




Comune di Rabbi
Provincia autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Titolo	fase	
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	PRIMA ADOZIONE	
Data	codice elaborato	revisione
10/2019	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. CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI	8
4.1 Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf e dell'altezza degli edifici in numero di piani	8
4.1.1 Aree residenziali	8
4.1.2 Aree alberghiere	11
4.1.3 Aree commerciali.....	13
4.1.4 Volume assegnato in forma puntuale	14
5. CARICO URBANISTICO DELLE PREVISIONI DI VARIANTE.....	14
5.1 Aree residenziali	14
5.2 Aree alberghiere.....	15
5.3 Altre aree	15
5.4 Bilancio finale	15
6. COMPENSAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO AI SENSI DELL'ART 38 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.P.....	16
7. COMPUTO DELLE SUPERFICI DI VARIANTE.....	17
8. VERIFICHE AI SENSI DELLA L.P. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI.....	19

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 Lp 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 2108.

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 vigenti e variante 2019;**
- 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. 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 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

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.

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. 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.

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

4.1.1 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, 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

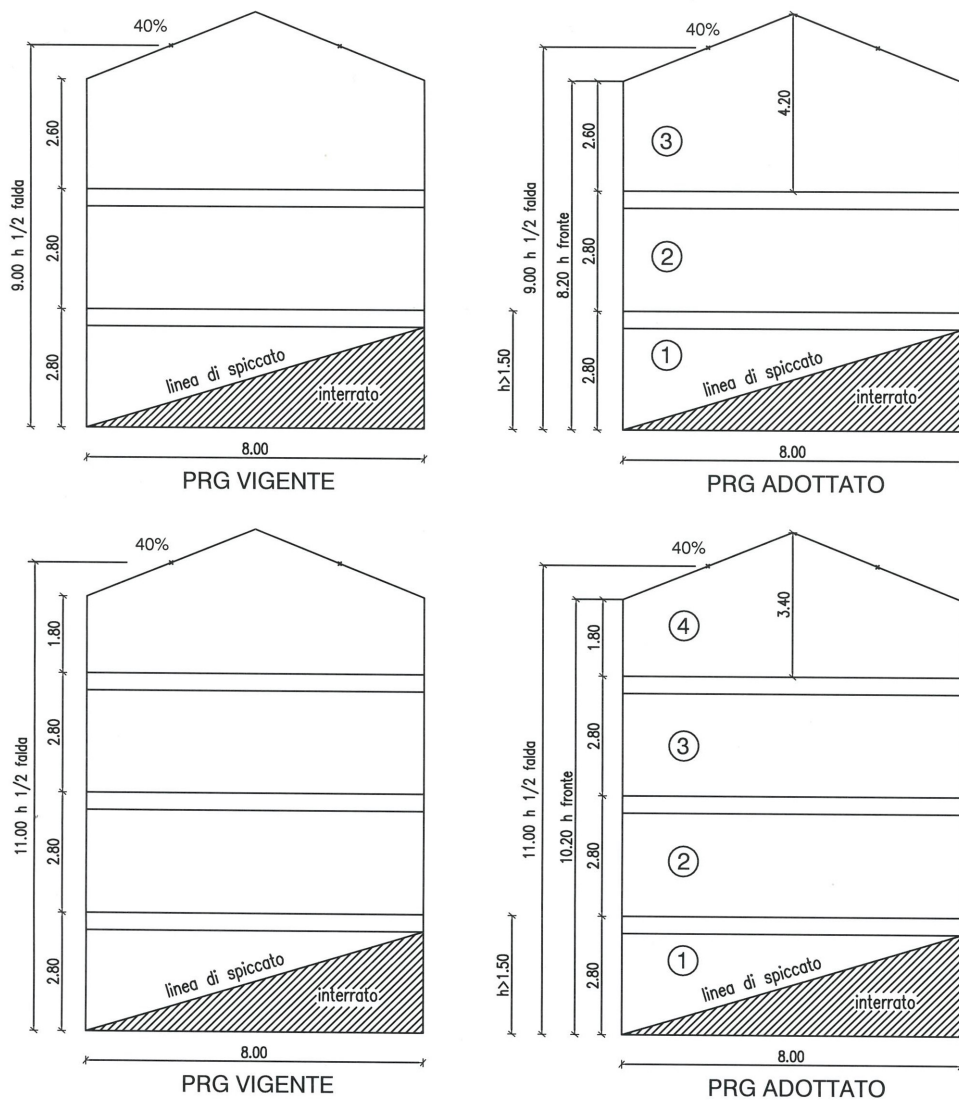
Uf = Sun/Sf = 0,45, valore di conversione dall'indice Vol/Sf = 1,5 mc/mq.

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 $1,20 \times 0,30 = 0,40 \text{ mq/mq}$).

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

4.1.2 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.

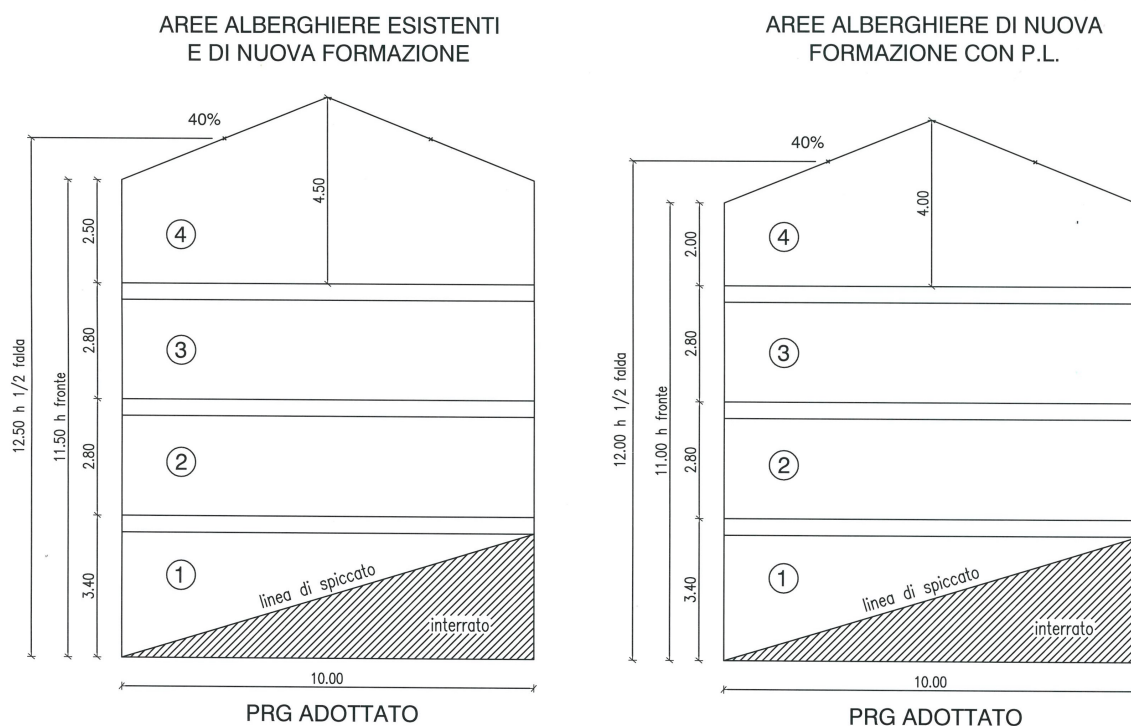
Pertanto, per la conversione dell'indice Uf dal parametro volume a Superficie utile netta Sun, si assume come Coefficiente di trasposizione medio il valore 0,32, leggermente superiore rispetto a quello adottato per l'edilizia residenziale. Per ragioni di semplificazione normativa e nell'ottica della 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 Hp 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

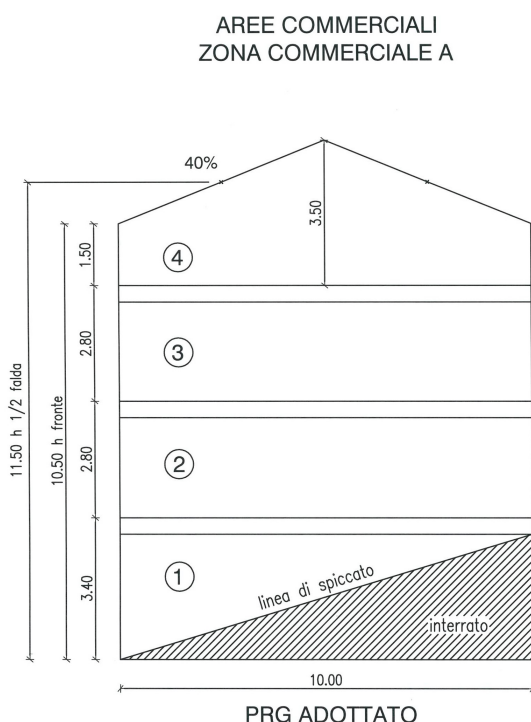
ZONA PRG	INDICE Uf mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE Uf mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione	3,00	0,32	1,00	4	11,50	12,50
Aree alberghiere di nuova formazione con P.L.	2,00	0,32	0,65	4	11,00	12,00

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.

4.1.3 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 (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

4.1.4 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 o di un edificio produttivo equivale a:

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

5. 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.

5.1 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 1.533 mq, corrispondente ad un aumento di capacità edificatoria espressa in Sun di 689,85 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 legge 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.

5.2 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 3.451 mq, corrispondente ad una riduzione di capacità edificatoria espressa in Sun di 3.263,40 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 V8	+1.504	-		0,65	+1.092,00	-	
VARIANTE V12	-	-2.216		0,65	-	-1.440,40	
VARIANTE V18	-	-2.915		1,00	-	-2.915,00	
TOTALE	+1.680	-5.131	-3.451		+1.092,00	-4.355,40	-3.263,40

5.3 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.
- L'introduzione di un'area a campeggio (V4) di superficie pari a 2.930 mq (al netto dei 543 mq ricadenti in centro storico)), con corrispondente incremento di Sun non determinabile in quanto per tali aree l'art. 20 del PRG fissa un indice di utilizzazione fondiaria Uf basato sul dimensionamento delle strutture in base al numero di persone consentite dalla licenza (1,5 mc/persona-licenza corrispondenti a 0,45 mq Sun/persona-licenza).

5.4 Bilancio finale

Per le tipologie insediative analizzate ai paragrafi precedenti le previsioni di variante determinano un incremento complessivo di superfici destinate all'insediamento pari a:

(aree residenziali = +2.640 mq, aree alberghiere = -3.451, aree commerciali = -886 mq, aree a campeggio = +2.930 mq) = +1.233 mq

corrispondenti a una riduzione complessiva di capacità edificatoria di:

(aree residenziali +1.188,00 mq, aree alberghiere -3.263,40) = - 2.075,40 mq Sun, considerando pressoché equivalenti la Sun dell'area commerciale V16 stralciata (Uf alto) e la Sun dell'area a campeggio V4 introdotta (Uf basso).

In conclusione, i dati consentono di ritenere sostanzialmente soddisfatti gli indirizzi enunciati nell'art. 18 della Legge urbanistica provinciale sulla limitazione del consumo di suolo.

6. 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 bis delle Norme di Attuazione del PRG aumenta complessivamente di 2.270 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 V10		-645	
VARIANTE V18	+2.915		
TOTALE	+2.915	-645	+2.270

7. COMPUTO DELLE SUPERFICI DI VARIANTE

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

	Resid. Satura B101	Compl. A B102	Compl. B B103	Nuova espan. C101	Alber- ghiera D201	Cam- peggio D216	Com- mercial D121	Agricola Primaria Art. 24 E109	Agricola Primaria Art. 25 E109 Z203	Agricola Second. Art. 26 E110	Agricola Second. Art. 27 E110 Z203	Agricola pregio E104	Impianti Zootec. E109 E203	Infrastr. Pubbl. F804	Verde Pubbl. F303	Mobi- lità F602	Par- cheggi F306 F305 H103	Centro Storico A101 A102	
V1																			VIGENTE
																	-108		VARIANTE
V2																			VIGENTE
																	-126		VARIANTE
V3	Specifico rif. normativo senza variazioni di destinazione																		VIGENTE
																			VARIANTE
V4									-126		-2804							-543	VIGENTE
						3473													VARIANTE
V5																			VIGENTE
																	-82		VARIANTE
V6																			VIGENTE
																	165		VARIANTE
V6 bis	Accordo urbanistico senza variazioni di destinazione																		VIGENTE
																			VARIANTE
V7				- 232															VIGENTE
										232									VARIANTE
V7 bis											-232								VIGENTE
				232															VARIANTE
V8											-1419							-440	VIGENTE
					1504											355			VARIANTE
V9																			VIGENTE
																	-278		VARIANTE
V10												-645							VIGENTE
				+645															VARIANTE
V11													-922						VIGENTE
			922																VARIANTE
V11													-922						VIGENTE

Comune di Rabbi - Piano Regolatore Generale – Variante 2019
Prima adozione - Relazione illustrativa

bis																			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	-3647	3473	-886	-	-126	-3261	-7091	2290	-1844	886	-3134	397	7869	-995	

8. 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;