



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE N. 5/2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
geom. SILVANO CATTOI

IL TECNICO
dott. arch. GIORGIO LOSI

Cavedine, luglio 2019



PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Cavedine ha intrapreso il percorso della variante n. 5/2019, variante non sostanziale, in applicazione alla LP 15/2015 ai sensi dell'art. 38 comma 2 lett. e) e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale adottato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017.

Con deliberazione consiliare n. 12 del 28.03.2019 l'Amministrazione ha adottato, in via preliminare, una variante al PRG finalizzata all'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione alla Legge provinciale per il governo del territorio e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

A seguito dell'invio al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha espresso il Parere prat. 2646_parere n. 31/19 di data 24 giugno 2019.

IL PARERE SULLA VARIANTE n. 5/2019 AL VIGENTE PRG

Il Servizio Urbanistica ha predisposto il parere sopra citato evidenziando che la variante:

- a) ha aggiornato i riferimenti normativi e introdotto la riparametrazione degli indici edilizi;
- b) ha introdotto all'art. 100, nelle modalità costruttive ed edilizie per gli interventi negli insediamenti storici, delle linee guida per la realizzazione di interventi edilizi orientate a introdurre il linguaggio dell'architettura contemporanea nel contesto del centro storico; a questo proposito viene chiesta una revisione nell'applicazione;
- c) ha modificato gli indici urbanistici ed edilizi, con particolare riferimento agli artt. 13, 61 e 62; a questo proposito viene chiesta una revisione nei riferimenti di legge;

- d) ha modificato i riferimenti al Regolamento di attuazione della Legge provinciale e alla LP 1/2008; a questo proposito viene chiesta una verifica e aggiornamento.

Il parere evidenzia inoltre la necessità di verificare l'utilizzo o il ricalcolo del contingente assegnato per la residenza destinata a tempo libero e vacanze ai sensi della LP 16/2005, a seguito della variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1711 del 23.07.2010.

INTEGRAZIONE ALLE RICHIESTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

L'Amministrazione intende adeguare le proprie norme come suggerito dal Servizio Urbanistica evidenziando:

1. in riferimento all'art. 100, Modalità costruttive ed edilizie per l'esecuzione di interventi edilizi negli insediamenti storici, si introducono le specificazioni "... come alternativa di carattere eccezionale, .." e "... negli interventi di sostituzione edilizia o in caso di ricomposizione dei fronti e di inserimento di nuovi elementi architettonici negli interventi come previsti dall'art. 77 lett. e) della LP 15/2015";
2. in riferimento all'art. 13 si convertono gli indici da Sul a Sun;
3. in riferimento agli art. 61 e 62, Aree agricole di pregio e aree agricole, si richiamano i requisiti previsti negli artt. 72 e 73 delle norme del PUP; così come gli indici che vanno espressi in Sun e la disciplina per le attività agrituristiche, nonché i riferimenti per il riuso degli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola.

La disciplina per la residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze è stata adottata dal Comune di Cavedine con variante al PRG del Commissario ad acta n. 3 dd. 14.12.2009, in adeguamento alla LP 11.11.2005, n. 16 recante per oggetto "Disciplina degli alloggi destinati a residenza", e successivamente

approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1711 di data 23.07.2010.

Nel dispositivo di approvazione della Giunta provinciale emergono alcuni elementi di riferimento per la programmazione urbanistica comunale.

Il primo è da riferirsi all'individuazione del comune di Cavedine tra quelli da assoggettare al rispetto delle disposizioni in materia di residenza ordinaria ed alloggi per il tempo libero e vacanze, limitatamente alle aree specificatamente individuate a tal fine dal comune stesso.

Una seconda evidenza riguarda lo stabilire nella misura del 30% il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli destinati a residenza ordinaria.

Una terza evidenza è quella di demandare il dimensionamento effettivo solo in sede di verifica delle previsioni sullo sviluppo del dimensionamento residenziale effettuato dal comune in sede di redazione della variante al PRG di adeguamento all'art. 18 sexies della LP 22/1991 e come disciplinato dall'art. 5 della LP 16/2005.

Una conclusiva evidenza metteva in luce che, nell'attesa dell'approvazione da parte della Giunta provinciale della variante in adeguamento, nelle aree soggette alla disciplina dell'art. 18 sexies individuate dal comune, l'Amministrazione potrà rilasciare solamente titoli edilizi per realizzare alloggi per residenza ordinaria.

L'Amministrazione comunale non ha mai provveduto in tal senso, non è mai stato sviluppato il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze. Il Servizio Urbanistica evidenzia che la LP 15/2015, al comma 3 dell'art. 130, dispone che i comuni assoggettati al dimensionamento potevano provvedere entro il 12 agosto 2016 ad un dimensionamento massimo del 50% degli alloggi possibili.

L'Amministrazione con la variante 2018 non ha prodotto alcun dimensionamento per il tempo libero e vacanze, pertanto non si è introdotta nessuna previsione ai sensi della LP 16/2005.

L'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto una approfondita verifica dalla quale è emersa che la pianificazione comunale ha previsto aree residenziali a residenza ordinaria (RO), variante 2018, e dall'approvazione della variante al PRG nell'anno 2010, non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo per alloggi per il tempo libero e vacanze.

OSSERVAZIONI

A seguito del periodo di deposito della variante n. 5/2019 è pervenuta all'Amministrazione comunale una osservazione.

L'osservazione n. 1, inoltrata dal signor Andrea Travaglia, evidenzia la possibile penalizzazione dall'applicazione dei nuovi indici riferiti all'adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. In particolare, in riferimento all'art. 3 comma 5, lettera m) e punti 6 6 6bis del Regolamento provinciale, evidenzia una penalizzazione per il calcolo dell'Uf nel caso di previsioni progettuali su terreni in pendio, dovendo computare le superfici nel caso che la differenza di quota tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio oltre ml. 1,50.

Sembra opportuno evidenziare che l'adeguamento al Regolamento provinciale riveste un carattere di generalità e uniformità degli interventi, estesa a tutte le fattispecie ricomprese nella maggioranza dei territori comunali provinciali.

Questa previsione definita dalla misurazione degli elementi geometrici, cui al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale , all'art. 3 punto 6 lett. b), definisce la linea di spiccato prevedendo altresì che “..o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo de terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal Permesso di costruire”.

Si ritiene pertanto che questa possibilità possa ricomprendere la criticità morfologica dei siti, pertanto attuare una concreta utilizzazione delle aree residenziali.

Cavedine, luglio 2019

Il progettista
dott. arch. Giorgio Losi

