




Comune di Rabbi
Provincia autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Titolo	fase	
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	ADOZIONE DEFINITIVA	
Data	codice elaborato	revisione
07/2020	PRG VAR/01	-
Committente		
COMUNE DI RABBI 38020 RABBI – fraz. San Bernardo, 48/D tel.+39.0463.984032		
redatto da:		
arch. DANIELE BERTOLINI 38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57 tel.+39.0463.751797		 art&craft studio di architettura



arch.Daniele Bertolini

studio di architettura
38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57
tel. +39.0463.751797 - info@artandcraft.it

SOMMARIO

1. PREMESSA	5
2. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA VARIANTE	5
3. TIPOLOGIA DELLE VARIANTI	6
3.1 Varianti cartografiche puntuali (Varianti V).....	6
3.2 Varianti normative	7
4. DISCIPLINA DELLE COLTIVAZIONI AGRICOLE.....	8
5. CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI	9
5.1 Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf e dell'altezza degli edifici in numero di piani	9
5.1.1 Aree residenziali	9
5.1.2 Aree alberghiere	12
5.1.3 Aree commerciali	14
5.1.4 Volume assegnato in forma puntuale	15
6. CARICO URBANISTICO DELLE PREVISIONI DI VARIANTE.....	15
6.1 Aree residenziali	15
6.2 Aree alberghiere	16
6.3 Altre aree	16
6.4 Bilancio finale	16
7. COMPENSAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.P.....	17
8. COMPUTO DELLE SUPERFICI DI VARIANTE.....	18
9. ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE	20
10. VERIFICHE AI SENSI DELLA L.P. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI.....	20
11. ACCORDI PUBBLICI - PRIVATI.....	20

1. PREMESSA

Il Comune di Rabbi è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta provinciale con Delibera n. 121 del 15 gennaio 1999. Lo strumento urbanistico ha subito in seguito diverse modifiche, le più rilevanti delle quali sono: la revisione complessiva delle Norme di Attuazione del 7 gennaio 2010 con adeguamento alla normativa provinciale; la Variante 2016, consistente in diverse varianti puntuali cartografiche più alcune modifiche di lieve entità alle NdA, approvata in via definitiva con deliberazione della Giunta provinciale n. 1844 del 10 novembre 2017; infine l'adeguamento cartografico ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.p. 15/2015 per l'informatizzazione e l'integrazione del piano nel SIAT-Sistema Informativo Ambientale e Territoriale, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio comunale n. 25 del 6 settembre 2018.

L'Amministrazione comunale ha ora inteso procedere alla redazione del presente Piano di Variante ai sensi dell'art. 39 della L.p. 15/2015 con gli obiettivi di adeguare il proprio strumento urbanistico alle modifiche intervenute nella legislazione provinciale in materia di urbanistica (ed in particolare la L.p. 4 agosto 2015, n. 15 ed il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di esecuzione della medesima emanato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg), introdurre nuove previsioni di pubblico interesse e valutare il recepimento delle istanze pervenute dai censiti.

La presente variante non si configura come una revisione generale del PRG vigente, non alterandone se non marginalmente l'impostazione di fondo. Infatti, le modifiche introdotte a livello normativo sono quasi esclusivamente di mero adeguamento alla legislazione provinciale, mentre le varianti cartografiche, pur delineando nel loro insieme una precisa strategia di intervento, sono di carattere strettamente puntuale, volte a dare risposta ad esigenze immediate e contingenti difficilmente compatibili con le tempistiche di una revisione generale.

2. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA VARIANTE

La Variante 2019 al PRG del Comune di Rabbi è composta dai seguenti elaborati:

A. RELAZIONI

- 1. Relazione illustrativa;**
- 2. Elenco delle varianti cartografiche;**
- 3. Valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche;**
- 4. Rendicontazione urbanistica;**
- 5. Norme di Attuazione con raffronto tra norme adozione preliminare e adozione definitiva;**
- 6. Norme di Attuazione testo coordinato variante 2019;**

B. CARTOGRAFIA

Cartografia del PRG di Variante come da seguente elenco:

- **Tav. QV Quadro di unione delle Varianti** Scala 1/10.000
- **TAV. 1 Inquadramento generale** Scala 1/20.000
- **TAV. da 02 a 12 Sistema ambientale** Scala 1/5.000
- **TAV. da 13 a 69 Sistema insediativo – produttivo - infrastrutturale** Scala 1/2.000

Cartografia del PRG di Raffronto come da seguente elenco:

- **TAV. 8, 9 e 12 Sistema ambientale** Scala 1/5.000
- **TAV. 40, 41, 42, 50, 51, 59, 60 e 67 Sistema insediativo – produttivo - infrastrutturale** Scala 1/2.000

Cartografia del PTIS di Variante e di raffronto come da seguente elenco:

- **TAV. degli isolati dei Centri Storici n. 2, n. 4, n. 20 n. 45 e n. 57** Scala 1/500

3. TIPOLOGIA DELLE VARIANTI

Le varianti che costituiscono il presente Piano si suddividono nei seguenti gruppi:

3.1 Varianti cartografiche puntuali (Varianti V)

Sono varianti di tipo puntuale che interessano il sistema insediativo e beni per la maggior parte di proprietà privata, in recepimento di richieste avanzate dai censiti oppure dall'Amministrazione pubblica per ragioni di pubblico interesse.

Per quanto riguarda il numero e il tipo delle varianti proposte da soggetti privati pervenute in seguito all'avviso pubblico di avvio della procedura di variante al PRG di Rabbi, qui si evidenzia che alcune istanze sono state stralciate in sede di esame preliminare in quanto non ritenute coerenti dal punto di vista insediativo o paesaggistico con il vigente PRG, altre in quanto in conflitto con una visione di sviluppo sostenibile del territorio, altre in quanto in contrasto con la normativa della pianificazione sovraordinata, altre ancora in quanto relative ad aree che ricadono entro i confini del Parco Nazionale dello Stelvio all'esterno del perimetro dei centri abitati e quindi non di competenza del PRG.

Le istanze accolte sono volte a dare risposta a richieste di modifica di previsioni urbanistiche vigenti riconducibili ai seguenti casi:

- Esigenze di incremento o riorganizzazione di spazi e volumi accessori relativi a situazioni abitative esistenti e che comportano una incidenza sostanzialmente irrilevante sull'assetto urbanistico in essere.
- Richieste di aree edificabili per prima casa (tre varianti), valutate alla luce dei principi enunciati dall'art. 18 della L.p. 15/2015 (Limitazione del consumo di suolo).
- Necessità di sviluppo di attività economiche insediate o da insediare sul territorio, riguardanti in particolare attività ricettive. A questo proposito le richieste di variante sono state valutate, oltre che nel merito, anche nell'ottica dell'interesse pubblico, attribuendo da questo punto di vista un ruolo rilevante allo sviluppo dell'imprenditoria locale. Si può constatare infatti che in Val di Rabbi, dopo un lungo periodo di declino dell'economia, è in atto negli ultimi anni sia una spinta all'insediamento di attività ricettive di modeste dimensioni ma diffuse in maniera omogenea sul territorio, sia il fenomeno di un ritorno al tradizionale settore dell'agricoltura e dell'allevamento. Ciò va certamente ascritto ad una politica, sia pubblica che privata, di investimenti mirati e alla messa in atto di sinergie all'insegna della qualità fra i settori del turismo e dell'agricoltura, con il contributo fondamentale dato dalla presenza del Parco dello Stelvio e delle Terme. In tale senso la presente Variante al PRG, pur nella sua portata limitata ed in un quadro imprescindibile di sostenibilità delle scelte, rappresenta per parte

sua un ulteriore contributo in direzione del consolidamento di attività fortemente identitarie e radicate sul territorio come quelle legate ai settori del turismo e dell'agricoltura.

Per quanto riguarda le varianti proposte dalla pubblica Amministrazione, coerentemente con gli obiettivi e le strategie di intervento in ordine allo sviluppo turistico della Val di Rabbi che hanno caratterizzato l'azione amministrativa degli ultimi anni, attraverso alcune scelte inserite nella Variante si è inteso porre le premesse urbanistiche per il proseguimento del percorso di riqualificazione dell'area termale, un fattore decisivo per lo sviluppo turistico della valle, e per l'implementazione dell'innovativo piano di mobilità sostenibile di valle basato sull'intermodalità auto/trasporto pubblico.

Vi è infine una rettifica di errore materiale, con lo stralcio di uno specifico riferimento normativo risalente alla variante al Piano 2016 presente in cartografia ma che non trova riscontro nelle Norme di Attuazione.

Le istanze accolte sono elencate nell'elaborato *Elenco delle varianti cartografiche* in numerazione progressiva, con il rimando alla relativa cartografia, lo stralcio cartografico del PRG vigente e di variante con raffronto, la previsione vigente e quella di variante con il codice SHP di riferimento, la descrizione della variante.

3.2 Varianti normative

Le varianti apportate all'articolato delle Norme di Attuazione si suddividono essenzialmente in due sottogruppi:

a) Varianti di adeguamento alla normativa provinciale

Si tratta del citato adeguamento alle modifiche intervenute nella legislazione urbanistica provinciale, in particolare con l'entrata in vigore della L.p. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, il quale:

- ribadendo i principi di semplificazione e non duplicazione delle norme di cui all'art. 17 comma 6 della L.p. 15/2015, ha comportato la revisione completa ed un "alleggerimento" dell'articolato delle Norme di Attuazione, dal quale sono state espunte locuzioni ripetitive e riferimenti normativi obsoleti.
- introducendo come parametro di riferimento per la capacità edificatoria e quindi per l'indice di utilizzazione fondiaria U_f la Superficie utile netta S_{un} e l'altezza per le aree prevalentemente residenziali espressa in numero di piani fuori terra, ha comportato l'adeguamento a cascata di un numero significativo di articoli delle Norme di Attuazione. I criteri che hanno condotto alla determinazione dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f ed al numero massimo di piani fuori terra sono esposti al successivo capitolo 4.

Le norme sono state inoltre adeguate al Regolamento urbanistico provinciale rispetto alle definizioni, ai metodi di misurazione e ad altre disposizioni riguardanti ad esempio costruzioni accessorie, spazi di parcheggio, aree agricole ed edifici in aree agricole ecc.

Infine, le norme sono state adeguate alle disposizioni provinciali in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi della L.p. 30 luglio 2010, n. 17 e alle relative disposizioni attuative stabilite con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013.

b) Varianti normative puntuali

La variante normativa più significativa è quella che recepisce il *Regolamento comunale per la disciplina delle coltivazioni agricole e l'utilizzo dei prodotti fitosanitari in agricoltura*, approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 22 del 27 maggio 2019, finalizzato a vietare su tutto il territorio comunale le coltivazioni agricole di tipo intensivo con le relative opere di infrastrutturazione e a disincentivare l'uso di prodotti fitosanitari. Anche in questo caso appare evidente l'intenzione da parte dell'Amministrazione di perseguire uno sviluppo economico basato sulla sostenibilità e sul principio di precauzione in ordine alla salute pubblica. Le motivazioni a sostegno di quella che a tutti gli effetti si configura come una disciplina delle coltivazioni agricole e gli strumenti normativi che la sostanziano sono illustrati al capitolo seguente.

Per il resto le varianti puntuali riguardano modifiche di scarso rilievo a qualche articolo (o a parti di esso) delle Norme di Attuazione, generalmente introdotte per correggere difformità o incongruenze sopravvenute a seguito degli adeguamenti alla normativa provinciale.

Le varianti normative risultano dagli elaborati *Norme di Attuazione con raffronto* che riporta il testo delle norme con raffronto tra norme vigenti e di variante e *Norme di Attuazione testo coordinato* variante 2019.

4. DISCIPLINA DELLE COLTIVAZIONI AGRICOLE

Il paesaggio (per utilizzare in maniera semplificata un termine estremamente ricco di implicazioni) della Valle di Rabbi, come lo conosciamo oggi, si è storicamente formato a partire dalla colonizzazione basso-medievale attraverso una modalità insediativa caratterizzata in sintesi da numerosi nuclei abitati sparsi sul territorio intervallati da ampi spazi aperti destinati alle coltivazioni soprattutto foraggere. Si tratta di un modello peculiare se confrontato con il resto della Valle di Sole, dovuto sia alla colonizzazione del territorio avvenuta “per gradi” da parte di gruppi famigliari (come testimoniato dalla toponomastica degli insediamenti), sia alle motivazioni economiche sottese, fondate sullo sfruttamento delle risorse naturali finalizzato all'allevamento del bestiame ed alla produzione dei beni correlati. Nonostante i cambiamenti intervenuti negli ultimi decenni, queste caratteristiche strutturali del paesaggio della Valle di Rabbi sono ancora perfettamente riconoscibili e costituiscono un solido e stabile fattore identitario per gli abitanti, e di conseguenza un elemento di sicura riconoscibilità da parte di chi a vario titolo si trova a frequentarla.

Ciò premesso, il Comune di Rabbi si è fatto parte attiva nella conservazione e valorizzazione delle specificità culturali e ambientali del proprio territorio approvando con Delibera consigliere n. 22 del 27 maggio 2019 il “Regolamento comunale per la disciplina delle coltivazioni agricole e l'utilizzo dei prodotti fitosanitari in agricoltura”, il quale stabilisce il divieto di coltivazioni intensive su tutto il territorio comunale e disciplina l'utilizzo dei prodotti fitosanitari. La Variante al PRG ha recepito tale Regolamento, inquadrandolo al Titolo V delle Norme di Attuazione, ai sensi dell'art. 24 della L.p. 15/2015 che testualmente recita: “Il PRG assicura le condizioni e i presupposti operativi per lo sviluppo sostenibile del territorio e individua gli obiettivi di conservazione, di valorizzazione e di trasformazione del territorio comunale”.

Gli obiettivi che intende con ciò perseguire l'Amministrazione comunale sono la tutela paesaggistica, storica ed ambientale degli spazi aperti prativi e del paesaggio agricolo, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari del paesaggio, alla valorizzazione delle risorse ambientali, alla salvaguardia della salute pubblica e della biodiversità, al rafforzamento dell'offerta turistica in un'ottica di sviluppo integrato con l'agricoltura e l'allevamento.

Le strategie attuate per il raggiungimento degli obiettivi sono in sintesi il divieto di praticare culture agricole intensive sul territorio comunale con le relative infrastrutture e impianti (serre e tunnel, pali di sostegno per piante, teli di copertura delle colture ecc.) e la regolamentazione dell'uso dei prodotti fitosanitari.

Come ampiamente avvalorato dalla Rendicontazione urbanistica, si tratta di obiettivi e strategie perfettamente coerenti con gli indirizzi del PUP, del PTC e dello stesso PRG, che non possono che produrre significativi effetti positivi sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale.

5. CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Ai sensi delle disposizioni della L.p. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di attuazione (art. 104, comma 2 bis), la variante al PRG provvede a convertire gli indici edilizi stabiliti dallo strumento di pianificazione in Superficie utile netta Sun e definire l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, in numero di piani.

Per quanto riguarda l'indice Sun, considerato che il PRG in vigore esprime l'indice di fabbricabilità per le aree residenziali ed alberghiere in mc edificabili su mq di superficie fondiaria [mc/mq], in via preliminare si è reso necessario determinare i rapporti di conversione tra l'indice di fabbricabilità basato sul volume e il nuovo indice di riferimento basato sulla Sun.

Per l'altezza dei fabbricati, si tratta di passare per le aree prevalentemente residenziali da una misura basata sull'altezza in metri secondo le definizioni stabilite dal vigente PRG, all'altezza misurata in numero di piani, nei limiti stabiliti dall'altezza massima del fronte e a 1/2 di falda.

5.1 Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f e dell'altezza degli edifici in numero di piani

5.1.1 Aree residenziali

Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, all'art. 3, comma 5, lett. h), definisce l'Indice di utilizzazione fondiaria U_f come il rapporto fra la superficie utile netta Sun e la superficie fondiaria Sf, in sintesi $U_f = \text{Sun}/\text{Sf}$ [mq/mq].

Per la determinazione del rapporto di conversione tra indice basato sul volume e indice basato sulla Sun si è assunto come termine di confronto il seguente calcolo (con arrotondamenti all'unità):

- Superficie lotto = 1.000 mq
- Indice edificatorio = 1,50 mc/mq (indice ordinariamente utilizzato per l'edilizia residenziale sia di completamento che di nuova espansione nel PRG del Comune di Rabbi)
- Volume urbanistico edificabile = 1.500 mc

Considerando un'altezza di interpiano pari a 2,80 m (altezza netta utile interna 2,40 + spessore solaio 0,40 m) si ha:

$1.500 \text{ mc} / 2,80 \text{ m} = 536 \text{ mq}$ superficie utile lorda Sul

Assumendo come dato di fatto che la gran parte dell'edilizia residenziale di recente espansione della zona è del tipo mono-bifamiliare ed in misura decisamente inferiore è del tipo a palazzine di medio-piccole dimensioni (4-8 appartamenti), da comparazioni effettuate su edifici esistenti di recente realizzazione si ha un'incidenza percentuale del volume netto, calcolato come da definizione del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, rispetto al volume lordo (e quindi mediamente tra Sun/Sul) compresa tra 76%-90%. Seguendo l'esempio precedente e differenziando per tipologie, con un lotto di 1000 mq si ha la seguente tabella:

TIPOLOGIA	VOL lordo mc	VOL netto mc	INCIDENZA% VOL netto/ VOL lordo	ALTEZZA INTERPIANO	Sul mq	Sun mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	Uf mc/mq x Coefficiente di trasposizione
Monofam.	1500	1350	90%	2,80 m	536	482	0,32	0,48
Bifamiliare	1500	1250	83%	2,80 m	536	446	0,30	0,45
Palazzina 4-8 appart.	1500	1150	76%	2,80 m	536	411	0,27	0,40

Tenuto conto dell'interpretazione corrente che ravvisa nell'introduzione dell'indice di edificabilità basato sulla Sun la volontà del legislatore di procedere in direzione della semplificazione normativa e della densificazione delle aree edificate o già destinate dai PRG all'espansione edilizia nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, qui si assume come indice unico Uf per l'edilizia residenziale il valore medio risultante dalla precedente tabella con:

Incidenza media Sun/Sul = 83%

Coefficiente di trasposizione medio 0,30

Uf = Sun/Sf = 0,45, valore di conversione dall'indice Vol/Sf = 1,5 mc/mq.

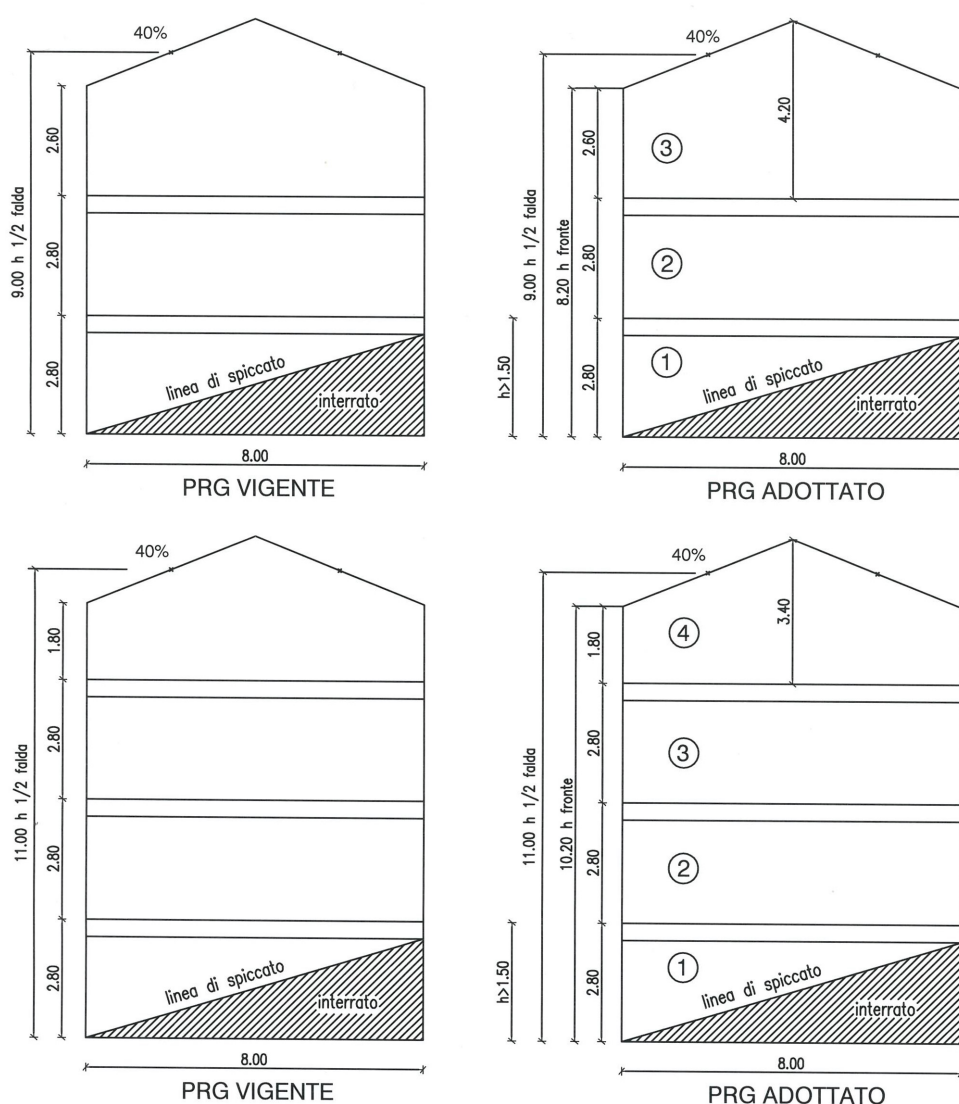
Per la conversione di altri indici volumetrici già presenti nelle Norme di Attuazione, oppure attualmente non contemplati ma che dovessero essere eventualmente introdotti, basterà moltiplicare il relativo valore per il Coefficiente di trasposizione medio 0,30 (ad esempio ad un indice volumetrico di 1,20 mc/mq corrisponderà un indice Sun pari a $1,20 \times 0,30 = 0,40$ mq/mq).

Riguardo all'altezza degli edifici, il PRG del Comune di Rabbi in vigore definisce l'altezza H dell'edificio la distanza misurata dal piano di spiccato all'estradosso dell'ultimo solaio in caso di tetti piani o, in caso di tetti inclinati, a 1/2 della falda, ad esclusione del pacchetto di copertura. L'altezza massima dell'edificio, con pendenza delle falde compresa fra 40-50%, è stabilita in:

- 9,00 m per gli insediamenti abitativi in zona di completamento di tipo A
- 11,00 m per gli insediamenti abitativi in zona di completamento di tipo B

- 9,00 m per gli insediamenti abitativi di nuova espansione

Applicando con un semplice schema grafico (vedi figura seguente) i valori sopra indicati ad un edificio di pianta quadrata con lato di 8,00 m e convertendo le altezze fuori terra in numero di piani secondo la definizione di cui all'art. 3, comma 6, lett. h) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ne consegue che per gli edifici la cui altezza massima è stabilita dal vigente PRG in 9,00 m corrisponde un'altezza massima H_p di n. 3 piani ed un'altezza di controllo del fronte pari a 8,20 m, mentre per gli edifici la cui altezza massima è stabilita dal vigente PRG in 11,00 m corrisponde un'altezza massima H_p di n. 4 piani ed un'altezza di controllo del fronte pari a 10,20 m.



Per l'edilizia residenziale si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

TABELLA DI CONVERSIONE INDICI PER LE AREE RESIDENZIALI

ZONA PRG	INDICE Uf mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE Uf mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Insedimenti abitativi zone di completamento A	1,50	0,30	0,45	3	8,20	9,00
Insedimenti abitativi zone di completamento B	1,50	0,30	0,45	4	10,20	11,00
Insedimenti abitativi Zone di nuova espansione	1,50	0,30	0,45	3	8,20	9,00

5.1.2 Aree alberghiere

Per le aree alberghiere, la determinazione del rapporto di conversione tra l'indice di fabbricabilità basato sul volume e quello basato sulla Sun non si discosta in linea teorica rispetto a quanto argomentato per le aree residenziali, presentando tuttavia due significative differenze:

- negli edifici alberghieri, caratterizzati in genere da notevole volume urbanistico e superficie utile lorda, si riscontra una più bassa incidenza delle murature perimetrali sulla Sul;
- negli edifici alberghieri le scale e i vani ascensore, non essendo considerati spazi comuni, vanno compresi nel computo della Sun andando perciò ad incrementare ulteriormente il rapporto Sun/Sul.

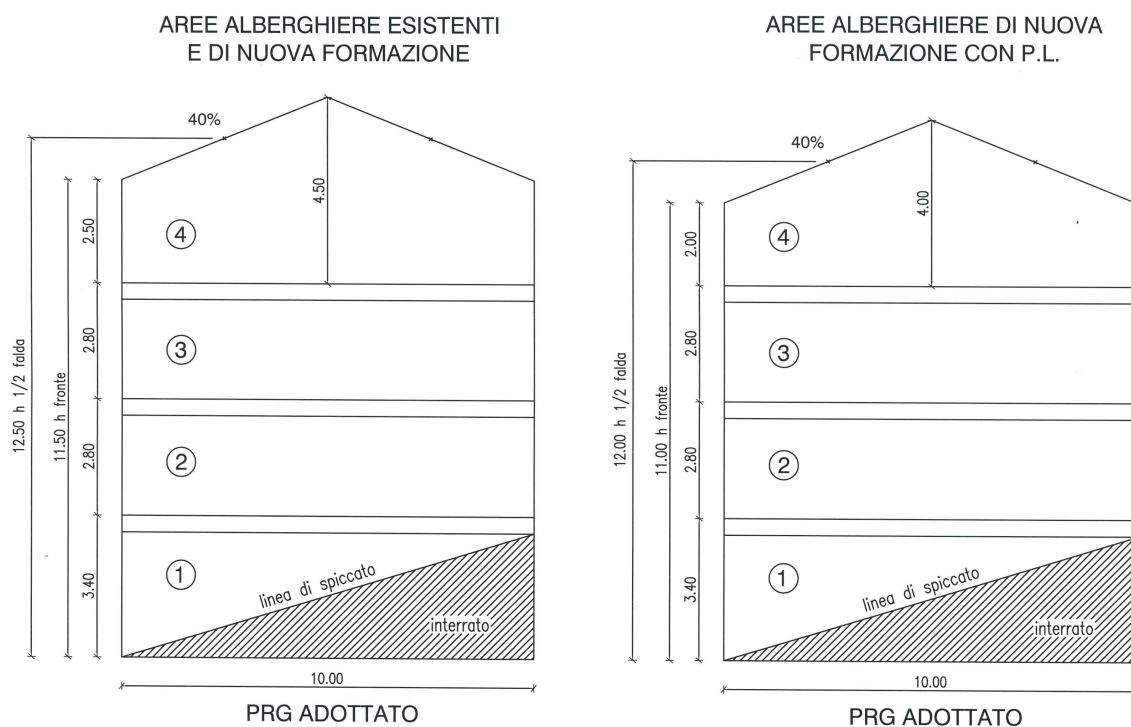
Pertanto, per la conversione dell'indice Uf dal parametro volume a Superficie utile netta Sun, si assume come Coefficiente di trasposizione medio il valore 0,32, leggermente superiore rispetto a quello adottato per l'edilizia residenziale. Per ragioni di semplificazione normativa e nell'ottica della riduzione del consumo di suolo gli indici Uf risultanti dai calcoli aritmetici sono stati arrotondati ai multipli di 5 superiori; in questo modo l'indice per le Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione è stato arrotondato da 0,96 a 1,00 mq/mq, mentre l'indice per le Aree alberghiere di nuova formazione con P.L. è stato arrotondato da 0,64 a 0,65 mq/mq.

La conversione delle altezze in numero di piani è stata determinata nel seguente modo:

- per le Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione, il PRG vigente non fissa in maniera univoca un'altezza massima, ma prescrive genericamente che gli edifici dovranno avere *“Tipologia a blocco variamente articolata planimetricamente da sviluppare fino ad un massimo di tre piani fuori terra, più l'eventuale sottotetto”* (art. 18, comma 4, lett. a) delle NdA). Traducendo la definizione in un semplice schema grafico (vedi figura seguente) raffigurante un edificio di pianta quadrata con lato di 10,00 m (tenendo conto che tendenzialmente la superficie planimetrica dei corpi di fabbrica alberghieri è maggiore rispetto a quelli residenziali) e fissando un'altezza netta del piano terreno di 3,00 m (dove solitamente si trovano gli spazi comuni come reception, hall, sala ristorante ecc.) ed un'altezza interpiano di 2,80 m, ne deriva che ad un numero di 3 piani più il sottotetto corrisponde un'altezza massima Hp di n. 4 piani ed un'altezza di controllo del fronte pari a 11,50 m. Per il sottotetto lo schema considera un'altezza in banchina di 2,50 m (al lordo dell'orditura primaria della copertura),

misura che consente di ricavare in facciata un balcone con il relativo foro di accesso, disincentivando in tal modo la realizzazione di timpani, abbaini ed ogni altro espediente usato in questi casi per aumentare ai fini dell'abitabilità l'altezza dei sottotetti.

- per le Aree alberghiere di nuova formazione con piano di lottizzazione, il PRG vigente stabilisce un'altezza massima di 12,00 m, la quale, riportata allo schema grafico della figura seguente, determina l'altezza massima H_p di n. 4 piani ed altezza di controllo del fronte pari a 11,00 m.



Per le aree alberghiere si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

TABELLA DI CONVERSIONE INDICI PER LE AREE ALBERGHIERE

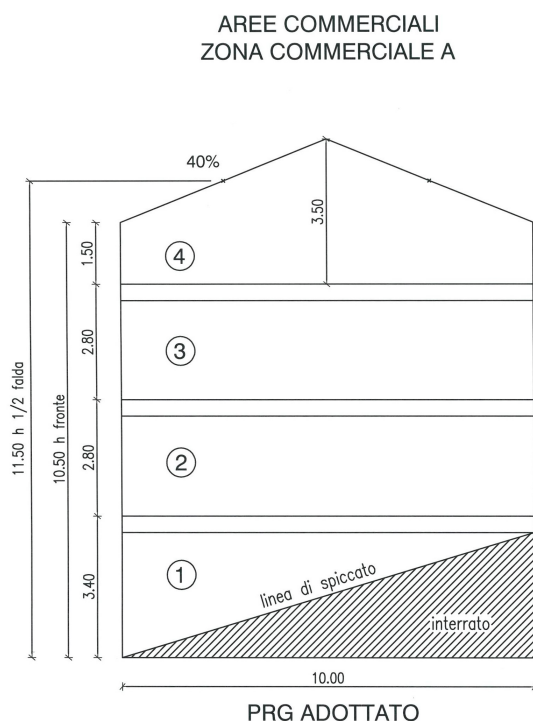
ZONA PRG	INDICE U_f mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE U_f mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione	3,00	0,32	1,00	4	11,50	12,50
Aree alberghiere di nuova formazione con P.L.	2,00	0,32	0,65	4	11,00	12,00

Per la conversione di altri indici volumetrici in area alberghiera attualmente non contemplati ma che dovessero essere eventualmente introdotti, basterà moltiplicare il relativo valore per il Coefficiente di trasposizione medio 0,32, anche in questo caso con eventuali arrotondamenti al multiplo di 5 superiore.

5.1.3 Aree commerciali

Le Norme di Attuazione del PRG vigente disciplinano all'art. 15 le Aree commerciali esistenti e di progetto suddividendole in Zona commerciale A e B, entrambe localizzate presso le Fonti di Rabbi. Per effetto della presente variante la Zona commerciale B viene interamente stralciata. Per la rimanente Zona commerciale A le Norme vigenti (art. 15, comma 2) non fissano un indice di utilizzazione fondiaria U_f , limitandosi a prevedere la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti maggiorati del 20%. Per quanto riguarda l'altezza, si prescrive che gli edifici dovranno svilupparsi su tre piani più un eventuale sottotetto, con altezza massima 11,50 m.

La norma riconduce allo schema grafico della figura seguente, raffigurante come nel caso delle aree alberghiere un edificio di pianta quadrata con lato di 10,00 m con un'altezza netta del piano terreno di 3,00 m ed un'altezza interpiano di 2,80, che determina l'altezza massima H_p di n. 4 piani ed altezza di controllo del fronte pari a 10,50 m.



Per le aree commerciali si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

TABELLA DI CONVERSIONE INDICI PER LE AREE COMMERCIALI

ZONA PRG	INDICE U_f mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE U_f mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Zona commerciale A	-	-	-	4	10,50	11,50

5.1.4 Volume assegnato in forma puntuale

La conversione in Sun del volume assegnato dal PRG vigente in forma puntuale avviene, come per l'edilizia residenziale, applicando il Coefficiente di trasposizione 0,30 secondo la formula $\text{Sun}/\text{Vol lordo} = 0,30$. Così, ad esempio, un volume di 400 mc assegnato in forma puntuale nel caso dell'alloggio del gestore di un edificio alberghiero equivale a:

$$400 \times 0,30 = 120 \text{ mq Sun.}$$

Va in ogni caso precisato che, secondo quanto disposto dalla circolare dell'Assessore all'Urbanistica di data 11 marzo 2019, il volume fuori terra continua a trovare applicazione quale riferimento per gli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38, e per l'applicazione dei contingenti volumetrici per la residenza per il tempo libero e vacanze.

6. CARICO URBANISTICO DELLE PREVISIONI DI VARIANTE

A titolo di analisi puramente quantitativa, viene di seguito effettuato un calcolo del carico urbanistico delle previsioni di variante per le tipologie insediative maggiormente incidenti in merito. Il computo analitico di tutte le superfici oggetto di variante è riportato al successivo cap. 7.

6.1 Aree residenziali

Come risulta dal riepilogo riportato nella tabella seguente, a seguito delle previsioni urbanistiche di variante riguardanti le aree residenziali che comportano una variazione del carico urbanistico la superficie insediativa delle stesse aumenta complessivamente di 2.640 mq, corrispondente ad un aumento di capacità edificatoria espressa in Sun di 1.188,00 mq.

COMPUTO DEL CARICO URBANISTICO PER LE AREE RESIDENZIALI DI VARIANTE

VARIANTE	INCREMENTO Sf mq	RIDUZIONE Sf mq	VARIAZIONE Sf mq	INDICE Uf mq/mq	INCREMENTO Sun mq	RIDUZIONE Sun mq	VARIAZIONE Sun mq
VARIANTE V10	+645	-		0,45	+290,25	-	
VARIANTE V17	+888	-		0,45	+399,60	-	
VARIANTE V21	+1.107	-		0,45	+498,15	-	
TOTALE	+2.640	-	+2.640		+1.188,00	-	+1.188,00

Va rilevato che le tre varianti per nuove aree residenziali riportate in tabella sono volte al soddisfacimento del fabbisogno abitativo ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera e) della L.p. 15/2015 e perciò coerentemente riservate a "prima casa" con specifici riferimenti normativi riportati in cartografia e relativi rinvii alle NdA, subordinando gli interventi al possesso da parte del richiedente dei requisiti richiesti (art. 87, comma 4 della medesima L.p. 15/2015).

In ogni caso le aree posseggono i requisiti minimi in base ai quali poter essere dichiarate edificabili, in base all'analisi relativa alle verifiche previste dall'art. 18, comma 1 bis della L.p. 15/2015 contenuta nella *Rendicontazione urbanistica* a cui si rimanda.

6.2 Aree alberghiere

Per quanto riguarda le aree alberghiere, come risulta dal riepilogo riportato nella tabella seguente, a seguito delle previsioni urbanistiche di variante la superficie insediativa diminuisce complessivamente di 2.588 mq, corrispondente ad una riduzione di capacità edificatoria espressa in Sun di 2.709,45 mq.

COMPUTO DEL CARICO URBANISTICO DELLE AREE ALBERGHIERE DI VARIANTE

VARIANTE	INCREMENTO Sf mq	RIDUZIONE Sf mq	VARIAZIONE Sf mq	INDICE Uf mq/mq	INCREMENTO Sun mq	RIDUZIONE Sun mq	VARIAZIONE Sun mq
VARIANTE V4	+1.059			0,65	+688,35		
VARIANTE V8	+1.504	-		0,65	+977,60	-	
VARIANTE V12	-	-2.216		0,65	-	-1.440,40	
VARIANTE V18	-	-2.935		1,00	-	-2.935,00	
TOTALE	+2.563	-5.151	-2.588		+1.665,95	-4.375,40	-2.709,45

6.3 Altre aree

Oltre a quanto riportato ai paragrafi precedenti, il Piano di Variante prevede:

- Lo stralcio di un'area commerciale (variante V16) di superficie pari a 886 mq in presenza di volumi già esistenti da riqualificare, con corrispondente riduzione di Sun non immediatamente determinabile in quanto per tali aree l'art. 15 del PRG non fissa un indice di utilizzazione fondiaria Uf, ma definisce i criteri di riutilizzo del volume esistente.

6.4 Bilancio finale

Per le tipologie insediative analizzate ai paragrafi precedenti le previsioni di variante determinano una riduzione complessiva di superfici destinate all'insediamento pari a:

(aree residenziali = +2.640 mq, aree alberghiere = -2.588 mq, aree commerciali = -886 mq) = -834 mq.

corrispondenti a una riduzione complessiva di capacità edificatoria di:

(aree residenziali +1.188,00 mq, aree alberghiere -2.689,45) = -1.501,45 mq Sun, oltre alla riduzione della Sun dell'area commerciale V16 stralciata non immediatamente quantificabile.

In conclusione, i dati consentono di ritenere sostanzialmente soddisfatti gli indirizzi enunciati nell'art. 18 della L.p. 15/2015 sulla limitazione del consumo di suolo.

7. COMPENSAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.P.

Come risulta dal riepilogo riportato nella tabella seguente, a seguito delle previsioni urbanistiche di variante la superficie complessiva delle aree agricole di pregio ex art. 38 delle Norme di Attuazione del PUP e art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG aumenta complessivamente di 1.989 mq. Il bilancio è pertanto positivo, per effetto dell'introduzione di nuove superfici che compensano ampiamente le riduzioni.

Si rimanda alla *Rendicontazione urbanistica* per la verifica autovalutativa del rispetto delle condizioni ammesse dall'art. 38, comma 6 e 7, del PUP per la riduzione delle aree agricole di pregio.

COMPUTO DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO DI VARIANTE

VARIANTE	INCREMENTO Sf mq	RIDUZIONE Sf mq	VARIAZIONE Sf mq
VARIANTE V4		-301	
VARIANTE V10		-645	
VARIANTE V18	+2.935		
TOTALE	+2.935	-946	+1.989

8. COMPUTO DELLE SUPERFICI DI VARIANTE

(Quantità espresse in mq arrotondati per eccesso o per difetto all'unità)

[illegible]

Comune di Rabbi - Piano Regolatore Generale – Variante 2019
Adozione definitiva - Relazione illustrativa

V11 bis											-922						VIGENTE
								922									VARIANTE
V12					-2216												VIGENTE
								2216									VARIANTE
V13																	VIGENTE
														42			VARIANTE
V13 bis									-653								VIGENTE
	653																VARIANTE
V14	-388																VIGENTE
															388		VARIANTE
V14 bis									-1062								VIGENTE
					1062												VARIANTE
V15									-4647				-3134				VIGENTE
															7781		VARIANTE
V16						-886											VIGENTE
												886					VARIANTE
V17									-876							-12	VIGENTE
		888															VARIANTE
V18					-2935												VIGENTE
										2935							VARIANTE
V19															-232		VIGENTE
															232		VARIANTE
V20				-129													VIGENTE
															129		VARIANTE
V21									-1107								VIGENTE
					1107												VARIANTE
V22	Rettifica errore materiale senza variazioni di destinazione																VIGENTE
																	VARIANTE
TOTALE	265	888	922	2685	-2588	-886	-58	3370	-10696	1989	-1844	886	-3134	397	7869	-452	

9. ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

Il PRG del Comune di Rabbi risulta adeguato alle disposizioni della L.p. 16/2005 e dell'art. 57 della L.p. 1/2008. La D.G.P. n. 3015 del 30 dicembre 2015 assegnava al Comune di Rabbi un contingente pari al 30% di alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria, che nel dimensionamento residenziale era quantificato in un numero massimo di 12 alloggi per un volume convenzionale di 3.600 mc. Il contingente fino a qualche tempo fa risultava interamente assegnato, tuttavia per 4 alloggi i lavori non sono mai stati avviati e nel frattempo sono scaduti i termini del permesso di costruire, rilasciato in data 20 giugno 2011. Alla data attuale (giugno 2020) risultano pertanto assegnati 8 alloggi e la quota residua del contingente ancora da assegnare è pari a 1.200 mc, corrispondenti a n. 4 alloggi per il tempo libero e vacanze. Ai sensi dell'art. 130, comma 2 della L.p. 15/2015 la quota residua, non usufruita ma precisamente localizzata, si ritiene assegnata a specifiche previsioni insediative, pertanto non trova applicazione la riduzione della metà prevista dal medesimo art. 130, comma 2 della L.p. 15/2015. Non si ritiene opportuno quantificare in Norma il contingente residuo di residenza per il tempo libero e vacanze, in quanto nel periodo di approvazione del Piano la situazione potrebbe cambiare. In ogni caso il Comune conserva ed aggiorna un apposito registro dei permessi di costruire per residenze per tempo libero e vacanze, dal quale si desumono i dati in merito.

10. VERIFICHE AI SENSI DELLA L.P. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI

Nella presente variante al PRG del Comune di Rabbi non risultano interessati beni gravati da uso civico;

11. ACCORDI PUBBLICI - PRIVATI

L'attuazione delle previsioni relative a 5 varianti al PRG è subordinata alla stipula di un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.p. 15/2015 fra l'Amministrazione comunale e soggetti privati. Alla base di tali accordi, come del resto stabilito dalla legge, vi sono motivazioni di rilevante interesse pubblico, determinate da specifiche esigenze come la riqualificazione di aree degradate o la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche. Nel caso della presente variante al PRG di Rabbi, tuttavia, l'utilizzo dello strumento dell'accordo urbanistico è finalizzato intenzionalmente anche a cogliere fino in fondo le opportunità offerte dalla legge per rafforzare la valenza pubblica delle scelte urbanistiche, attuando una convergenza fra interesse pubblico e legittimi interessi privati in direzione di precisi obiettivi strategici.

Si evidenzia che, ad eccezione dell'AU4 che prevede la cessione di un breve tratto di relitto stradale, gli accordi pubblico-privati previsti in variante non comportano un esborso di denaro pubblico o la cessione di beni pubblici (che siano terreni, fabbricati ecc.) da parte del Comune a compensazione dell'acquisizione a titolo gratuito di aree o immobili dai soggetti privati coinvolti. Il Comune risulta pertanto beneficiario a senso unico degli accordi, in quanto in concreto essi prevedono che, a seguito delle previsioni di variante, i soggetti privati assumano degli impegni vincolanti in ordine al conseguimento di specifici obiettivi di pubblico interesse.

In questo senso gli accordi urbanistici potrebbero anche essere derubricati a permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 84 della L.p. 15/2015.

Di seguito si illustrano i termini dei singoli accordi urbanistici (o convenzioni per permessi di costruire convenzionati) previsti in variante, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico delle operazioni.

Gli estratti cartografici relativi alle aree oggetto degli accordi sono contenuti nell'elaborato 2. *Elenco delle varianti cartografiche* allegato al Piano. I termini vincolanti degli accordi o convenzioni sono riportati nelle Norme di Attuazione, in corrispondenza degli articoli relativi alle zone urbanistiche in cui ricadono le aree interessate.

ACCORDO AU1

Descrizione dell'accordo

L'accordo fra Comune e soggetti privati, individuato cartograficamente dalle varianti V6 e V6 bis con rinvio all'art. 6 delle Norme di Attuazione, prevede:

- a) la cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei soggetti privati proprietari della p.ed. 75 C.C. Rabbi (rustico fatiscente con andito in località Serra, identificato dall'unità 12 dell'isolato n. 4 del Centro Storico, con categoria d'intervento ristrutturazione edilizia) per la realizzazione di un parcheggio pubblico, previa demolizione dell'immobile;
- b) a titolo di compensazione, i medesimi soggetti, proprietari anche della vicina area residenziale esistente satura definita da parte della p.f. 226 e dalle p.ed. 1367 e 1241 C.C. Rabbi, ottengono la possibilità di ampliamento del 30% della Sun degli edifici esistenti sull'area, anziché del 20% come stabilito dall'art. 7 delle Norme di Attuazione.
- c) I costi della demolizione dell'edificio in p.ed. 75 C.C. Rabbi rimangono a carico del Comune, così come le spese inerenti e conseguenti la procedura di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere.

Motivazioni dell'accordo e dell'interesse pubblico

Con l'accordo i soggetti privati intendono ottenere maggiore capacità di ampliamento degli edifici eretti sulle p.ed. 1367 e 1241, in vista di un possibile cambio di destinazione degli immobili da residenziale a ricettivo.

L'interesse pubblico derivante dall'accordo consiste in:

- acquisizione a titolo gratuito di un'area pari a 165 mq adiacente alla viabilità comunale per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo storico di Serra, in alternativa all'esproprio di un'area vicina destinata dal PRG vigente a parcheggio pubblico, previsione mai concretizzata;
- la demolizione del rustico fatiscente presente sull'area è il presupposto per la riqualificazione del contesto edilizio e per il risanamento e decongestionamento del tessuto edilizio;
- l'accordo costituisce un incentivo allo sviluppo dell'imprenditoria locale nel settore della ricettività turistica, corrispondendo ad un obiettivo strategico dell'Amministrazione comunale che, nel potenziamento di un tipo di ricettività fatta singolarmente di piccoli numeri ma diffusa in maniera capillare sul territorio, ravvisa una precisa direzione nello sviluppo sostenibile del settore turistico della valle.

Sostenibilità economica dell'accordo

Considerati i vantaggi e gli svantaggi che ne conseguono alle parti in causa, il bilancio economico dell'accordo è il seguente (con valori arrotondati all'unità):

BENE OGGETTO DI ACCORDO E CRITERIO DI STIMA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL BENE
<p>p.ed. 75 C.C. Rabbi</p> <p>Superficie complessiva = 165 mq SUL immobile = 119 mq</p> <p>Considerato lo stato dell'immobile, si stima il valore virtuale dell'area edificabile priva dell'immobile</p>	165 mq	220,00 €/mq	36.300,00 €

Il Comune, a compensazione dell'acquisizione a titolo gratuito dei beni immobili sopradescritti, non produce alcuna cessione di bene o esborso di denaro pubblico. Pertanto, come si evince da quanto riportato nella tabella, dall'accordo risulta un vantaggio economico per l'Amministrazione comunale pari a 36.300,00 €, tenuto conto anche dei margini prudenziali di stima sommaria.

ACCORDO AU2

Descrizione e termini dell'accordo

L'accordo fra Comune e soggetti privati, individuato cartograficamente dalla variante V8 con rinvio all'art. 18 delle Norme di Attuazione, è finalizzato a risolvere l'annoso problema dell'allargamento della strada comunale p.f. 5537/1 a servizio del nucleo storico di Penasa, contestualmente all'accoglimento della richiesta dei medesimi soggetti privati di localizzare una nuova area alberghiera a monte dell'abitato.

L'accordo prevede:

- la demolizione dell'edificio di proprietà dei richiedenti eretto sulla p.ed. 506/3 C.C. Rabbi, identificato dall'unità 1 dell'isolato n. 45 del Centro Storico con categoria d'intervento ristrutturazione edilizia, situato a ridosso della strada e che ne impedisce l'allargamento;
- la cessione al Comune di una fascia di 5,00 m di larghezza in fregio alla strada p.f. 5537/1 per l'allargamento della stessa per tutta la lunghezza del lotto formato dalla p.ed. 506/3 e dalle pp.ff. 2163/1 e 2162/2, quest'ultima lungo il solo lato di sud-ovest;
- i costi della demolizione dell'edificio in p.ed. 506/3 C.C. Rabbi rimangono a carico dei soggetti privati, mentre sono a carico del Comune le spese inerenti e conseguenti la procedura di acquisizione dell'area di cui alla lettera b) e di realizzazione delle opere di allargamento della strada.

Motivazioni dell'accordo e dell'interesse pubblico

A fronte dell'accoglimento della richiesta di individuazione di una nuova area alberghiera di superficie pari a 1504 mq, dall'accordo consegue un rilevante interesse pubblico consistente in:

- acquisizione a titolo gratuito di un'area pari a 355 mq in fregio alla viabilità pubblica esistente per il potenziamento della stessa, atteso da lungo tempo;
- l'accordo costituisce un incentivo allo sviluppo dell'imprenditoria locale nel settore della ricettività turistica, corrispondendo ad un obiettivo strategico dell'Amministrazione comunale che, nel potenziamento di un tipo di ricettività fatta singolarmente di piccoli numeri ma diffusa in maniera capillare sul territorio, ravvisa una precisa direzione nello sviluppo sostenibile del settore turistico della valle.

Va anche rilevato che, in considerazione della prossimità dell'area al pregevole contesto insediativo del nucleo storico di Penasa, l'accordo stabilisce che gli indici urbanistici - edilizi da applicare agli interventi sono quelli decisamente più restrittivi previsti all'art. 19 delle Norme, anziché all'art. 18..

Sostenibilità economica dell'accordo

Considerati i vantaggi e gli svantaggi che ne conseguono alle parti in causa, il bilancio economico dell'accordo è il seguente (con valori arrotondati all'unità):

BENE OGGETTO DI ACCORDO E CRITERIO DI STIMA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL BENE
Fascia di 5,00 m di larghezza in fregio alla strada p.f. 5537/1 per tutta la lunghezza del lotto formato dalla p.ed. 506/3 e dalle pp.ff. 2163/1 e 2162/2(superficie individuata in cartografia da acquisire a seguito di frazionamento). Superficie complessiva = 355 mq Superficie p. ed 506/3 = 128 mq			
Per il valore dell'immobile p.ed. 506/3 da demolire si stima il valore virtuale dell'area edificabile priva dell'immobile maggiorato del 100%, in quanto il fabbricato rustico è tutt'ora utilizzabile a scopo agricolo e deposito.	128 mq	220,00 €/mq x 2	56.320,00 €
Per le aree agricole e a Centro Storico si stima un valore medio di 20,00 €/mq.	227 mq	20,00 €/mq	4.540,00 €
			60.860,00 €

Il Comune, a compensazione dell'acquisizione a titolo gratuito dei beni immobili sopradescritti, non produce alcuna cessione di bene o esborso di denaro pubblico. Pertanto, come si evince da quanto riportato nella tabella, dall'accordo risulta un vantaggio economico per l'Amministrazione comunale pari a 60.860,00 €, tenuto conto anche dei margini prudenziali di stima sommaria.

ACCORDO AU3

Descrizione e termini dell'accordo

L'accordo di iniziativa pubblica fra Comune e soggetti privati, individuato cartograficamente dalle varianti V13 e V13 bis con rinvio all'art. 6 delle Norme di Attuazione, modifica i termini di un accordo già in essere disciplinato dall'art. 6, comma 5 delle Norme di Attuazione del PRG vigente. L'accordo, finalizzato a consentire il potenziamento della viabilità comunale in località Piazze mediante l'acquisizione da parte del Comune di un immobile da demolire, era tuttavia inattuabile a causa di alcuni impedimenti tecnici (per i dettagli si veda la descrizione delle varianti V13 e V13 bis nell'elaborato 2. *Elenco delle varianti cartografiche*).

L'accordo, contestualmente all'introduzione mediante variante urbanistica di una nuova area residenziale satura su terreno di proprietà dei medesimi soggetti privati, prevede:

- a) la cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei soggetti privati proprietari della p.ed. 320/3 C.C. Rabbi per la realizzazione di un parcheggio pubblico e l'allargamento della viabilità pubblica definita dalla p.f. 5509/1, previa demolizione dell'immobile;
- b) la ricostruzione dell'immobile, senza aumento di Sun e con il vincolo di prima casa, sulla p.f. 1453/3 in area residenziale esistente satura. In considerazione della prossimità dell'area alla circostante zona sottoposta a difesa paesaggistica, le modalità di inserimento dei nuovi volumi residenziali ed il progetto delle pertinenze dovranno assicurare assoluta coerenza con il contesto, tutelandone l'elevato valore ambientale
- c) i costi della demolizione dell'edificio in p.ed. 320/3 C.C. Rabbi rimangono a carico dei soggetti privati, mentre sono a carico del Comune le spese inerenti e conseguenti la procedura di acquisizione dell'area di cui alla lettera a) e di realizzazione delle opere.

Motivazioni dell'accordo e dell'interesse pubblico

Si noti che la proposta di accordo era di iniziativa comunale, volta a risolvere le problematiche viabilistiche della località Piazze.

Con l'accordo il Comune consegue un rilevante interesse pubblico in quanto, a fronte dell'individuazione di una nuova area residenziale satura di superficie pari a 653 mq vincolata a prima casa, acquisisce a titolo gratuito un'area pari a 42 mq adiacente alla viabilità comunale per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo storico di Piazze e per il potenziamento dell'adiacente viabilità comunale.

Sostenibilità economica dell'accordo

Considerati i vantaggi e gli svantaggi che ne conseguono alle parti in causa, il bilancio economico dell'accordo è il seguente (con valori arrotondati all'unità):

BENE OGGETTO DI ACCORDO E CRITERIO DI STIMA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL BENE
<p>p.ed. 320/3 C.C. Rabbi</p> <p>SUL immobile = 126 mq (42 mq su 3 piani)</p> <p>Considerando un'incidenza SUN/SUL= 83%*, si ha che a 126 mq di SUL corrispondono 105 mq di SUN;</p> <p>Assumendo la Sun come superficie commerciale di riferimento e considerato un valore degli immobili al nuovo nella zona pari a 2500 €/mq, data la posizione e lo stato dell'immobile si stima un valore allo stato attuale pari a 500 €/mq.</p> <p>* si veda la tabella al paragrafo 5.1.1 di questa relazione</p>	105 mq	500,00 €/mq	52.500,00 €

Il Comune, a compensazione dell'acquisizione a titolo gratuito dei beni immobili sopradescritti, non produce alcuna cessione di bene o esborso di denaro pubblico. Pertanto, come si evince da quanto riportato nella

tabella, dall'accordo risulta un vantaggio economico per l'Amministrazione comunale pari a 52.500,00 €, tenuto conto anche dei margini prudenziali di stima sommaria.

ACCORDO AU4

Descrizione e termini dell'accordo

L'accordo di iniziativa pubblica fra Comune e soggetti privati, individuato cartograficamente dalle varianti V14 e V14 bis con rinvio all'art. 6 delle Norme di Attuazione è finalizzato alla riqualificazione di un'area in grave stato di degrado nei pressi del complesso termale delle Fonti di Rabbi (per i dettagli si veda la descrizione delle varianti V14 e V14 bis nell'elaborato 2. *Elenco delle varianti cartografiche*).

L'accordo prevede:

- a) la cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei soggetti privati proprietari della p.ed. 21/2 C.C. Rabbi per la realizzazione di un parcheggio pubblico, previa demolizione dell'immobile esistente sull'area;
- b) la delocalizzazione della Sun corrispondente al fabbricato eretto in p.ed. 21/2 su un'area attualmente compresa in "area agricola di interesse locale", a cui mediante variante urbanistica viene assegnata la destinazione di "area residenziale di nuova espansione" in prossimità dell'abitato di Penasa;
- c) la cessione a titolo gratuito ai soggetti privati da parte del Comune della parte di relitto stradale p.f. 2152/6 che ricade all'interno dell'area residenziale di nuova espansione
- d) I costi della demolizione dell'edificio in p.ed. 21/2 C.C. Rabbi rimangono a carico del Comune, così come le spese inerenti e conseguenti la procedura di acquisizione dell'area e di realizzazione degli interventi.
- e) In considerazione del rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo, non è dovuto il contributo di costruzione per le nuove superfici residenziali da insediare nell'area di nuova espansione, nei limiti fissati dall'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto per l'area.

Motivazioni dell'accordo e dell'interesse pubblico

A fronte dell'individuazione di una nuova area residenziale di nuova espansione di superficie pari a 1062 mq, sulla quale viene delocalizzata la Sun attualmente esistente sulla p.ed. 21/2, dall'accordo consegue un rilevante interesse pubblico consistente in:

- acquisizione a titolo gratuito di un'area pari a 388 mq in fregio all'asse viario che conduce alle Terme di Rabbi per la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- considerato che sull'area, situata a breve distanza dalle Terme di Rabbi, è presente un edificio fatiscente e pericolante che comporta evidenti problematiche di ordine paesaggistico ed ambientale, in virtù dell'accordo l'Amministrazione pubblica ha modo di programmare in tempi brevi la riqualificazione di una zona di notevole importanza dal punto di vista paesaggistico e per lo sviluppo turistico della valle.

Va inoltre rilevato che, in considerazione della prossimità al nucleo storico di Penasa dell'area di espansione residenziale dove vengono delocalizzate le nuove superfici residenziali, per l'accordo AU4 le Norme di Attuazione stabiliscono che:

- gli indici urbanistici - edilizi da applicare agli interventi sono più restrittivi rispetto a quelli della destinazione di zona (U_f pari a 0,35 mq/mq anziché 0,45 mq/mq);
- le modalità di inserimento dei nuovi volumi residenziali nell'area indicata dovranno riprendere le dinamiche insediative e le tipologie costruttive consolidate, ponendo particolare attenzione anche al progetto delle pertinenze.

La quantificazione della Sun da delocalizzare sulla nuova area residenziale di nuova espansione risulta dal seguente calcolo:

La Sun dell'edificio in p.ed. 21/2, calcolata (con arrotondamenti all'unità superiore) su una superficie lorda di 187 mq su 2 piani per un'incidenza Sun/Sul dell'83%, è pari a $187 \text{ mq} \times 2 \times 0,83 = 310 \text{ mq}$. A questi va sommato il 20% di Sun per la possibilità di ampliamento concessa ex art. 7 delle NdA agli immobili in area satura, per un totale complessivo di Sun p.ed. 21/2 = mq 372.

A tale Sun corrisponde una superficie fondiaria Sf edificabile pari a 1062 mq, tenendo conto che l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf sulla nuova area residenziale viene ridotto da 0,45 a 0,35 mq/mq in considerazione del valore paesaggistico dell'area ($1062 \times 0,35 = 371,70 \text{ mq}$).

Sostenibilità economica dell'accordo

Considerati i vantaggi e gli svantaggi che ne conseguono alle parti in causa, il bilancio economico dell'accordo urbanistico è il seguente (con valori arrotondati all'unità):

BENE OGGETTO DI ACCORDO E CRITERIO DI STIMA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL BENE
<p>p.ed. 21/2 C.C. Rabbi</p> <p>Superficie p. ed. 21/2 = 388 mq SUL immobile = 374 mq (187 mq su 2 piani)</p> <p>Considerando lo stato di fatiscenza dell'immobile, si stima il valore virtuale dell'area edificabile priva dell'immobile.</p>	388 mq	220,00 €/mq	85.360,00 €
<p>Relitto stradale p.f. 2152/6 C.C. Rabbi (parte)</p> <p>Superficie p. f 2156/6 = 71 mq</p> <p>Si stima il valore dell'area agricola di rilevanza locale</p>	71 mq	20,00 €/mq	1.420,00 €

Come si evince da quanto riportato nella tabella, dall'accordo o risulta un vantaggio economico per l'Amministrazione comunale pari a 83.940,00 €, tenuto conto anche dei margini prudenziali di stima sommaria.

ACCORDO AU5

Descrizione e termini dell'accordo

L'accordo fra Comune e soggetti privati è individuato cartograficamente dalla variante V21 con rinvio all'art. 6 delle Norme di Attuazione. L'accordo, contestualmente all'introduzione mediante variante urbanistica di una area residenziale di nuova espansione per prima casa su parte della p.f. 2179/1 di proprietà dei soggetti privati, prevede:

- la cessione a titolo gratuito al Comune della frazione della stessa p.f. 2179/1 destinata dal PRG a parcheggio pubblico di progetto.

b) sono a carico del Comune le spese inerenti e conseguenti la procedura di acquisizione dell'area di cui alla lettera a) e di realizzazione degli interventi.

Va inoltre rilevato che, in considerazione della prossimità della nuova area di espansione residenziale all'insediamento storico della frazione Penasa ed alla circostante area sottoposta a difesa paesaggistica, le Norme di Attuazione stabiliscono che le modalità di inserimento dei nuovi volumi residenziali nell'area ed il progetto delle pertinenze dovranno assicurare assoluta coerenza con il contesto, tutelandone l'elevato valore ambientale.

Motivazioni dell'accordo e dell'interesse pubblico

A fronte dell'accoglimento della richiesta di individuazione di un'area area residenziale di nuova espansione per prima casa di superficie pari a 1107 mq, dall'accordo consegue un rilevante interesse pubblico consistente in:

- acquisizione a titolo gratuito di un'area pari a 195 mq in fregio alla viabilità pubblica esistente per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo storico di Penasa, dove i posti auto sono oggettivamente carenti e la vigente previsione di parcheggio pubblico sull'area stessa non si è mai concretizzata;

Sostenibilità economica dell'accordo

Considerati i vantaggi e gli svantaggi che ne conseguono alle parti in causa, il bilancio economico dell'accordo è il seguente (con valori arrotondati all'unità):

BENE OGGETTO DI ACCORDO E CRITERIO DI STIMA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL BENE
Parte della p. f. 2179/1 (superficie individuata in cartografia da acquisire a seguito di frazionamento) Superficie = 195 mq Per l'area a parcheggio pubblico di progetto, considerata la posizione, si stima un valore di 50,00 €/mq	195 mq	50,00 €/mq	9.750,00 €

Il Comune, a compensazione dell'acquisizione a titolo gratuito dei beni immobili sopradescritti, non produce alcuna cessione di bene o esborso di denaro pubblico. Pertanto, come si evince da quanto riportato nella tabella, dall'accordo risulta un vantaggio economico per l'Amministrazione comunale pari a 9.750,00 €, tenuto conto anche dei margini prudenziali di stima sommaria.