



Comune di Rabbi

Provincia autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

2. ELENCO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Titolo	fase	
ELENCO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE	ADOZIONE DEFINITIVA	
Data	codice elaborato	revisione
07/2020	PRG VAR/02	-
Committente		
COMUNE DI RABBI		
38020 RABBI – fraz. San Bernardo, 48/D tel.+39.0463.984032		
redatto da:		
arch. DANIELE BERTOLINI	 art & craft studio di architettura	
38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57 tel.+39.0463.751797		

*Comune di Rabbi - Piano Regolatore Generale – Variante 2019
Adozione definitiva – Elenco delle varianti cartografiche*



arch.Daniele Bertolini

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

SOMMARIO

1. PREMESSA	5
2. VARIANTI V – VARIANTI CARTOGRAFICHE PUNTUALI	5

*Comune di Rabbi - Piano Regolatore Generale – Variante 2019
Adozione definitiva – Elenco delle varianti cartografiche*

1. PREMESSA

L'elaborato descrive le varianti cartografiche introdotte al PRG del Comune di Rabbi. Si tratta di 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. La *Relazione illustrativa* e la *Rendicontazione urbanistica* del Piano delineano il quadro di riferimento entro il quale si collocano le modifiche.

2. VARIANTI V – VARIANTI CARTOGRAFICHE PUNTUALI

Le varianti sono elencate di seguito 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 i codici SHP di riferimento, la descrizione della variante.

NB: gli stralci cartografici sono in scala “a vista”; per la cartografia in scala va fatto riferimento esclusivamente alle tavole di piano.

Le varianti proposte sono in totale n. 27, compresa una rettifica di errore materiale con stralcio di una previsione relativa alla variante al Piano 2016 che non trova riscontro nelle Norme di Attuazione.

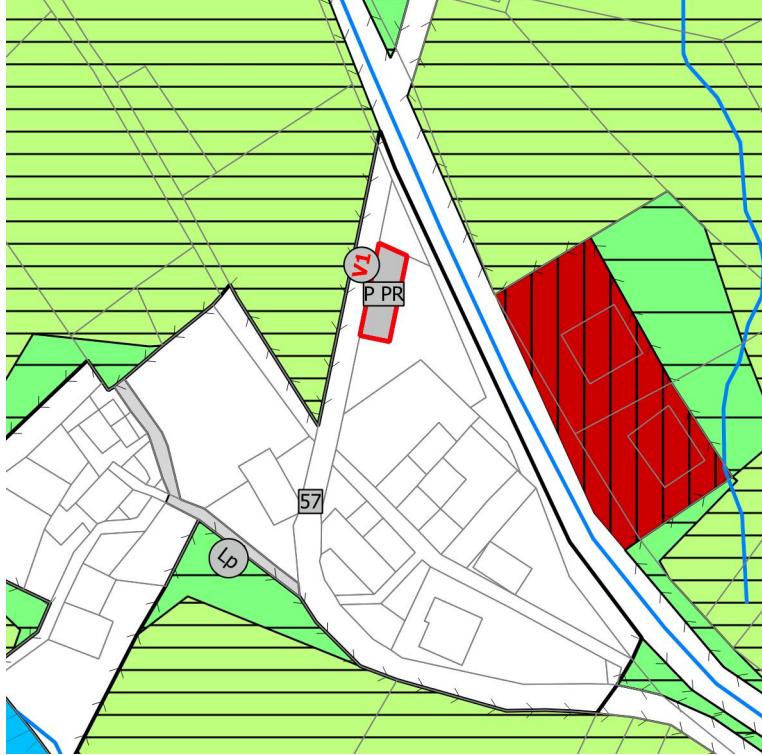
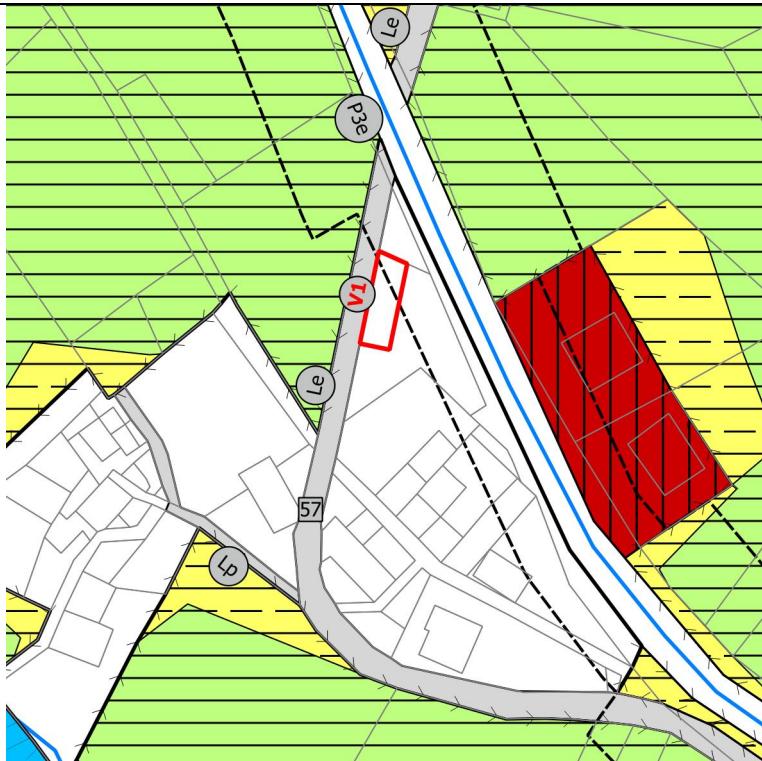
Per comodità di lettura, cinque varianti sono contrassegnate nella titolazione dal suffisso *bis*, in quanto parti di una singola istanza che ha richiesto l'introduzione di due distinte modifiche cartografiche.

Alcune importanti precisazioni in merito all'uso e alla nomenclatura degli specifici riferimenti normativi indicati in cartografia con rinvii alle Norme di Attuazione:

- Gli specifici riferimenti normativi che introducono clausole particolari in merito all'attuazione delle previsioni su un'area sono contraddistinti a) dalla simbologia poligonale Z602_P; b) da un'etichetta con la sigla ***A(n)**; c) dalla simbologia puntuale * con il rinvio al relativo articolo delle Norme di Attuazione che specifica la natura delle clausole.

A tale simbologia vengono ricondotti anche gli specifici riferimenti normativi già introdotti con la Variante 2016 al PRG, privi allo stato attuale di una corrispondenza immediata tra cartografia e NdA.

- Gli specifici riferimenti normativi che sottopongono un'area al vincolo di edilizia residenziale per "prima casa" sono contraddistinti a) dalla simbologia poligonale (Z602_P); b) da un'etichetta con la sigla ***PC(n)**; c) dalla simbologia puntuale * con il rinvio al relativo articolo delle Norme di Attuazione che applica il vincolo di edilizia residenziale per “prima casa”.
- Gli specifici riferimenti normativi che sottopongono un'area al vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 sono contraddistinti a) dalla simbologia poligonale Z610_P (aree inedificabili con vincolo decennale); b) dalla simbologia puntuale ***ART 2** con il rinvio all'articolo 2 delle Norme di Attuazione che applica il vincolo decennale di inedificabilità, con la data di introduzione del vincolo.
- Le aree la cui attuazione è subordinata alla stipula di un accordo urbanistico sono contraddistinte a) dalla simbologia poligonale Z515_P; b) da un'etichetta con la sigla **AU(n)**; c) dalla simbologia * di specifico riferimento normativo puntuale Z601_N, il quale fornisce immediata corrispondenza fra la cartografia e il relativo articolo delle Norme di Attuazione che illustra i termini dell'accordo.
- Le varianti stralciate o introdotte ex novo in sede di adozione definitiva sono contraddistinte dalla simbologia poligonale V110_P di colore fucsia, in modo da essere immediatamente identificabili.

n. variante	V1
Riferimenti cartografici	Tav. 50 scala 1/2000 – Tav. 9 scala 1/5000 – Isolato n. 57 Centri Storici
PRG vigente	Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P)
	
PRG variante	Centro storico art. 63 NdA (A101_P)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione di parte delle pp.ff. 3436/1 e 3437/1 C.C. Rabbi da Area per parcheggi pubblici di progetto a Centro storico.

La variante accoglie la richiesta di rimuovere il vincolo a parcheggio pubblico che grava sulle proprietà sopraindicate situate in località Tassé, in quanto la previsione è rimasta inattuata nell'arco dei vent'anni trascorsi dall'approvazione del PRG vigente (1999) e l'Amministrazione comunale non ne prevede l'attuazione nemmeno a medio-lungo termine.

n. variante	V2
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000 - Isolato n. 4 Centri Storici
PRG vigente	Aree per parcheggi pubblici esistenti art. 45 NdA (F305_P)
PRG variante	Centro storico art. 63 NdA (A101_P)

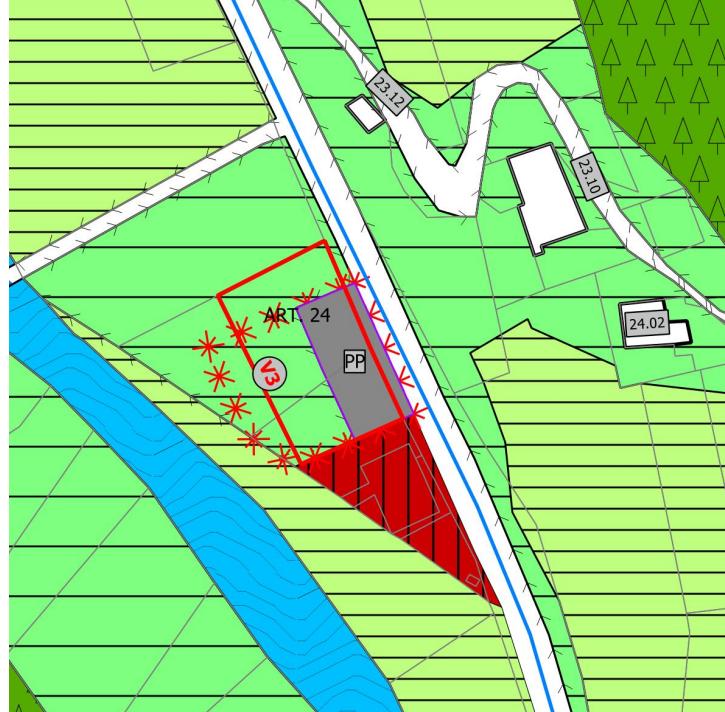
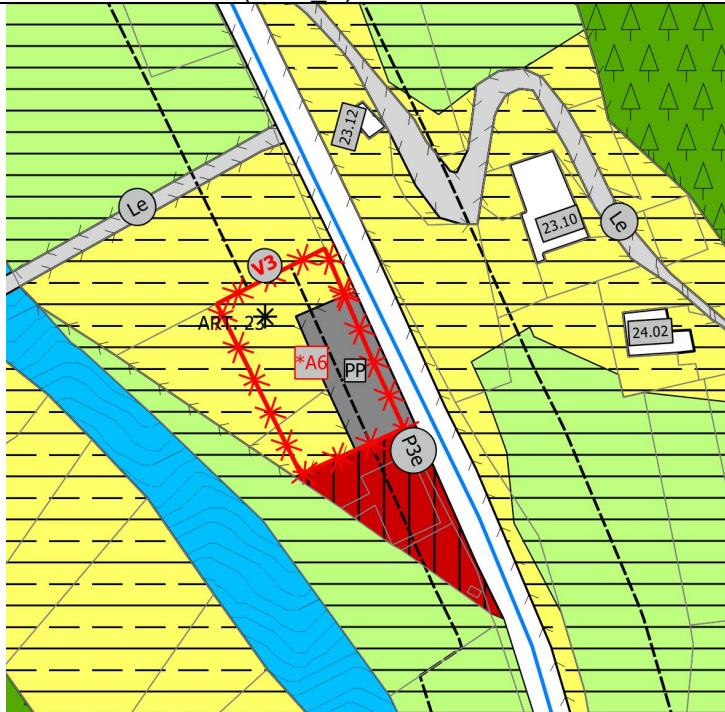
Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione delle pp.ff. 157/1, 157/2 e parte andito p.ed. 1553 C.C. Rabbi da Area per parcheggi pubblici esistenti a Centro storico.

La richiesta è diretta ad affrancare dalla destinazione attuale la parte di superficie a parcheggio pubblico antistante l'ingresso all'autorimessa interrata p.ed. 1553 di proprietà del richiedente situata in località Serra. Si verifica infatti spesso che detto ingresso venga impedito dagli automezzi in sosta.

Va evidenziato che l'intera area a parcheggio, nonostante l'appellativo 'pubblico', risulta ancora di proprietà del richiedente (che ha anche realizzato i lavori), non essendo mai stato formalizzato il frazionamento dei terreni e l'acquisizione da parte del Comune.

n. variante	V3
Riferimenti cartografici	Tav. 51 scala 1/2000 – Tav. 9 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse primario art. 24 NdA (E109_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 25 NdA (Z203_P) con specifico rif. normativo (Z602_P)
	
PRG variante	Aree agricole di rilevanza locale art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 25 NdA (Z203_P) con specifico riferimento normativo *A6 art. 23 NdA (Z602_P)
	

Note

Richiesta privata.

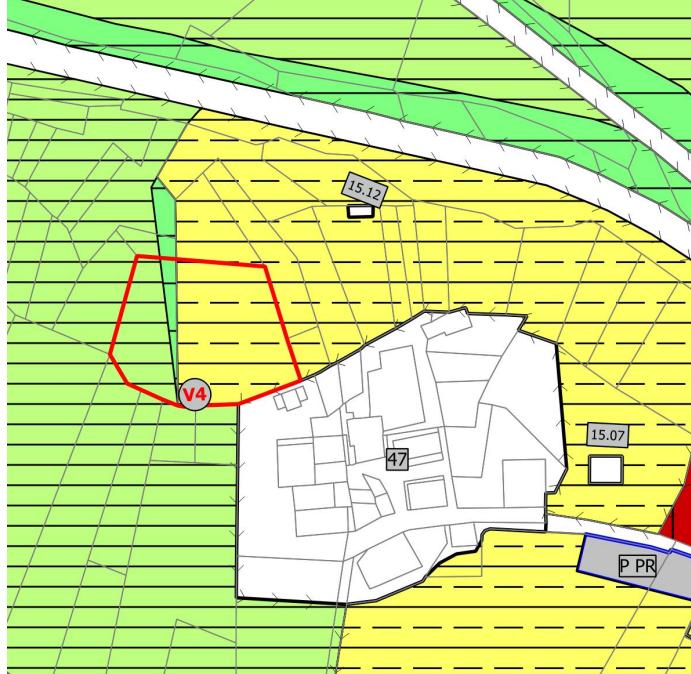
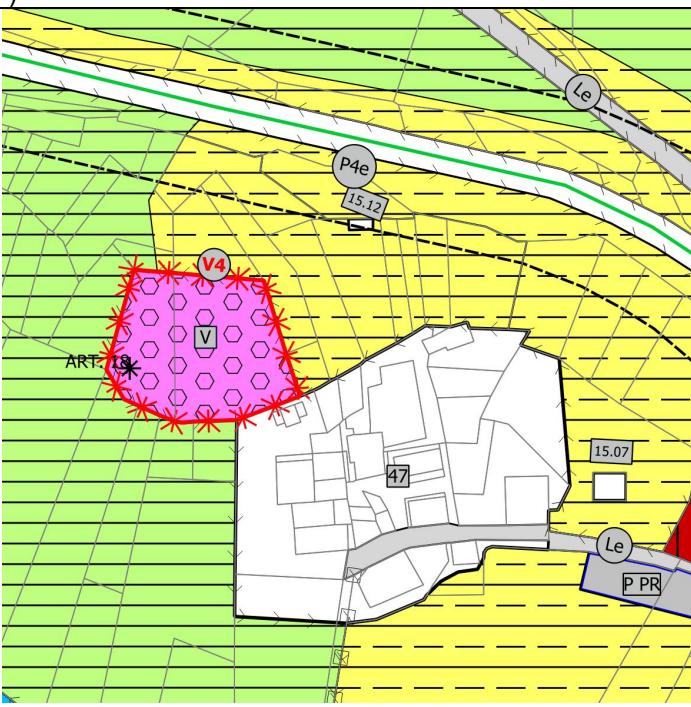
Dal punto di vista cartografico la variante non comporta un cambio di destinazione urbanistica ma la riperimetrazione di un'area assoggettata a specifico riferimento normativo.

È da premettere che la variante al PRG del 2016 consentiva l'edificazione di un garage interrato su parte delle pp.ff. 3496/1 e 3496/6 C.C. Rabbi in località Tassé, con uno specifico riferimento normativo all'art.

24, comma 14, delle NdA del PRG vigente così formulato: *“Nell'area asteriscata contraddistinta dal n. 25 è consentita la realizzazione di un garage interrato a servizio dell'attività esistente. La sistemazione esterna dovrà prevedere almeno il 30% della superficie a verde. È prescritta la redazione di specifica perizia idraulica”.*

I sondaggi eseguiti hanno evidenziato l'inopportunità di eseguire scavi di profondità tale da consentire la costruzione del garage interrato, a causa di possibili interferenze con la falda del Torrente Rabbies e della condotta del consorzio irriguo di Cles. Sulla parte sud-est dell'area, a confine con la zona residenziale esistente, transitano inoltre le infrastrutture interrate per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla SP 86 a monte.

Pertanto, con la variante si modifica a parità di superficie il perimetro dell'area asteriscata e, con modifica dello specifico riferimento normativo * A6 di cui all'art. 23 delle NdA, si consente l'edificazione di un manufatto fuori terra. In tal modo, con l'allontanamento dall'alveo del torrente e l'innalzamento della quota di imposta del garage viene ridotto sensibilmente il rischio idrogeologico, mentre la prescritta perizia idraulica individuerà eventuali ulteriori misure di mitigazione del rischio.

n. variante	V4
Riferimenti cartografici	Tav. 42 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse primario art. 24 NdA (E109_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 25 NdA (Z203_P) + Aree agricole di rilevanza locale art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P) + Aree agricole di pregio art. 27 bis NdA (E104_P) con ambiti di protezione paesaggistica (Z203_P)
	
PRG variante	Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione – villaggio alberghiero art. 18 NdA (D203_P) con specifico riferimento normativo *art.18 NdA (Z602_P)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione di parte delle pp.ff. 1951 e 1961 da Area agricola di interesse primario, secondario e di pregio con ambiti di protezione paesaggistica ad Area alberghiera esistente e di nuova formazione – villaggio alberghiero con specifico riferimento normativo.

La zona è situata subito a valle della SP 86 nelle immediate vicinanze dell'abitato di San Bernardo e risulta già dotata delle opere di urbanizzazione. È in continuità con il nucleo edificato storico della località Poz.

La variante, nell'accogliere la richiesta da parte di un privato nell'ottica di un incentivo allo sviluppo dell'imprenditoria locale, riveste comunque in senso lato un interesse pubblico. L'insediamento sull'area di un villaggio alberghiero di limitate dimensioni, formato nelle intenzioni del richiedente da un piccolo insieme di volumi ricettivi, corrisponde infatti 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.

All'area potranno eventualmente essere aggregati con funzioni a servizio del villaggio alberghiero gli edifici p.ed. 446 e 1504 (di proprietà del richiedente, entrambi con categoria di intervento Ristrutturazione edilizia), con relative pertinenze, situati nel limitrofo insediamento storico di Poz, compatibilmente con la disciplina vigente in materia di strutture ricettive e nel rispetto delle categorie e delle modalità d'intervento stabilite dal Piano di Tutela degli Insediamenti Storici.

L'area è assoggettata a specifico riferimento normativo con rinvio all'art.18 delle Norme di Attuazione, dove si specificano gli indirizzi da seguire per le modalità insediative e la progettazione delle opere, ai fini di un corretto inserimento delle stesse nel contesto paesaggistico anche in relazione al limitrofo nucleo storico di Poz. Gli indici urbanistici - edilizi da applicare agli interventi sono quelli più restrittivi previsti all'art. 19 delle Norme (Aree alberghiere di nuova formazione con PL), con in particolare indice $Uf=0,65$ mq/mq, anziché $Uf=1,00$ mq/mq.

Inoltre, in considerazione dei profili di rischio idrogeologico che gravano sull'area, gli interventi di trasformazione della stessa sono subordinati all'adozione delle misure di tipo passivo ed attivo di riduzione della vulnerabilità previste dallo studio di compatibilità redatto appositamente ed allegato alla Variante 2019 al PRG che ha valutato la destinazione proposta compatibile con lo stato di rischio dell'area. Le indicazioni e gli accorgimenti costruttivi individuati nello studio di compatibilità dovranno essere ulteriormente specificati in fase di progettazione degli interventi, in relazione alle modalità insediative ed alle tipologie architettoniche adottate.

Le prescrizioni dello studio di compatibilità sono richiamate all'art. 18 delle NdA, nel contesto dello specifico riferimento normativo al quale è assoggettata l'area.

La superficie dell'area a villaggio alberghiero è pari a 1.059 mq, di cui 301 mq in Area agricola di pregio del PUP, la cui riduzione viene compensata con le modalità descritte nella Relazione illustrativa e nella Rendicontazione urbanistica.

n. variante	V5
Riferimenti cartografici	Tav. 40 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000 - Isolato n. 2 Centri Storici
PRG vigente	Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P)
PRG variante	Centro storico art. 63 NdA (A101_P)

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione delle pp.ff. 510/1 e 510/8 C.C. Rabbi da Area per parcheggi pubblici di progetto a Centro storico.

Con l'istanza si chiede lo svincolo della destinazione a parcheggio pubblico della p.ed. 510/1 che, se attuata, precluderebbe l'accesso ai fondi agricoli a valle della strada. Con l'occasione viene ricondotta a Centro storico anche la p.f. 510/8 e quindi l'intera area a parcheggio, situata in località Somrabbi, peraltro di dimensioni assai ridotte e per di più occupata quasi per intero da una fontana rionale di notevoli dimensioni. Del resto la previsione a parcheggio pubblico dell'area è rimasta inattuata nell'arco dei vent'anni trascorsi dall'approvazione del PRG vigente (1999) e l'Amministrazione comunale non ne prevede l'attuazione nemmeno a medio-lungo termine.

n. variante	V6
Riferimenti cartografici	Tav. 40 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000 - Isolato n. 4 Centri Storici
PRG vigente	Centro storico art. 63 NdA (A101_P)
PRG variante	Arearie per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P) soggetta ad accordo urbanistico AU1 (Z515_P) art. 6 NdA

Note

Richiesta privata.

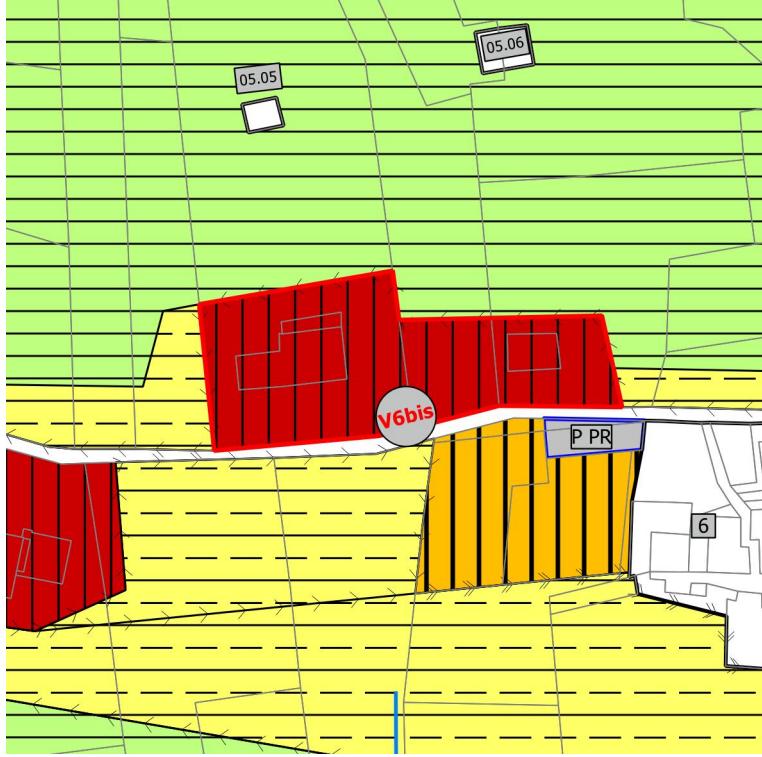
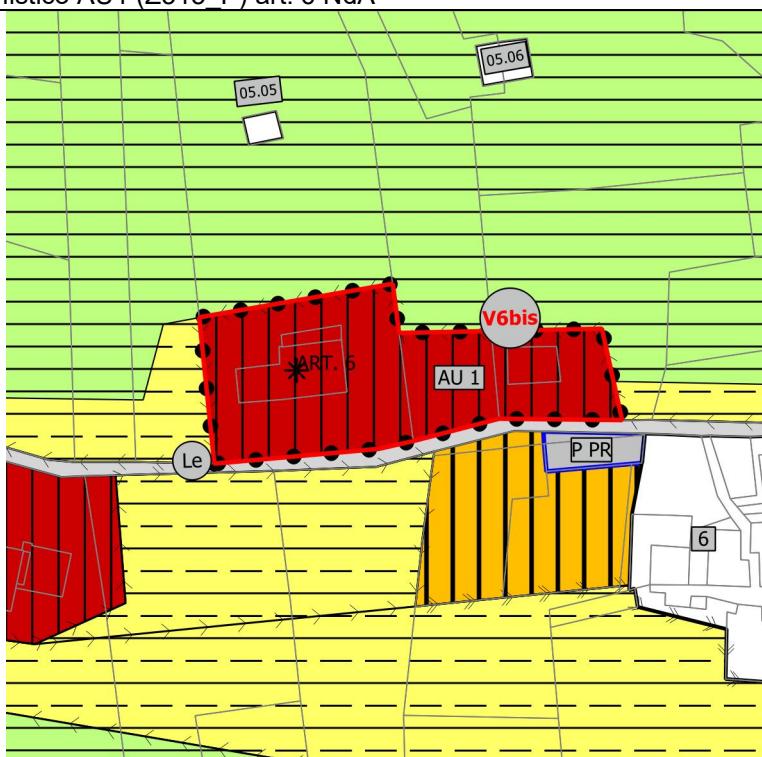
La variante è collegata alla successiva Variante 6 bis in quanto parte di un accordo urbanistico fra Comune e soggetti privati in base al quale questi ultimi cedono a titolo gratuito al Comune la superficie di sedime della p.ed. 75 (rustico fatiscente con andito in località Serra, identificato dall'unità 12 dell'isolato C.S. n. 4 con categoria d'intervento ristrutturazione) per la realizzazione di un parcheggio pubblico, in cambio della possibilità di ampliamento del 30%, anziché del 20% come stabilito dall'art. 7 delle Norme, della Sun degli edifici esistenti sull'area residenziale esistente satura definita da parte della p.f. 226 e dalle p.ed. 1367 e 1241 C.C. Rabbi, di proprietà dei medesimi soggetti privati.

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.

La variante comporta l'assoggettamento della p.ed 75 all'accordo urbanistico Au1, i cui termini sono riportati all'art. 6 delle Norme di Attuazione. Nella Relazione illustrativa al piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

La variante riveste un duplice interesse pubblico: sia per la cessione a titolo gratuito della superficie di sedime dell'edificio fatiscente p.ed. 75 che consente di decongestionare l'area con la contestuale realizzazione di un parcheggio, sia in quanto costituisce un incentivo allo sviluppo dell'imprenditoria locale nel settore della ricettività turistica.

La variante non comporta un aumento di carico urbanistico.

n. variante	V6 bis
Riferimenti cartografici	Tav. 40 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree residenziali esistenti sature art. 7 NdA (B101_P)
	
PRG variante	Aree residenziali esistenti sature art. 7 NdA (B101_P) soggette ad accordo urbanistico AU1 (Z515_P) art. 6 NdA
	

Note

Richiesta privata.

La variante è collegata alla precedente Variante 6 in quanto parte di un accordo urbanistico fra Comune e soggetti privati in base al quale questi ultimi cedono a titolo gratuito al Comune la superficie di sedime della p.ed. 75 (rustico fatiscente con andito in località Serra, identificato dall'unità 12 dell'isolato C.S. n. 4 con categoria d'intervento ristrutturazione) per la realizzazione di un parcheggio pubblico, in cambio della possibilità di ampliamento del 30%, anziché del 20% come stabilito dall'art. 7 delle Norme, della Sun degli edifici esistenti sull'area residenziale esistente satura definita da parte della p.f. 226 e dalle p.ed. 1367 e 1241 C.C. Rabbi, di proprietà dei medesimi soggetti privati.

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.

La variante comporta l'assoggettamento dell'area residenziale satura all'accordo urbanistico AU1, i cui termini sono riportati all'art. 6 delle Norme di Attuazione. Nella Relazione illustrativa al piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

La variante riveste un duplice interesse pubblico: sia per la cessione a titolo gratuito della superficie di sedime dell'edificio fatiscente p.ed. 75 che consente di decongestionare l'area con la contestuale realizzazione di un parcheggio, sia in quanto costituisce un incentivo allo sviluppo dell'imprenditoria locale nel settore della ricettività turistica.

La variante non comporta un aumento di carico urbanistico.

n. variante	V7
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree residenziali di nuova espansione art. 9 NdA (C101_P)
	
PRG variante	Aree agricole di rilevanza locale art. 26 NdA (E110_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P) e specifico rif. normativo (Z601_N)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione di parte delle pp.ff. 1028 e 1029 da Area residenziale di nuova espansione ad Area agricola di rilevanza locale.

La variante è collegata alla successiva Variante 7 bis, in quanto parte della medesima istanza con la quale si chiede il “trasferimento” di un’area edificabile in località Piazzola con accorpamento della stessa ad un’altra area nelle immediate vicinanze, avente medesima destinazione e di proprietà degli stessi richiedenti. Le pp.ff. 1028 e 1029 infatti, oggetto della richiesta, hanno una superficie complessiva pari a 232 mq, insufficiente a costituire un lotto minimo edificabile (500 mq), anche eventualmente in accorpamento ai terreni adiacenti.

L’area edificabile in oggetto viene quindi ricondotta ad area agricola di rilevanza locale e la relativa superficie (232 mq) viene aggregata alle vicine pp.ff. 83/1 e 83/2, con contestuale riduzione della corrispondente area agricola.

Il carico urbanistico complessivo rimane invariato.

A seguito dello stralcio, l’area è sottoposta a vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell’art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015, individuato in cartografia mediante simbologia poligonale Z610_P (aree inedificabili con vincolo decennale) e specifico riferimento normativo puntuale *art 2 con rinvio all’articolo 2 delle Norme di Attuazione che applica il vincolo indicandone la data di introduzione.

n. variante	V7 bis
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P)
PRG variante	Aree residenziali di nuova espansione art. 9 NdA (C101_P)

Note

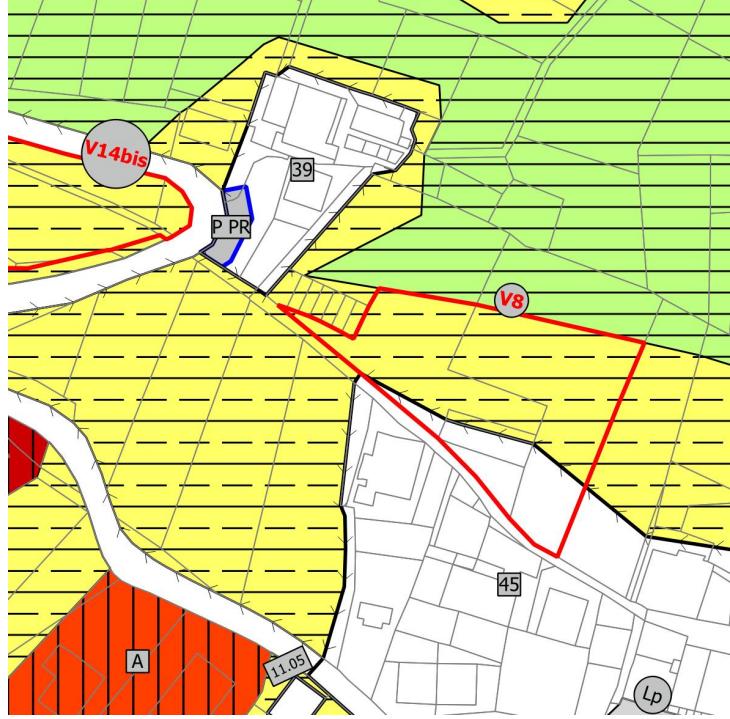
Richiesta privata.

Variante della destinazione di parte delle pp.ff. 83/1 e 83/2 da Area agricola di interesse secondario con ambiti di protezione paesaggistica ad Area residenziale di nuova espansione.

La variante è collegata alla precedente Variante 7, in quanto parte della medesima istanza con la quale si chiede il “trasferimento” di un’area edificabile in località Piazzola con accorpamento della stessa ad un’altra area nelle immediate vicinanze, avente medesima destinazione e di proprietà degli stessi richiedenti. Le pp.ff. 1028 e 1029 infatti, oggetto della richiesta, hanno una superficie complessiva pari a 232 mq, insufficiente a costituire un lotto minimo edificabile (500 mq), anche eventualmente in accorpamento ai terreni adiacenti.

L’area edificabile in oggetto viene quindi ricondotta ad area agricola di rilevanza locale e la relativa superficie (232 mq) viene aggregata alle vicine pp.ff. 83/1 e 83/2, con contestuale riduzione della corrispondente area agricola.

Il carico urbanistico complessivo rimane invariato.

n. variante	V8
Riferimenti cartografici	Tav. 42 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000 - Isolato n. 45 Centri Storici
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P) + Centro storico art. 63 NdA (A101_P)
	
PRG variante	Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione art. 18 NdA (D201_P) + Aree per la mobilità locale in potenziamento (F602_P) soggette ad accordo urbanistico AU2 (Z515_P) art. 18 NdA.
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione della p.ed. 506/3 da Centro storico e Area agricola di interesse secondario con ambiti di protezione paesaggistica ad Area alberghiera esistente e di nuova formazione e Area per la mobilità locale in potenziamento.

Variante della destinazione di parte delle pp.ff. 2162/2 e 2163/1 da Area agricola di interesse locale con ambiti di protezione paesaggistica ad Area alberghiera esistente e di nuova formazione e Area per la mobilità locale in potenziamento.

L'area è situata nella frazione Penasa e risulta già dotata delle opere di urbanizzazione. È in continuità con il nucleo edificato storico, una parte del quale viene inclusa dalla variante nella destinazione ad Area alberghiera (la p.ed. 506/3, con relative pertinenze, di proprietà del richiedente).

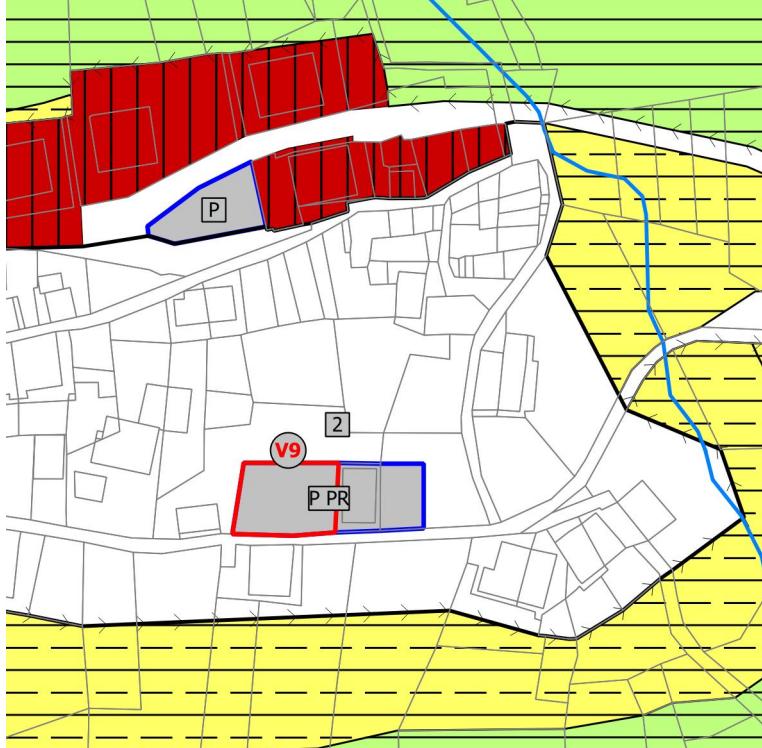
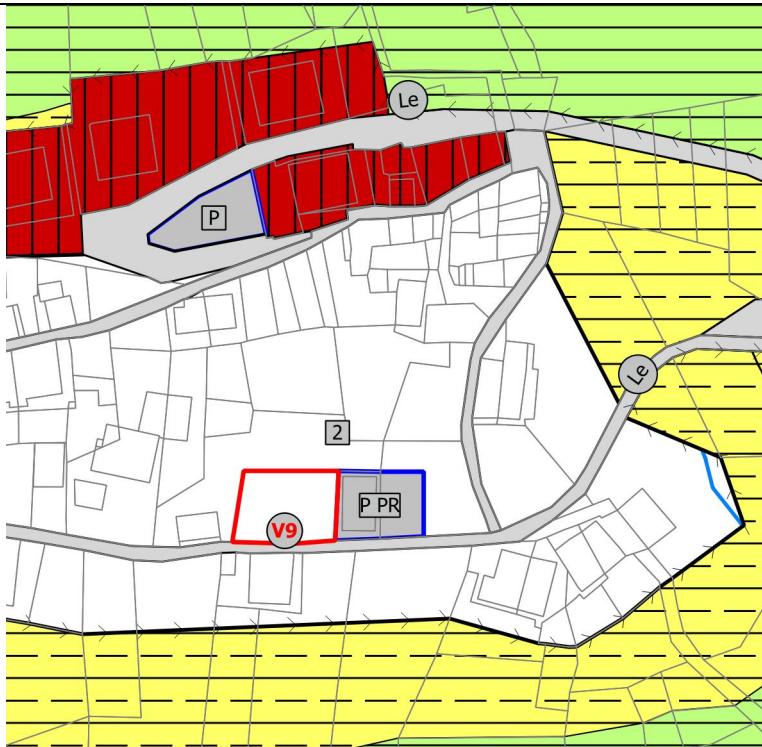
La variante, nell'accogliere la richiesta da parte di un privato nell'ottica di un incentivo allo sviluppo dell'imprenditoria locale, riveste comunque in senso lato un interesse pubblico. L'insediamento sull'area di un'attività ricettiva di limitate dimensioni e a conduzione familiare corrisponde infatti 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.

L'attuazione della previsione di Area alberghiera è subordinata alla stipula dell'accordo urbanistico AU2 di cui all'art. 18 delle NdA, finalizzato a risolvere il problema dell'allargamento della strada frazionale p.f. 5537/1.

Nella Relazione illustrativa al Piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

In considerazione della valenza paesaggistica dell'area e della prossimità al pregevole nucleo storico di Penasa, l'accordo urbanistico AU2 specifica anche gli indirizzi da seguire per le modalità insediative e la progettazione delle opere di trasformazione dell'area, ai fini di un corretto inserimento delle stesse nel contesto paesaggistico e insediativo circostante. Gli indici urbanistici - edilizi da applicare agli interventi sono quelli più restrittivi previsti all'art. 19 delle Norme (Aree alberghiere di nuova formazione con PL), con in particolare indice $U_f=0,65 \text{ mq/mq}$, anziché $U_f=1,00 \text{ mq/mq}$.

La superficie della nuova area alberghiera è pari a 1.504 mq; la superficie dell'area destinata al potenziamento della viabilità pubblica è pari a 355 mq.

n. variante	V9
Riferimenti cartografici	Tav. 40 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000 - Isolato n. 2 Centri Storici
PRG vigente	Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P)
	
PRG variante	Centro storico art. 63 NdA (A101_P)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione di parte della p.ed 106 C.C. Rabbi da Area per parcheggi pubblici di progetto a Centro storico.

La variante accoglie la richiesta da parte della proprietà di rimuovere il vincolo a parcheggio pubblico che grava su parte dell'andito dell'adiacente edificio residenziale a prima casa p.ed. 106 situato in località Somrabi, per permettere la costruzione di un'autorimessa di cui attualmente la proprietà è sprovvista.

È da evidenziare peraltro che la previsione a parcheggio pubblico dell'area è rimasta inattuata nell'arco dei vent'anni trascorsi dall'approvazione del PRG vigente (1999) e l'Amministrazione comunale non ne prevede l'attuazione nemmeno a medio-lungo termine.

n. variante	V10
Riferimenti cartografici	Tav. 59 scala 1/2000 – Tav. 12 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di pregio art. 27 bis NdA (E104_P)
PRG variante	Aree residenziali di nuova espansione art. 9 NdA (C101_P) con specifico rif. normativo *PC1 (Z602_P) art. 6 NdA.

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione di parte della p.f. 3686/1 C.C. Rabbi da Area agricola di pregio ad Area residenziale di nuova espansione.

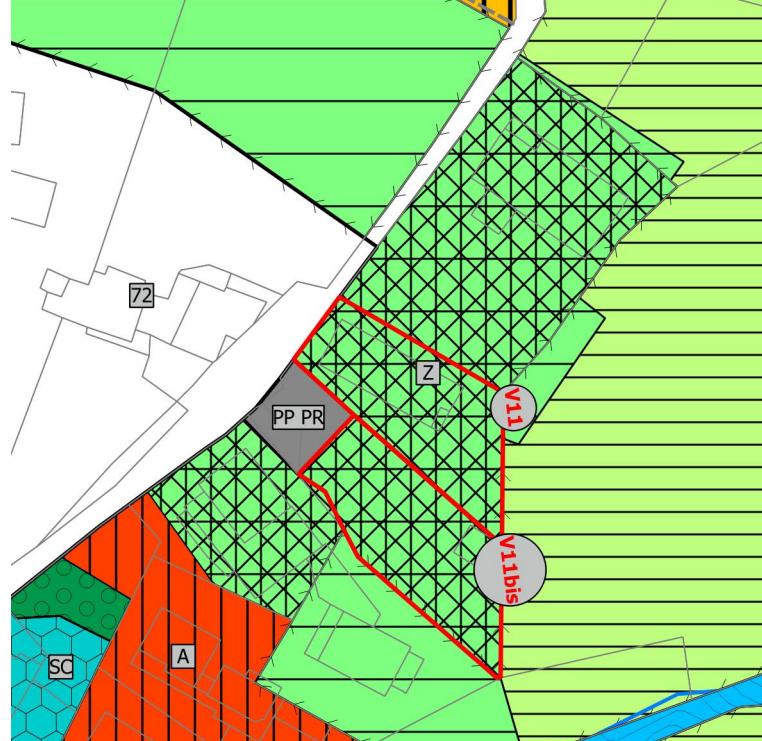
La variante accoglie l'istanza che chiede di ricavare su parte della p.f. 3686/1 situata ai margini del nucleo storico di Pozze ed attualmente Area agricola di pregio un lotto a destinazione residenziale per prima casa.

La nuova area residenziale, già dotata delle opere di urbanizzazione, si pone in continuità con l'abitato di Pozze, costituendone di fatto un ampliamento.

Gli interventi sono sottoposti al vincolo di edilizia residenziale per "prima casa" e quindi subordinati al possesso da parte del richiedente dei requisiti previsti dalla legge urbanistica provinciale (art. 87 comma 4 della L.P. 15/2015), con specifico riferimento normativo *PC1 individuato in cartografia con rinvio all'art 6 delle Norme di Attuazione.

La superficie di nuova area edificabile è pari a 645 mq.

La riduzione dell'area agricola di pregio viene compensata con le modalità descritte nella Relazione illustrativa e nella Rendicontazione urbanistica.

n. variante	V11
Riferimenti cartografici	Tav. 67 scala 1/2000 – Tav. 12 scala 1/5000
PRG vigente	Area per impianti zootecnici esistenti art. 21 NdA (E203_P) + Area agricola di interesse primario art. 24 NdA (E109_P)
	
PRG variante	Aree residenziali di completamento B art. 8 NdA (B103_P)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione della p.ed. 1393 e di parte della p.f. 4269/4 da Area per impianti zootecnici esistenti e Area agricola di interesse primario ad Area residenziale di completamento B.

La variante è collegata alla successiva Variante 11 bis, in quanto parte della medesima istanza con la quale si richiede lo stralcio di un'Area per impianti zootecnici esistenti per consentire il cambio di destinazione d'uso a scopo ricettivo del fabbricato agricolo localizzato sull'area.

La p.ed. 1393 è un fabbricato ad uso zootecnico in località Pracorno risalente agli anni '70 del secolo scorso con annessa abitazione del conduttore. L'attività agricola è però cessata ormai da diversi anni e l'edificio comincia a mostrare evidenti segni di degrado, in particolare nella parte una volta destinata a stalla e fienile.

La zona è ricondotta in parte ad Area residenziale di completamento B per 922 mq (Variante 11) e in parte ad Area agricola di rilevanza locale per 922 mq (Variante 11 bis).

La variante non comporta aumento di carico urbanistico.

n. variante	V11 bis
Riferimenti cartografici	Tav. 67 scala 1/2000 – Tav. 12 scala 1/5000
PRG vigente	Area per impianti zootecnici esistenti art. 21 NdA (E203_P) + Area agricola di interesse primario art. 24 NdA (E109_P)
PRG variante	Aree agricole di rilevanza locale art. 26 NdA (E110_P)

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione della p.ed. 1680 e di parte della p.f. 4269/4 da Area per impianti zootecnici esistenti e Area agricola di interesse primario ad Area agricola di rilevanza locale.

La variante è collegata alla precedente Variante 11, in quanto parte della medesima istanza con la quale si richiede lo stralcio di un'Area per impianti zootecnici esistenti per consentire il cambio di destinazione d'uso a scopo ricettivo del fabbricato agricolo localizzato sull'area.

La p.ed. 1393 è un fabbricato ad uso zootecnico in località Pracorno risalente agli anni '70 del secolo scorso con annessa abitazione del conduttore. L'attività agricola è però cessata ormai da diversi anni e l'edificio comincia a mostrare evidenti segni di degrado, in particolare nella parte una volta destinata a stalla e fienile.

La zona è ricondotta in parte ad Area residenziale di completamento B per 922 mq (Variante 11) e in parte ad Area agricola di interesse primario per 922 mq (Variante 11 bis).

n. variante	V12
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione art. 18 NdA (D201_P)
PRG variante	Aree agricole di rilevanza locale art. 26 NdA (E110_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P) e specifico rif. normativo (Z601_N)

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione delle pp.ff 1211/4, 1211/18 e 1211/35 da Area alberghiera esistente e di nuova formazione ad Area agricola di rilevanza locale.

È da premettere che già con la variante al PRG del 2016 veniva stralciata gran parte dell'area alberghiera di lottizzazione in località Masnovo di cui all'art. 19 delle NdA, dove a suo tempo il Piano Urbanistico Comprensoriale aveva individuato la zona alberghiera denominata Centro Termale di Rabbi, destinata a sostituire l'allora fatiscente hotel presso le Fonti. Tramontata con il recupero del complesso esistente l'ipotesi del trasferimento in blocco dell'area termale, la previsione alberghiera è andata incontro al fallimento, in quanto non dimensionata sulle capacità di investimento dell'imprenditoria locale e nemmeno sulle caratteristiche della ricettività turistica della Valle di Rabbi, caratterizzata da esercizi diffusi sul territorio e di dimensioni contenute (affittacamere, b&b, piccole strutture a conduzione familiare ecc.).

Con la variante viene accolta la richiesta di stralcio di un'ulteriore porzione dell'area di lottizzazione alberghiera di Masnovo, destinata ad Area agricola di rilevanza locale per ragioni di continuità con la zona limitrofa di cui condivide analoghe caratteristiche.

A seguito dello stralcio, l'area è sottoposta a vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015, individuato in cartografia mediante simbologia poligonale Z610_P (aree inedificabili con vincolo decennale) e specifico riferimento normativo puntuale *art 2 con rinvio all'articolo 2 delle Norme di Attuazione che applica il vincolo indicandone la data di introduzione.

Con l'occasione si stralciano d'ufficio anche la p.ed. 281, parte della p.ed. 279/1 e parte della p.f. 5514/1 demaniale, in quanto frammenti residuali dell'area alberghiera di pochi mq, isolati e non aggregabili.

La superficie totale alberghiera stralciata è pari a 2.216 mq.

n. variante	V13
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000 - Isolato n. 20 Centri Storici
PRG vigente	Centro storico art. 63 NdA (A101_P)
PRG variante	Arearie per la mobilità locale in potenziamento art. 57 NdA (F602_P) soggetta ad accordo urbanistico AU3 (Z515_P) art. 6 NdA

Note

Richiesta pubblica.

Variante della p.ed. 320/3 C.C. Rabbi da Centro storico ad Area per la mobilità locale in potenziamento.

La variante è collegata alla successiva Variante 13 bis.

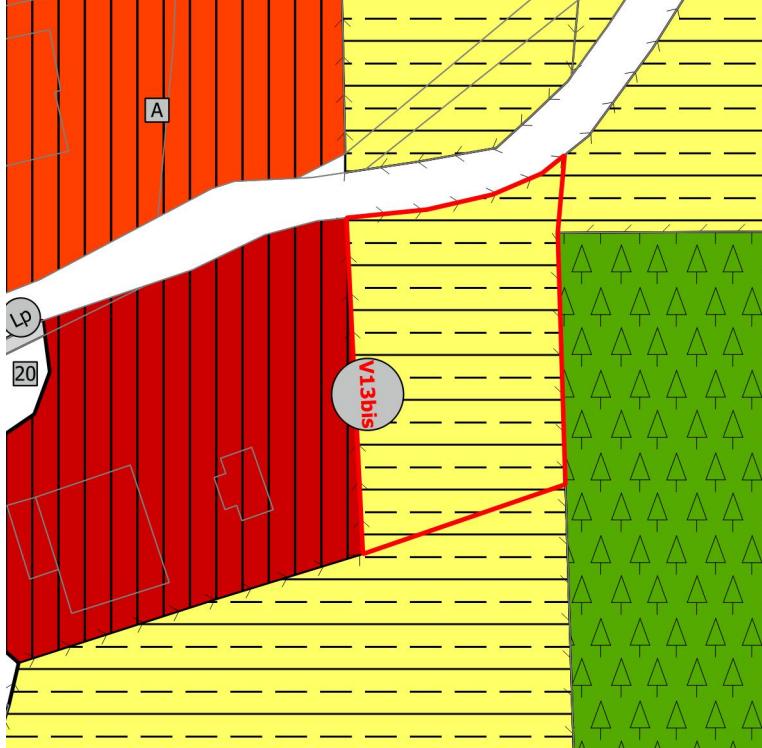
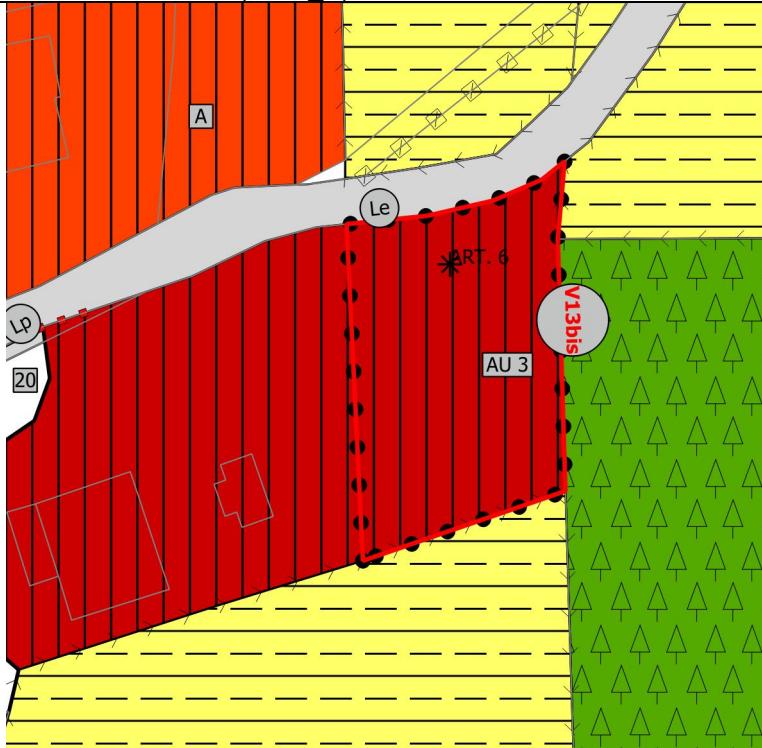
Con la variante 2016 al PRG era stato introdotto un accordo urbanistico (si veda in NdA vigenti: art. 6, comma 5, specifico riferimento normativo variante 23) nei termini testuali seguenti: *È consentita la demolizione totale della p.ed. 320/3 e lo spostamento del suo volume, senza possibilità di aumento dello stesso e con il vincolo di prima casa, sulla p. fond. 1453/1 nell'area ricadente in “insediamenti esistenti saturi”. L'edificazione dovrà seguire i canoni dell'edilizia tradizionale con uso prevalente del legno di larice. La superficie di sedime della p.ed. 320/3 è ceduta gratuitamente al comune per consentire l'allargamento della viabilità pubblica p.fond. 5509/1.* Tuttavia, l'accordo è vanificato dalla presenza di una legnaia che impedisce di fatto la ricostruzione del volume. Per dare seguito all'accordo, con la variante l'area residenziale satura viene ampliata sull'adiacente area agricola di rilevanza locale, occupando parte della neocostituita p.f. 1453/3 derivante dal frazionamento della p.f. 1453/1 originaria.

L'attuazione della previsione di Area residenziale satura con vincolo di prima casa è subordinata alla stipula dell'accordo urbanistico AU3 di cui all'art. 6 delle NdA. Nella Relazione illustrativa al Piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo (che ricalcano sostanzialmente quelli dell'accordo precedente), le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

In considerazione della prossimità della nuova area residenziale satura alla circostante area a difesa paesaggistica, l'accordo urbanistico AU3 specifica anche gli indirizzi da seguire per le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali, ai fini di un corretto inserimento degli stessi nel contesto paesaggistico e insediativo circostante.

La superficie di nuova area edificabile satura è pari a 653 mq. Il carico urbanistico rimane invariato.

Con la variante, si rettifica l'errore materiale nella cartografia vigente consistente nella errata indicazione geografica dei limiti di applicabilità dello specifico riferimento normativo di cui all'art. 6 ex Variante n. 23 riferita all'area.

n. variante	V13 bis
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P)
	
PRG variante	Area residenziale esistente satura art. 7 NdA (B101_P) soggetta ad accordo urbanistico AU3 (Z515_P) art. 6 NdA
	

Note

Richiesta pubblica.

Variante della destinazione di parte della p.f. 1453/3 C.C. Rabbi da Area agricola di interesse secondario con ambiti di protezione paesaggistica ad Area residenziale esistente satura.

La variante è collegata alla precedente Variante 13.

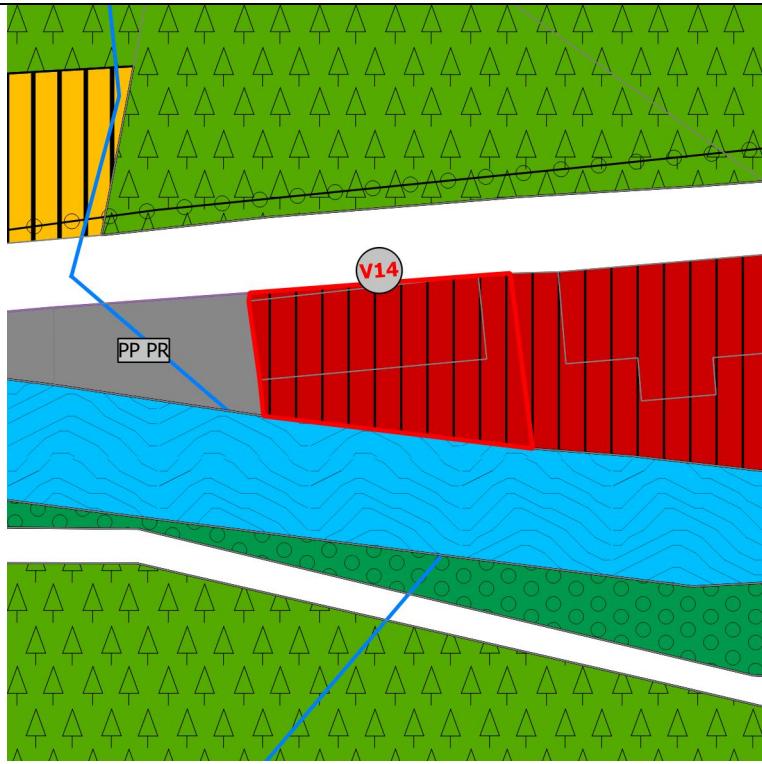
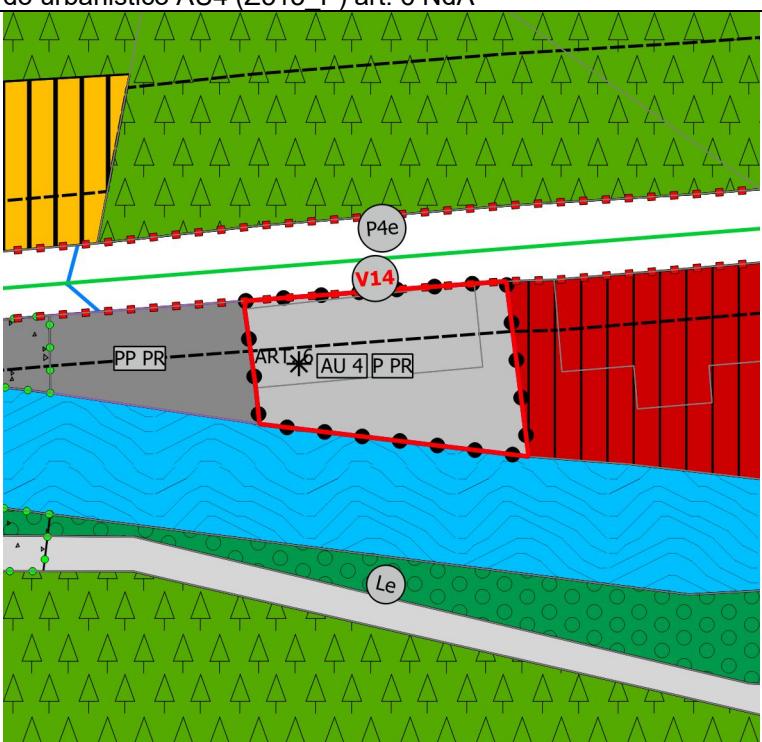
Con la variante 2016 al PRG era stato introdotto un accordo urbanistico (si veda in NdA vigenti: art. 6, comma 5, specifico riferimento normativo variante 23) nei termini testuali seguenti: *È consentita la demolizione totale della p.ed. 320/3 e lo spostamento del suo volume, senza possibilità di aumento dello stesso e con il vincolo di prima casa, sulla p. fond. 1453/1 nell'area ricadente in “insediamenti esistenti saturi”. L'edificazione dovrà seguire i canoni dell'edilizia tradizionale con uso prevalente del legno di larice. La superficie di sedime della p.ed. 320/3 è ceduta gratuitamente al comune per consentire l'allargamento della viabilità pubblica p.fond. 5509/1.* Tuttavia, l'accordo è vanificato dalla presenza di una legnaia che impedisce di fatto la ricostruzione del volume. Per dare seguito all'accordo, con la variante l'area residenziale satura viene ampliata sull'adiacente area agricola di interesse secondario, occupando parte della neocostituita p.f. 1453/3 derivante dal frazionamento della p.f. 1453/1 originaria.

L'attuazione della previsione di Area residenziale satura con vincolo di prima casa è subordinata alla stipula dell'accordo urbanistico AU3 di cui all'art. 6 delle NdA. Nella Relazione illustrativa al Piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo (che ricalcano sostanzialmente quelli dell'accordo precedente), le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

In considerazione della prossimità della nuova area residenziale satura alla circostante area a difesa paesaggistica, l'accordo urbanistico AU3 specifica anche gli indirizzi da seguire per le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali, ai fini di un corretto inserimento degli stessi nel contesto paesaggistico e insediativo circostante.

La superficie di nuova area edificabile satura è pari a 653 mq. Il carico urbanistico rimane invariato.

Con la variante, si rettifica l'errore materiale nella cartografia vigente consistente nella errata indicazione geografica dei limiti di applicabilità dello specifico riferimento normativo di cui all'art. 6 ex Variante n. 23 riferita all'area.

n. variante	V14
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Area residenziale esistente satura art. 7 NdA (B101_P)
	
PRG variante	Arearie per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P) soggetta ad accordo urbanistico AU4 (Z515_P) art. 6 NdA
	

Note

Richiesta pubblica.

Variante della destinazione della p.ed. 21/2 da Area residenziale esistente satura ad Area per parcheggi pubblici di progetto.

La variante è collegata alla successiva Variante 14 bis in quanto parte di un accordo urbanistico fra Comune e privati in base al quale questi ultimi cedono a titolo gratuito al Comune la p.ed. 21/2 in cambio del trasferimento della corrispondente Sun su un'area residenziale da ricavare su terreni di proprietà attualmente a destinazione agricola di rilevanza locale in località Penasa.

Va evidenziato che la p.ed. 21/2 è un fabbricato fatiscente nei pressi dell'area termale racchiuso fra il torrente Rabbies e la strada, transennato in quanto pericolante. L'area risulta in stato di abbandono e un pessimo biglietto da visita per la vicinissima zona termale. La variante assume pertanto un rilevante interesse pubblico, in quanto in virtù dell'accordo l'ente pubblico ha modo di acquisire a costo zero un'area di grande importanza dal punto di vista turistico, ambientale e paesaggistico, potendone programmare la riqualificazione in tempi brevi.

In conseguenza della variante viene decisamente ridotto lo stato di rischio idrogeologico che grava sull'area, che sulla base del PGUAP vigente passa sulla quasi totalità dell'area da pericolosità elevata con classe di rischio R4 molto elevato a R2 medio.

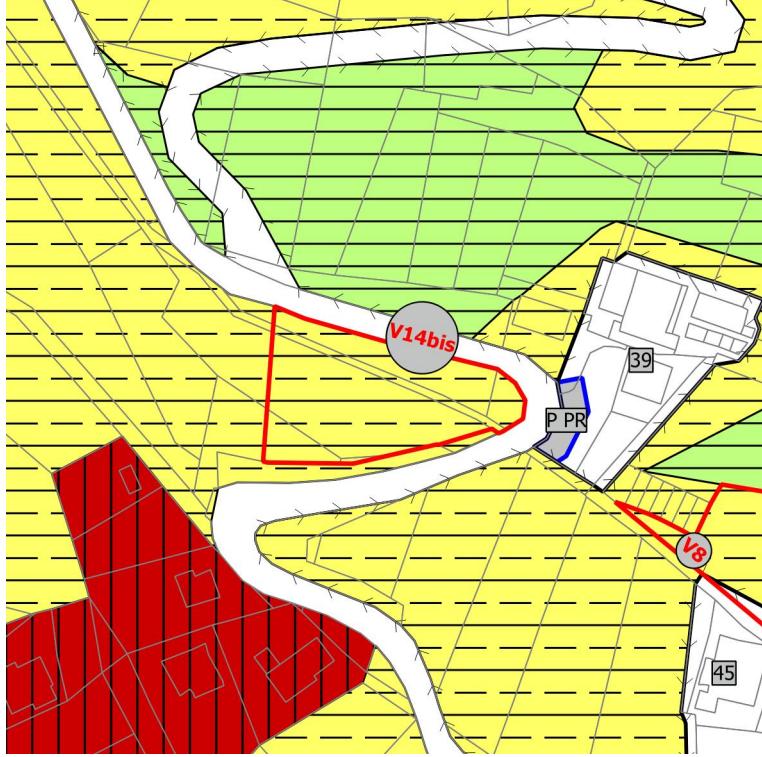
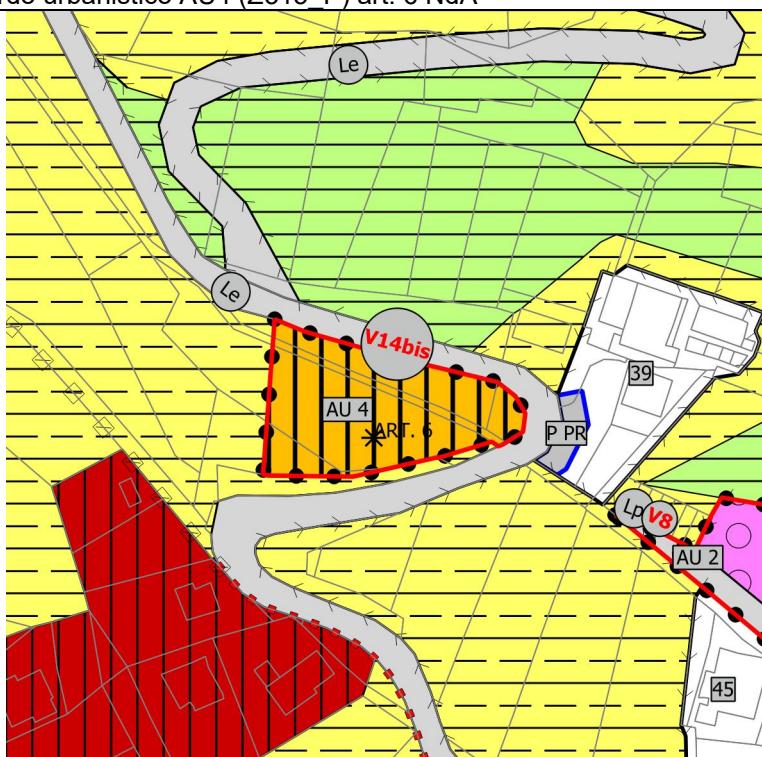
L'attuazione delle previsioni sulle aree definite dalle varianti V14 e V14 bis è subordinata alla stipula dell'accordo urbanistico AU4 di cui all'art. 6 delle NdA. Nella Relazione illustrativa al Piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

La quantificazione della Sun da delocalizzare sulla area residenziale di nuova espansione introdotta con la Variante V14 bis 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 ($1062 \times 0,35 = 371,70 \text{ mq}$).

In considerazione della prossimità dell'area residenziale di nuova espansione definita dalla V14 bis al contesto insediativo della frazione Penasa, l'accordo urbanistico AU4 specifica anche gli indirizzi da seguire per le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali, ai fini di un corretto inserimento degli stessi nel contesto paesaggistico e insediativo circostante. A tale scopo, l'indice di utilizzazione fondiaria da applicare agli interventi è pari a $Uf = 0,35 \text{ mq/mq}$, anziché $Uf = 0,45 \text{ mq/mq}$.

La superficie residenziale satura ricondotta a parcheggio pubblico è pari a 388 mq.

n. variante	V14 bis
Riferimenti cartografici	Tav. 42 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P)
	
PRG variante	Aree residenziali di nuova espansione art. 9 NdA (C101_P) soggetta ad accordo urbanistico AU4 (Z515_P) art. 6 NdA
	

Note

Richiesta pubblica.

Variante della destinazione delle pp.ff. 2152/13 e 2158/2 e di parte delle pp.ff. 2152/4, 2152/6, 2152/14 e 2157 C.C. Rabbi da Area agricola di rilevanza locale ad Area residenziale di nuova espansione soggetta ad accordo urbanistico.

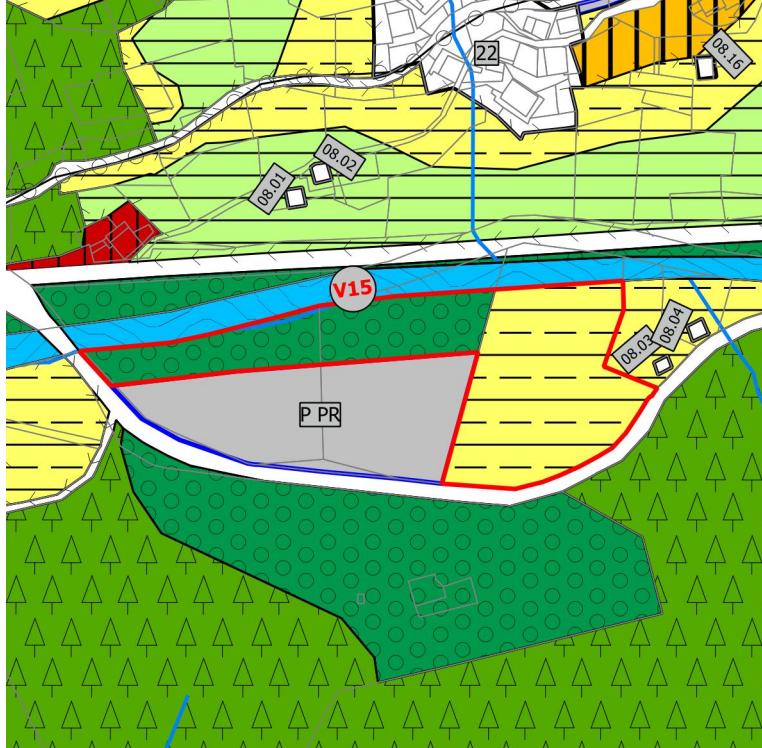
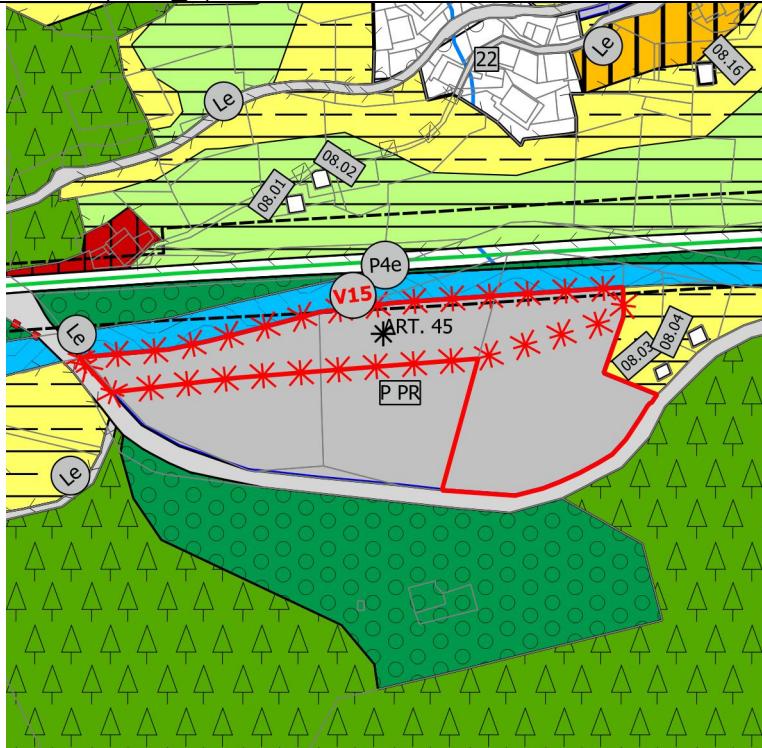
La variante è collegata alla precedente Variante 14 in quanto parte di un accordo urbanistico fra Comune e privati in base al quale questi ultimi cedono a titolo gratuito al Comune la p.ed. 21/2 in località Fonti in cambio del trasferimento della corrispondente Sun su un'area residenziale da ricavare su terreni di proprietà attualmente a destinazione agricola di rilevanza locale in località Penasa.

L'area agricola a Penasa in oggetto è situata all'interno del tornante della strada che risale la frazione e si pone in continuità con un'area residenziale satura. È dotata delle opere di urbanizzazione. È attraversata dal relitto stradale p.f. 2152/6 che, in forza dell'accordo, il Comune proprietario cede a titolo gratuito ai privati per la parte che ricade all'interno dell'area edificabile.

L'attuazione delle previsioni sulle aree definite dalle varianti V14 e V14 bis è subordinata alla stipula dell'accordo urbanistico AU4 di cui all'art. 6 delle NdA. Nella Relazione illustrativa al Piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

In considerazione della prossimità dell'area residenziale di nuova espansione definita dalla V14 bis al contesto insediativo della frazione Penasa, l'accordo urbanistico AU4 specifica anche gli indirizzi da seguire per le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali, ai fini di un corretto inserimento degli stessi nel contesto paesaggistico e insediativo circostante.

La superficie della nuova area residenziale è pari a 1062 mq, sulla quale, in base all'indice di zona ridotto da 0,45 a 0,35 mq/mq in considerazione del valore paesaggistico dell'area, è edificabile una Sun di 372 mq, corrispondente alla Sun della p.ed. 21/2 alle Fonti ceduta al Comune (si veda il calcolo eseguito alla precedente Variante V14). A seguito dell'accordo, il carico urbanistico rimane pertanto invariato.

n. variante	V15
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) + Aree a verde pubblico attrezzato art. 44 NdA (F303_P)
	
PRG variante	Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P) con specifico rif. normativo (Z602_P)
	

Note

Richiesta pubblica.

Variante della destinazione di parte delle pp.ff. 1199/1 e 1199/2 da Area a verde pubblico attrezzato ad Area per parcheggi pubblici di progetto.

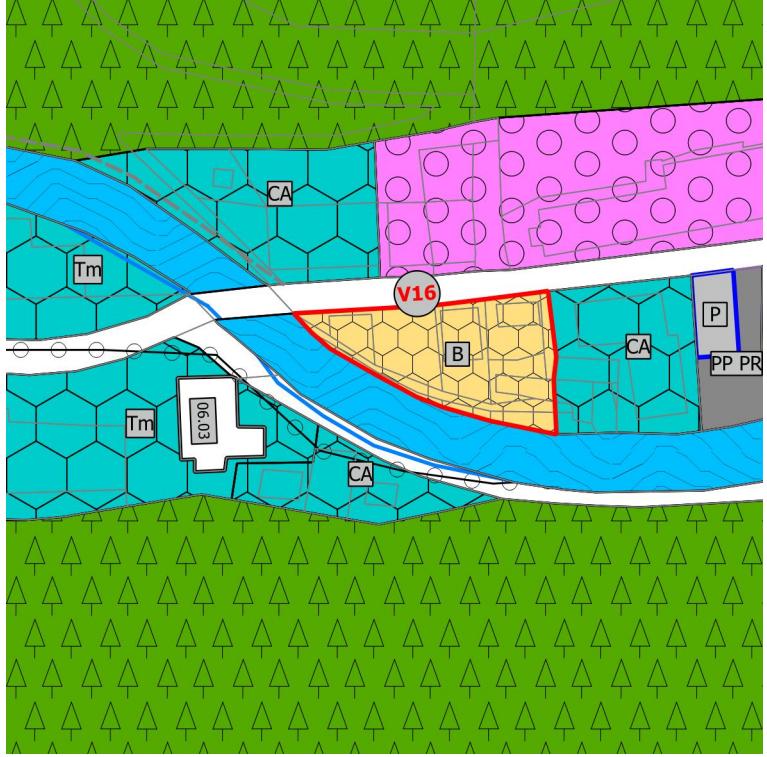
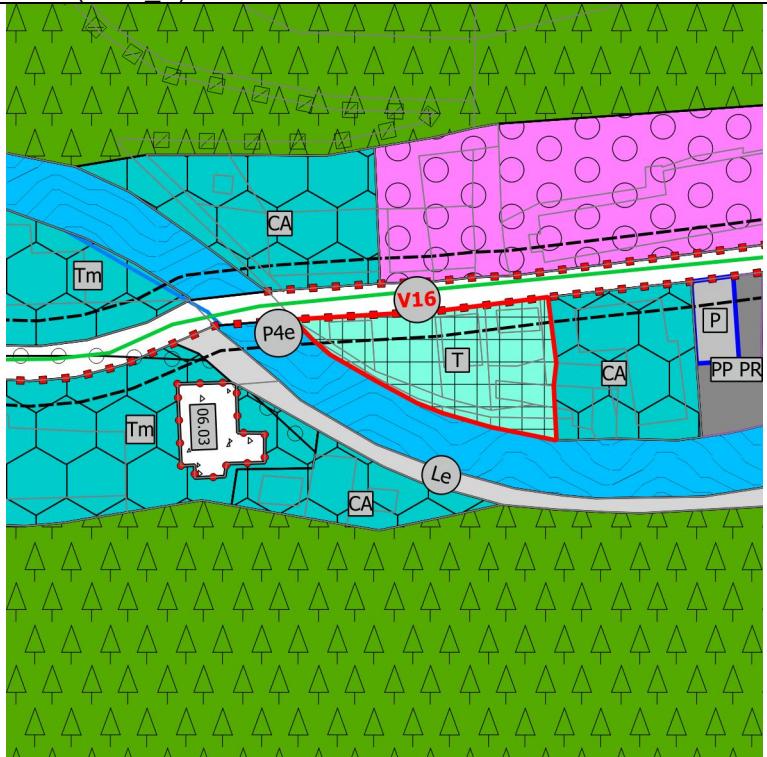
Variante della destinazione della p.f. 1199/3 da Area agricola di rilevanza locale ad Area per parcheggi pubblici di progetto.

La zona è situata tra la destra orografica del torrente Rabbies e la SP 86, all'ingresso del lungo rettilio che conduce all'area termale. Una parte di essa è già destinata a parcheggio pubblico dal PRG vigente, a servizio della zona ricreativa delle Piazze situata appena a monte (area a verde attrezzato con tettoie per feste paesane, campestri ecc.). Tuttavia anche la rimanente parte dell'area corrispondente alle superfici di variante, ad esclusione della fascia lungo il ciglio del torrente, è già di fatto utilizzata come parcheggio di attestamento per l'accesso al Parco dello Stelvio, in base ad un innovativo sistema di mobilità alternativa recentemente introdotto per cui nelle stagioni di punta il traffico automobilistico diretto al Parco viene interrotto in corrispondenza del parcheggio di attestamento, da dove l'utente prosegue in bus navetta per le varie destinazioni all'interno dell'area protetta.

La variante è di rilevante interesse pubblico, rappresentando l'area il cardine del sistema della mobilità alternativa per l'accesso al Parco dello Stelvio in Val di Rabbi.

L'introduzione di uno specifico comma all'art. 45 delle NdA prescrive gli indirizzi da seguire per la progettazione degli interventi e le misure di mitigazione paesaggistica ed ambientale. Considerato che la Carta di sintesi geologica individua profili di rischio idrogeologico elevato che gravano sulla fascia a valle dell'area in destra orografica del torrente, il medesimo comma prescrive che in tale fascia, individuata in cartografia da specifico riferimento normativo, saranno consentiti solo gli interventi di mitigazione paesaggistica (piantumazioni e schermi vegetali), escludendo la realizzazione di spazi per il parcheggio dei mezzi e qualsivoglia struttura.

La superficie dell'area di variante è di 7.781 mq, che vanno ad aggiungersi ai 4.950 mq già a destinazione parcheggio pubblico.

n. variante	V16
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree commerciali – zona commerciale B art. 15 NdA (D121_P)
	
PRG variante	Aree produttive per l'insediamento dell'impianto di teleriscaldamento art. 11 ter NdA (F804_P)
	

Note

Richiesta pubblica.

Variante della destinazione delle p.ed. 6/1, 1120, 1106, 1415, 1575, 1576 e di parte della p.ed. 1574 e delle pp.ff. 5682 e 2/3, tutte in C.C. Rabbi, da Area commerciale – zona commerciale B ad Area produttiva per l'insediamento dell'impianto di teleriscaldamento.

La zona, racchiusa tra il torrente Rabbies e la strada provinciale proprio all'ingresso della piazzetta sulla quale si affaccia l'area termale e la chiesetta di Sant'Anna, è occupata da un insieme disorganico di fabbricati in stato di degrado che squalificano pesantemente dal punto di vista paesaggistico ed urbanistico l'intera area. Sul lotto confinante ad est è stato realizzato il nuovo edificio del Centro visitatori del Parco nazionale dello Stelvio.

L'Amministrazione comunale ha stipulato un accordo di massima con i privati proprietari per l'acquisizione dell'area, dove è prevista la localizzazione di una piccola centrale interrata a biomassa di produzione calore per il teleriscaldamento degli edifici termali e del Centro visitatori del Parco (dove è già stata predisposta la canna per lo scarico dei fumi), mentre in superficie l'area verrà adibita a spazio pubblico in continuità con la piazza delle Terme e gli spazi esterni del Centro visitatori del Parco.

La variante si pone quindi come premessa indispensabile per il recupero e la riqualificazione dell'area termale di Rabbi, assumendo un rilevante interesse pubblico in quanto di valenza strategica per il comparto turistico della valle.

L'introduzione di uno specifico comma all'art. 11 ter delle NdA prescrive gli indirizzi da seguire per la progettazione degli interventi, anche in considerazione del fatto che la carta di sintesi della pericolosità individua profili di rischio idrogeologico elevato che gravano sulla parte ovest dell'area, presso il ponte sul torrente Rabbies. Benché per effetto della variante venga ridotto lo stato di rischio, il medesimo comma prescrive che la centrale a biomassa dovrà essere localizzata nella parte ad est dell'area e che gli interventi di trasformazione dovranno essere sottoposti a studio di carattere idrologico – idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito, individuando eventuali misure di mitigazione del rischio.

La superficie totale dell'area di variante è di 886 mq.

n. variante	V17
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P)
PRG variante	Aree residenziali di completamento A art. 9 NdA (B102_P) con specifico rif. normativo *PC2 (Z602_P) art. 6 NdA.

Note

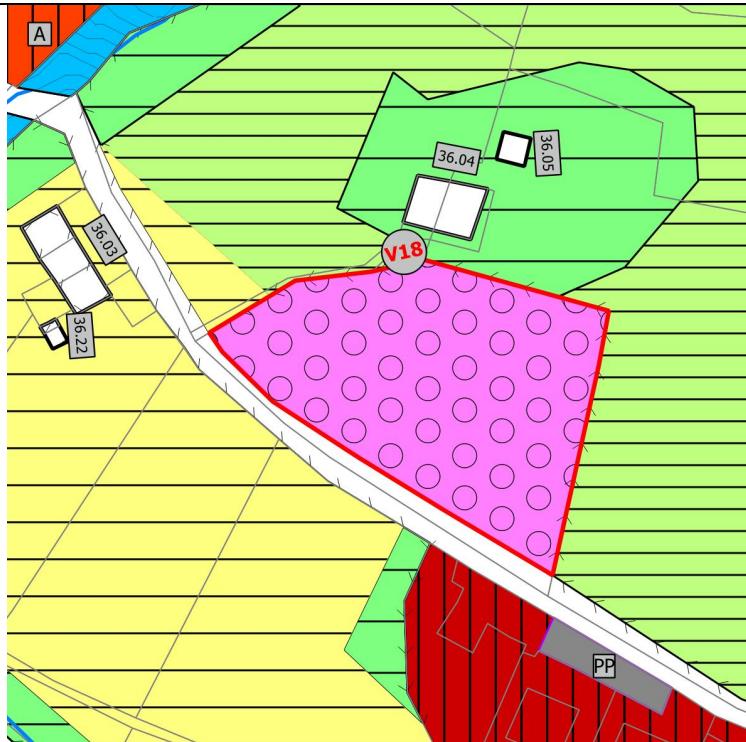
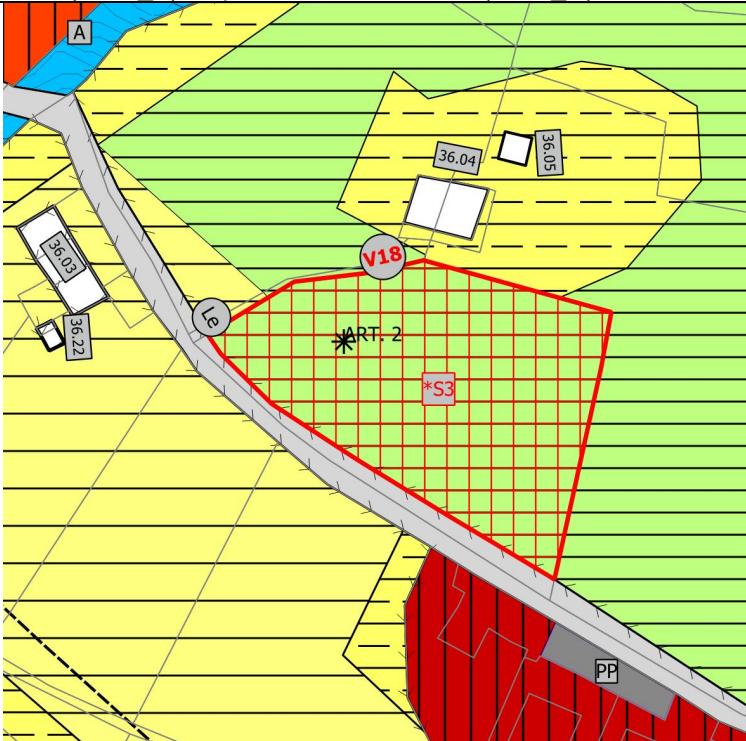
Richiesta privata.

Variante della destinazione della p.ed. 1558 e di parte della p.f. 1765/1 C.C. Rabbi da Area agricola di rilevanza locale con ambiti di protezione paesaggistica ad Area residenziale di completamento A.

L'area è limitrofa all'abitato di Casna, poco a monte della SP 86 all'interno di un tornante della strada comunale che attraversa la frazione e sale verso Piazzola. Allo stato attuale vi è localizzato un volume interrato ad uso autorimessa di recente costruzione con ampio piazzale di accesso fronte strada, di cui si chiede la possibilità di sopraelevazione ad uso residenziale per prima casa. L'istanza viene accolta sia per la presenza dell'autorimessa che, seppure correttamente integrata nel contesto, riduce le qualità dell'area sotto il profilo paesaggistico e della produttività agricola, sia in considerazione del fatto che l'area residenziale di completamento si pone in continuità con l'edificato circostante.

Gli interventi sono sottoposti al vincolo di edilizia residenziale per "prima casa" e quindi subordinati al possesso da parte del richiedente dei requisiti previsti dalla legge urbanistica provinciale (art. 87 comma 4 della L.P. 15/2015), con specifico riferimento normativo *PC2 individuato in cartografia con rinvio all'art 6 delle Norme di Attuazione.

La superficie della nuova area edificabile di completamento è pari a 888 mq.

n. variante	V18
Riferimenti cartografici	Tav. 67 scala 1/2000 – Tav. 12 scala 1/5000
PRG vigente	Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione art. 18 NdA (D201_P)
	
PRG variante	Aree agricole di pregio art. 27 NdA (E104_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 25 NdA (Z203_P) con vincolo di inedificabilità decennale (Z610_P) e specifico rif. normativo (Z601_N)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione della p.f 4649/4 da Area alberghiera di nuova formazione ad Area agricola di pregio con ambiti di protezione paesaggistica.

Con la variante viene accolta la richiesta di stralcio dell'area alberghiera situata in località Pracorno, ricondotta ad Area agricola di pregio in continuità con la zona circostante di cui condivide analoghe caratteristiche.

A seguito dello stralcio, l'area è sottoposta a vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015, individuato in cartografia mediante simbologia poligonale Z610_P (aree inedificabili con vincolo decennale) e specifico riferimento normativo puntuale *art 2 con rinvio all'articolo 2 delle Norme di Attuazione che applica il vincolo indicandone la data di introduzione.

La superficie totale alberghiera stralciata è pari a 2.935 mq.

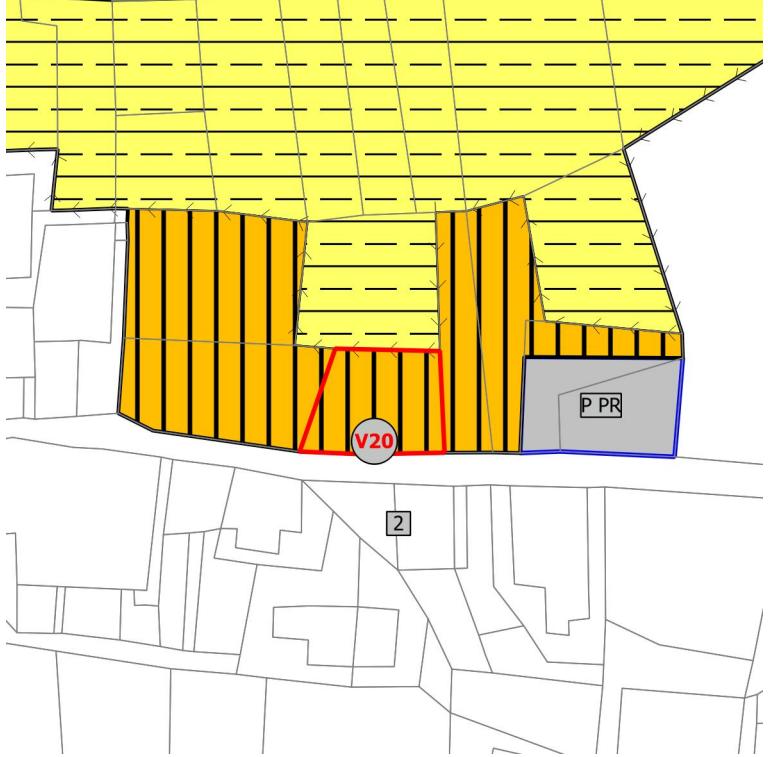
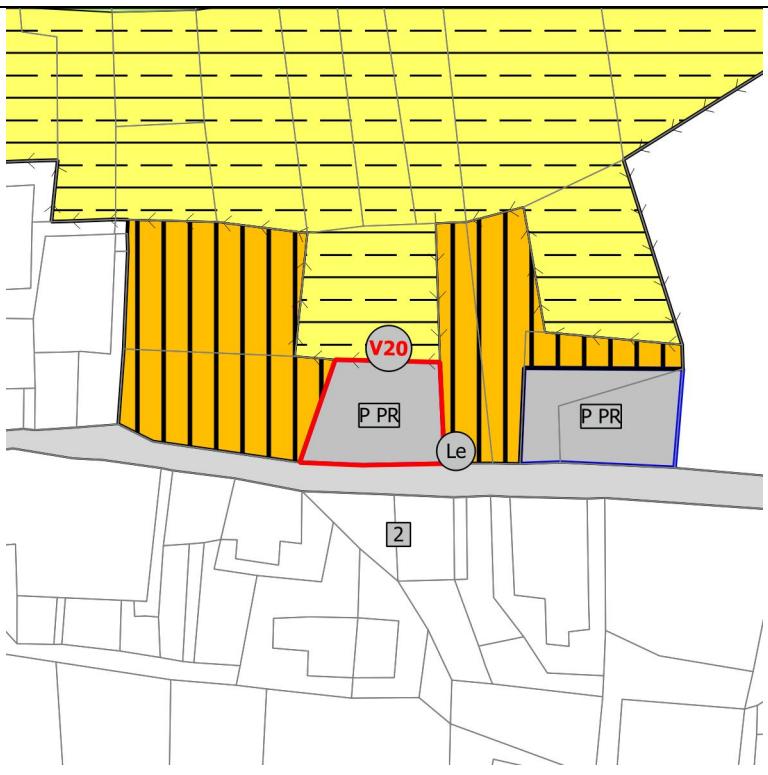
n. variante	V19
Riferimenti cartografici	Tav. 60 scala 1/2000 – Tav. 12 scala 1/5000
PRG vigente	Aree per parcheggi pubblici esistenti art. 45 NdA (F305_P)
	
PRG variante	Aree per parcheggi privati di progetto art. 45 NdA (H103_P)
	

Note

Richiesta privata.

Variante della destinazione della p.f. 4282/9 C.C. Rabbi da Area per parcheggi pubblici esistenti ad Area per parcheggi privati di progetto.

L'area, situata in località Tomasi a Pracorno, nonostante la destinazione ad Area per parcheggi pubblici esistenti, risulta a prato e di proprietà privata. Perciò in base allo stato reale e di diritto del luogo la previsione urbanistica vigente non è stata attuata e neppure l'Amministrazione comunale è intenzionata a procedere in tal senso. Pertanto con la variante si acconsente alla richiesta dei proprietari di cambio di destinazione in parcheggio privato di progetto.

n. variante	V20
Riferimenti cartografici	Tav. 40 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree residenziali di nuova espansione art. 9 NdA (C101_P)
	
PRG variante	Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 Nda (F306_P)
	

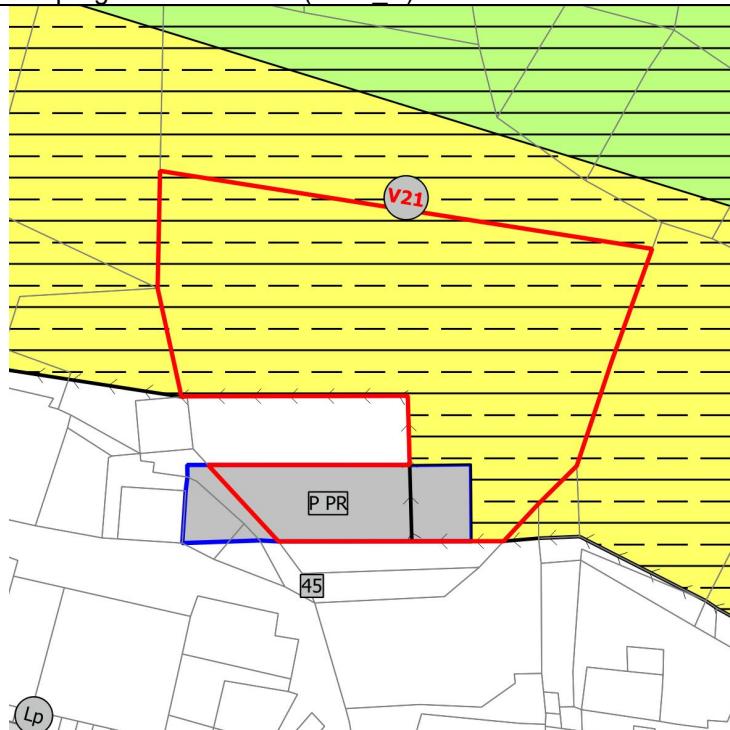
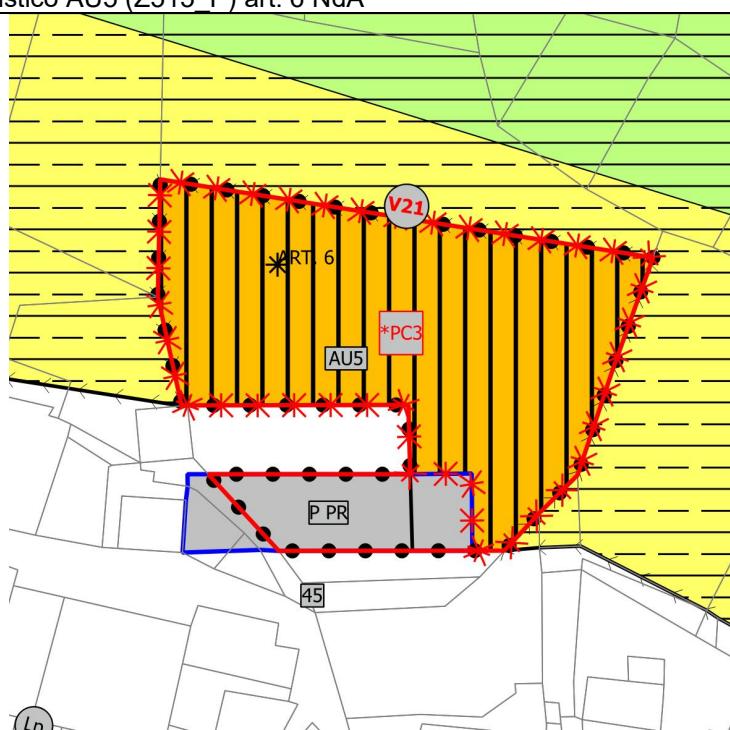
Note

Richiesta privata

Variante della destinazione della p.f. 439 C.C. Rabbi da Area residenziale di nuova espansione ad Area per parcheggi pubblici di progetto.

Con la variante si accoglie la richiesta di stralcio di un'area edificabile in località Somrabi, in luogo della quale, su richiesta dell'Amministrazione comunale, viene inserita un'area destinata a parcheggio pubblico a servizio dell'abitato.

La superficie edificabile stralciata è pari a 129 mq.

n. variante	V21
Riferimenti cartografici	Tav. 42 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P) + Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P)
	
PRG variante	Aree residenziali di nuova espansione art. 9 NdA (C101_P) + Aree per parcheggi pubblici di progetto art. 45 NdA (F306_P) soggette ad accordo urbanistico AU5 (Z515_P) art. 6 NdA
	

Note

Richiesta privata

Variante della destinazione di parte della p.f. 2179/1 C.C. Rabbi da Area agricola di rilevanza locale con ambiti di protezione paesaggistica + Area per parcheggi pubblici di progetto ad Area residenziale di nuova espansione + Area per parcheggi pubblici di progetto soggetta ad accordo urbanistico.

L'area è limitrofa all'abitato di Penasa, appena a monte dell'omonimo nucleo storico. La variante accoglie l'istanza che chiede di ricavare su parte della p.f. 2179/1 un lotto a destinazione residenziale per prima casa. La nuova area residenziale, già dotata delle opere di urbanizzazione, si pone in continuità con l'insediamento storico di Penasa, costituendone di fatto un ampliamento.

Gli interventi sono sottoposti al vincolo di edilizia residenziale per "prima casa" e quindi subordinati al possesso da parte del richiedente dei requisiti previsti dalla legge urbanistica provinciale (art. 87 comma 4 della L.P. 15/2015), con specifico riferimento normativo *PC3 individuato in cartografia e rinvio all'art 6 delle Norme di Attuazione.

L'attuazione della previsione è subordinata alla stipula dell'accordo urbanistico AU5 di cui all'art. 6 delle NdA in base al quale i soggetti privati proprietari dell'area cedono a titolo gratuito al Comune la parte di area a parcheggio pubblico già localizzata dal PRG vigente sulla p.f. 2179/1. Nella Relazione illustrativa al Piano (capitolo 10, a cui si rimanda) vengono illustrati in maniera approfondita i termini dell'accordo, le motivazioni che ne stanno alla base, le ricadute in termini di interesse pubblico e un bilancio economico dell'operazione.

In considerazione della prossimità dell'area residenziale di nuova espansione all'insediamento storico della frazione Penasa, l'accordo urbanistico AU5 specifica anche gli indirizzi da seguire per le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali, ai fini di un corretto inserimento degli stessi nel contesto paesaggistico e insediativo circostante per tutelarne l'elevato valore ambientale.

La superficie della nuova area residenziale è pari a 1107 mq.

n. variante	V22
Riferimenti cartografici	Tav. 41 scala 1/2000 – Tav. 8 scala 1/5000
PRG vigente	Aree agricole di pregio art. 27 bis NdA (E104_P) con ambiti di protezione paesaggistica (Z203_P) + Aree agricole di interesse secondario art. 26 NdA (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 27 NdA (Z203_P) + Manufatti storici sparsi art. 63 NdA (A102_P) + specifico rif. normativo art 24 NdA
PRG variante	Aree agricole di pregio art. 27 NdA (E104_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 25 NdA (Z203_P) + Aree agricole rilevanza locale (E110_P) con ambiti di protezione paesaggistica art. 25 NdA (Z203_P) + Manufatti storici sparsi art. 63 NdA (A102_P)

Note

Rettifica di errore materiale

Con la variante si stralcia la previsione di specifico riferimento normativo poligonale e puntuale sulle p.ed. 1250 e 1673 e sulla p.f. 1687 C.C. Rabbi che non trova riscontro nell'art. 24 delle Norme di Attuazione a cui rinvia l'asterisco in cartografia.

Si tratta di una previsione stralciata in 2^a adozione dalle NdA della Variante 2016 al PRG, ma rimasta come refuso in cartografia.