



**COMUNE DI SPIAZZO**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE 2014**

**VALUTAZIONE OSSERVAZIONI**

*Gennaio 2015 - Adozione definitiva  
Agosto 2015 - Approvazione*

---

dott. arch. Remo Zulberti  
Studio di architettura ed urbanistica  
P.zza Principale 84 – 38082 CIMEGO (TN)  
e-mail: remozulberti@hotmail.com



## Valutazione delle osservazioni private

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Spiazzo è stato oggetto di variante generale adottata dal Consiglio Comunale, in data 31/05/2014 con delibera n. 25.

Nei periodi di pubblicazione ai sensi del comma 3, articolo 31 della legge urbanistica provinciale sono state presentate 12 osservazioni.

Nel successivo periodo previsto dal comma 3, art. 31 della LP 1/2008 non sono state presentate ulteriori osservazioni.

Estratto dell'articolo 13 della Legge Urbanistica Provinciale L.P. 1/2008:

3. Il comune adotta in via preliminare il piano regolatore generale e pubblica l'avviso relativo all'adozione del piano e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone, con le modalità previste dal comma 1. Contestualmente il comune deposita il piano presso gli uffici comunali, a disposizione del pubblico, per sessanta giorni consecutivi. Il piano è trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio e, se è stato approvato il piano territoriale della comunità o il relativo stralcio, alla comunità.

4. Nel termine previsto dal comma 3 chiunque può presentare osservazioni sul piano nel pubblico interesse. Entro venti giorni dal medesimo termine il comune pubblica nel sito internet del comune o nel sito internet del Consorzio dei comuni trentini l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano interessati dalle osservazioni pervenute e una planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Contestualmente alla pubblicazione le osservazioni pervenute sono messe a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. I termini previsti da questo comma sono perentori.

Di seguito vengono riportate in ordine di protocollo le sintesi delle osservazioni, le determinazioni assunte dall'amministrazione comunale e la traccia delle modifiche introdotte agli elaborati di variante.

### ***Elenco delle osservazioni con risposta e riepilogo delle modifiche introdotte***

Osservazione	n. 1	Prot. <a href="#">3636</a> di data 14/07/2014
Richiedente	Lorenzi Ezio	
Particelle	pp.ff. 177/1 - 177/2 - 177/3 - 177/4 - 179 - 180 - 183/3 - 183/2 - 184/3 - 184/2 - 188/2	
PRG in vigore	Zona a bosco art. 46 – Agricolo locale art. 44	
PRG di variante	Invariato	
Oggetto della richiesta	Trasformare i terreni da zona a bosco e zona agricola a zona a verde privato	
Esito	Accolta	
Motivazione	Vista la perizia geologica già predisposta ai fini di superare il parere critico della conferenza dei servizio in ordine alla variante n. 37, visto lo stato reale dei luoghi, da dove si evince che l'area non rientra nelle zone boschive ai sensi delle definizione della LP 11/2007. Si annota che l'area a verde privato ricadente all'interno della zona ad elevata pericolosità idrogeologica risulta inedificabile entro e fuori terra ai sensi dell'articolo 37 delle NdA. Sulla base della sovrapposizione fra la destinazione urbanistica ed il vincolo geologico, si è provveduto ad inserire una limitata zona a verde privato mantenendo una fascia perimetrale a bosco nella parte a monte, vista anche l'esistenza della viabilità locale. Variante n. 75	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 2</b>	Prot. <a href="#">3712</a> di data 17/07/2014
<b>Richiedente</b>	Bianchi Virginio	
<b>Particelle</b>	pp.ff. 233, 234, 235 p.ed. 303	
<b>PRG in vigore</b>	Zona satura – Zona per impianti sportivi	
<b>PRG di variante</b>	Variante n. 25 Zona residenziale di completamento su 1200 mq con indice edificatorio 1 mc/mq	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Traslazione della zona edificale verso est, con inserimento di verde privato in vece della zona destinata ad impianti sportivi.	
<b>Esito</b>	Accolta	
<b>Motivazione</b>	La richiesta non comporta sostanziale modifica all'impianto urbano e non viene incrementata l'edificabilità. L'Amministrazione comunale inoltre ha valutato la riduzione dell'area destinata ad impianto sportivo come compatibile con il progetto di mantenimento della struttura sportiva stagionale.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 3</b>	Prot. <a href="#">3746</a> di data 18/07/2014
<b>Richiedente</b>	Cozzio Marco, Cozzio Michele, Dalbon Jole, Lorenzi Rino, Binelli Ennio, Binelli Walter	
<b>Particelle</b>	pp.ff. 698 - 705- 706 707 - 703 - 704	
<b>PRG in vigore</b>	Area agricola locale	
<b>PRG di variante</b>	Area agricola locale	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Modifica per limite di variante al fine di consentire una corretta e ottimale collocazione degli edifici nei singoli comparti.	
<b>Esito</b>	Non accoglibile	
<b>Motivazione</b>	La variante n. 23 inserita in adozione definitiva in accoglimento preliminare è stata stralciata a seguito del parere negativo espresso dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Gestione strade.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 4</b>	Prot. <a href="#">3863</a> di data 27/07/1964
<b>Richiedente</b>	Molinari Amanda	
<b>Particelle</b>	p.f. 1281/1, 1279/2	
<b>PRG in vigore</b>	Verde privato art. 37	
<b>PRG di variante</b>	Variante n. 27 Ampliamento area residenziale C1	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Rettifica del perimetro edificabile al fine di uniformarlo alla proprietà	
<b>Esito</b>	Accolta	
<b>Motivazione</b>	La modifica non comporta sostanziale alterazione del quadro di variante e non comporta incremento della capacità edificatoria.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 5</b>	Prot. <a href="#">3864</a> di data 24/07/2014
<b>Richiedente</b>	Ballardini Enza	
<b>Particelle</b>	p.f. 527	

<b>PRG in vigore</b>	Zona agricola di pregio Art. 43 bis
<b>PRG di variante</b>	Non oggetto di modifica: Zona agricola di pregio Art. 43 bis
<b>Oggetto della richiesta</b>	Inserimento di zona artigianale commerciale
<b>Esito</b>	Non accolta
<b>Motivazione</b>	L'area risulta vincolata dal PUP a zona agricola di pregio. All'interno della stessa sono ammesse esclusivamente attività legate con l'agricoltura ai sensi dell'articolo 43 bis delle NdA e dell'articolo 37 e 38 delle norme del PUP.

<b>Osservazione</b>	<b>n. 6</b>	Prot. <a href="#">3890</a> di data 24/07/2014
<b>Richiedente</b>	Lorenzi Paolo	
<b>Particelle</b>	p.f. 1273/2	
<b>PRG in vigore</b>	Zona agricola secondaria	
<b>PRG di variante</b>	Variante n. 13 e 13bis: C1 Zona residenziale di espansione (700 mq ca. con indice di zona 1,2 mc/mq)	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Incremento dell'indice edilizio	
<b>Esito</b>	Non accolta	
<b>Motivazione</b>	L'indice applicato è sufficiente per realizzare un edificio di ca. 840 mq, e quindi in grado di dare una abitazione residenziale a 2 nuclei familiari.  L'area non può essere ampliata a causa di limiti oggettivi e vincoli preordinati inamovibili ed anche al fine di mantenere una equa ripartizione dei diritti edificatori che con la nuova impostazione pianificatoria non risultano direttamente proporzionali con la proprietà privata disponibile ma rispondono più ad un criterio finalizzato per favorire, e veicolare, l'utilizzo residenziale stanziale delle volumetrie edificabili disponibili.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 7</b>	Prot. <a href="#">3970</a> di data 29/07/2014
<b>Richiedente</b>	Antonio Galasso	
<b>Particelle</b>	p.f. 854	
<b>PRG in vigore</b>	C1 Zona residenziale di espansione – Zona agricola secondaria (250 mq ca.) (1260 x 1,5 mc/mq per complessivi potenziali 1.890 mc)	
<b>PRG di variante</b>	Nessuna modifica: C1 Zona residenziale di espansione - E3 Zona agricola locale (250 mq ca.)	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Trasformare la porzione di zona agricola in verde privato	
<b>Esito</b>	Accolta	
<b>Motivazione</b>	Si tratta di un'area marginale non funzionale all'uso agricolo. La modifica non comporta sostanziale alterazione del quadro di variante e non comporta incremento della capacità edificatoria.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 8</b>	Prot. <a href="#">4049</a> di data 31/07/2014
<b>Richiedente</b>	Collini Bruno e Gabriele	
<b>Particelle</b>	pp.edd. 121/2 .121/1 .353 CC: Mortaso	

<b>PRG in vigore</b>	Zona B1
<b>PRG di variante</b>	Variante n. 18 Ampliamento puntuale per realizzare un garage a piano terra
<b>Oggetto della richiesta</b>	Modifica delle previsioni con ampliamento del garage previa demolizione del manufatto esistente p.ed. 353.
<b>Esito</b>	Accolta
<b>Motivazione</b>	Integrato e modificato l'articolo 10.1

<b>Osservazione</b>	<b>n. 9</b>	Prot. <a href="#">4065</a> di data 31/07/2014
<b>Richiedente</b>	Terzi Sistilio	
<b>Particelle</b>	pp.edd. .776 .811 CC Borzago	
<b>PRG in vigore</b>	Verde Privato	
<b>PRG di variante</b>	Verde privato	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Inserimento della particella in zona residenziale di completamento per la p.ed. 776 e Zona residenziale di espansione per la p.ed. 811	
<b>Esito</b>	Non accolta	
<b>Motivazione</b>	L'area risulta ancora di proprietà della società Ille prefabbricati. La variante ha quale obiettivo principale quello di dare risposta e soddisfare esigenze abitative primarie per soggetti privati.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 10</b>	Prot. <a href="#">4089</a> di data
<b>Richiedente</b>	Cozzio Giancarlo Olindo	
<b>Particelle</b>	p.f. 612 CC Mortaso	
<b>PRG in vigore</b>	Zona agricola locale e Zona per verde pubblico	
<b>PRG di variante</b>	Zona agricola locale e Zona per verde pubblico	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Inserimento di una zona alberghiera	
<b>Esito</b>	Non accoglibile	
<b>Motivazione</b>	La variante n. 78 inserita in adozione definitiva in accoglimento preliminare è stata stralciata a seguito del parere negativo espresso dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Gestione strade.	

<b>Osservazione</b>	<b>n. 11</b>	Prot. <a href="#">4090</a> di data 04/08/2014
<b>Richiedente</b>	Ferrazza Federico	
<b>Particelle</b>	p.ed. 172 CC Flsto	
<b>PRG in vigore</b>	Zona pascolo	

<b>PRG di variante</b>	Variante n. 12 Ricostruzione Ca da mont n. F56b Loc. Santoff
<b>Oggetto della richiesta</b>	Evitare la ricostruzione del rudere.
<b>Esito</b>	Non accolta
<b>Motivazione</b>	La richiesta, peraltro non presentata da soggetti titolati, non trova riscontro con gli elementi utilizzati per la definizione della variante n. 12 che prevede la ricostruzione del rudere esistente nel rispetto delle norme generali del Piano di recupero del patrimonio edilizio montano del comune di Spiazzo in vigore, e della delibera di Giunta Provinciale n. 611 di data 22 marzo 2002

<b>Osservazione</b>	<b>n. 12</b>	Prot. di data 1
<b>Richiedente</b>	Cozzio Giancarlo Olindo	
<b>Particelle</b>	p.f. 242 CC Mortaso	
<b>PRG in vigore</b>	Zona agricola	
<b>PRG di variante</b>	Variante n. 3 Zona residenziale C1 (per una piccola porzione di 27 mq)	
<b>Oggetto della richiesta</b>	Stralcio della previsione di zona residenziale per la parte non di proprietà.	
<b>Esito</b>	Accolta	
<b>Motivazione</b>		