del PRG Tav. 04 – Sistema Insediativo Variante 2018, mentre le Varianti n.2 e n.3 sono site all'interno del centro storico ed interessano la cartografia P.G.T.I.S. anno 1999.

Nell' **ALLEGATO 01** sono riportati, ortofoto, estratti mappa catastali, estratto P.R.G. e P.G.T.I.S. delle tre varianti con visione generale (essendo tra loro vicini) , ed in versione di singola Variante con documentazione fotografica ed indicazioni della specifica area di variante.

- **VARIANTE N.1**

Viene variata la destinazione d'uso da "*B1 – B101 - area residenziale satura art.33-A*" a parcheggi pubblici *F306_P (P-PR - parcheggio di progetto)* art. 45 "*Parcheggi Pubblici*" delle Norme di Attuazione in vigore (Variante 2018)

- **VARIANTE N.2**

Viene variata la destinazione d'uso da "*spazi aperti del centro storico*" a parcheggi pubblici *F308_P (Pm - parcheggio multipiano)*

- **VARIANTE N. 3**

Viene variata la destinazione d'uso da categoria di intervento "*R3 Ristrutturazione Edilizia*" e "*spazi aperti del centro storico*" a parcheggi pubblici *F308_P (Pm - parcheggio multipiano)*

6) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S. per VARIANTI N. 2 e N.3

Per una migliore specificazione degli interventi di realizzo di parcheggi pubblici, nell'ambito delle Varianti viene integrato l'art. 26 "Parcheggi" delle Norme di Attuazioni del P.G.T.I.S. con l'aggiunta dei commi 2-3-4.

(in rosso sono evidenziate le aggiunte apportate).

(in giallo sono evidenziate le parti eliminate).

PIANO GENERALE A TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – NORME DI ATTUAZIONE

Art. 26 – PARCHEGGI

1. Nelle tavole di Piano sono indicate le aree su cui possono essere realizzati parcheggi pubblici.

Su tali aree potranno trovare collocazione anche parcheggi interrati per i quali dovrà essere necessariamente prevista una quota almeno pari al 50% dei posti macchina ad uso pubblico.

Nel caso che la realizzazione del parcheggio sia di iniziativa privata la destinazione ad uso pubblico e la sua relativa quantificazione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Oltre che nelle aree specificatamente previste dalle tavole di Piano per la realizzazione di parcheggi pubblici anche interrati, è sempre consentita la costruzione di garages anche ad uso privato secondo le seguenti modalità:

- nel caso di garages previsti all'interno di aree inedificate, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27, comma a) delle presenti norme, la costruzione dovrà essere completamente interrata, fatto salvo la parte relativa alla rampa di accesso **che comunque dovrà avere una larghezza non superiore a m. 3,00 ;**
- nel caso di garages realizzati totalmente a livello strada, all'interno di rilevati esistenti anche sostenuti da muri, questi dovranno essere ripristinati salvo che per i punti di accesso, onde mantenere la continuità dell'andamento del terreno e delle murature stesse. **In tali casi l'altezza del vano così ricavato non dovrà essere maggiore di m. 2,50 ed il solaio di copertura dovrà essere ricoperto con un manto di terra da inerbirsi. I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno e avere una larghezza netta preferibilmente non superiore a m. 2,60.**
- **in entrambi i casi di cui sopra, è consentita eccezionalmente la sporgenza massima dei manufatti di mt. 1,00, dal profilo del terreno naturale , purché venga ripristinato il manto erboso e ciò sia ritenuto compatibile con le caratteristiche dell'ambiente esistente. I garages potranno avere altezza minima interna di mt. 2 ,20.**

2. Sulle p.fond.12/1-/2-/3-/4 e p.fond. 13/2 in c.c. Telve di Sopra è ammessa la costruzione di un parcheggio pubblico multipiano, su due livelli, di cui l'inferiore coperto ed il superiore "a cielo aperto". Per ottenere una migliore accessibilità veicolare e pedonale in prossimità ed a ridosso del nuovo parcheggio è consentito anche l'allargamento dell'attuale strada di distribuzione interna p.fond 15/1 e 1676/1 in c.c. Telve di Sopra.

3. Sulla p.ed. 115 e p.fond. 1676/4 in c.c.Telve di Sopra è ammessa la costruzione di un parcheggio pubblico multipiano, su due livelli di cui il superiore " a cielo aperto" accessibile dalla via pubblica sita a monte, e l'inferiore "coperto" in giustapposizione al superiore, spazi di manovra e parchemento esterno, locali accessori e di servizio.

4. Per un migliore inserimento paesaggistico, i parcheggi pubblici, di cui ai commi 1 e 2, dovranno essere progettati tenendo conto del contesto storico in cui essi si inseriscono, adottando tutte le necessarie misure per garantire congruità e compatibilità degli interventi nei rispettivi comparti storici; dovranno essere particolarmente curati gli inserimenti dei nuovi parcheggi, in rapporto con il sito circostante e con la presenza di manufatti adiacenti, ed in particolar modo per quanto riguarda l'intervento di cui al comma 3 (p.ed. 116, 114/1 e 112).

allegati:

ALLEGATO 01

Individuazione aree oggetto di variante

- ORTOFOTO VARIANTI N.1-2-3
- ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- ESTRATTO P.R.G. TAV04 INSEDIATIVO
- ESTRATTO P.G.T.I.S
- VARIANTE 1 ortofoto - estratto catastale - documentazione fotografica con evidenziazioni - valutazioni
- VARIANTE 2 ortofoto- estratto catastale - documentazione fotografica con evidenziazioni - valutazioni
- VARIANTE 3 ortofoto- estratto catastale - documentazione fotografica con evidenziazioni - valutazioni

ALLEGATO 02

Dimensioni e schemi realizzativi delle varianti

- VARIANTE 1
- VARIANTE 2
- VARIANTE 3