



COMUNE DI SPIAZZO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2014**

RELAZIONE INTEGRATIVA

PER L'ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE PRG IN ADOZIONE DEFINTIVA
ALLA VERIFICA DI COERENZA DI DATA **15/09/2014**

CON INTEGRAZIONI E RETTIVICHE INTRODOTTE SUCCESSIVAMENTE ALLA SECONDA
ADOZIONE SU PRESCRIZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA DI DATA **04/05/2015 e 17/07/2015**
PER LA DEFINITIVA APPROVAZIONE DA PARTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

*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



INDICE

RELAZIONE INTEGRATIVA.....	2
<i>Prima adozione</i>	2
<i>Adozione e deposito atti</i>	2
VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO	3
<i>Informatizzazione del PRG</i>	3
<i>Rischio idrogeologico e Conferenza dei servizi PGUAP.....</i>	4
<i>Responsabilità (art. 15 LP 15/2015)</i>	4
<i>Aree boscate.....</i>	10
<i>Beni culturali</i>	10
<i>Aree agricole.....</i>	11
QUADRO INSEDIATIVO DELLA VARIANTE	12
<i>Aree Residenziali</i>	12
<i>Insediamenti storici.....</i>	13
<i>Patrimonio edilizio montano</i>	13
<i>Tutela dagli inquinamenti.....</i>	14
<i>Disciplina urbanistica commerciale</i>	14
NORME DI ATTUAZIONE (UFFICIO AFFARI AMMINISTRATIVI)	14
<i>Manufatti accessori.....</i>	14
RIEPILOGO DELLE PRESCRIZIONI PER APPROVAZIONE GIUNTA PROVINCIALE	15
<i>Patrimonio edilizio montano</i>	15
Integrazioni del 9 marzo 2015 - Schede M30 e M39	15
Valutazione relativa ad edifici storici isolati	15
<i>Aree di protezione fluviale</i>	15
<i>Viabilità agricola e forestale.....</i>	15
<i>Toponomastica</i>	16
<i>Rischio idrogeologico</i>	16
<i>Aree agricole.....</i>	16
Norme di Attuazione	16
<i>Insediamenti residenziali</i>	16
Aree a verde privato.....	16
Vincolo prima casa	17
Interventi di interesse pubblico esclusi dal vincolo prima casa	17
Alloggi per il tempo libero e vacanze	18
Aree alberghiere	18
<i>Insediamenti storici e Patrimonio edilizio montano</i>	18
Revisione dei criteri di recupero dell'insediamento storico	18
Variante n. 2 - UE n. 61 di Borzago	18
Variante n. 68 - scheda B66	19
<i>Tutela dell'acqua aria e suolo.....</i>	20
Norme di Attuazione	20

RELAZIONE INTEGRATIVA

Prima adozione

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

Adozione e deposito atti

La variante al PRG, delibera e documentazione, è stata pubblicata in data per trenta giorni consecutivi ai sensi del comma 3, articolo 31, della L.P. 1/

Durante il periodo di deposito, sono state presentate 12 osservazioni.

Nel successivo periodo, previsto al comma 4, 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.

Per la valutazione delle osservazioni si rinvia all'allegato “Valutazione Osservazioni” che costituisce parte integrante della documentazione di variante.

Detto documento è stato oggetto di modifica prima della definitiva approvazione da parte della Giunta Provinciale in quanto alcune osservazioni accolte sono state ritenute non coerenti con il PUP, come implicitamente o esplicitamente riportato nella Verifica di coerenza di data 15/02/2014.

Verifica di coerenza del Piano adottato

In data 18 settembre 2014, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha provveduto ad inviare al comune di Spiazzo la “Verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale” ai sensi dei commi 5 e 6 dell’articolo 31 della L.P. 1/2008.

La verifica di coerenza costituisce sintesi dei pareri dei vari servizi provinciali interessati alla variante già dibattuti in sede di conferenza di pianificazione di data 11 settembre 2014.

Di seguito si riportano le modifiche apportate agli elaborati di variante per la definitiva adozione seguendo lo schema per capitoli già riportati nella Verifica di coerenza.

Informatizzazione del PRG

Nell’ambito dei limiti posti dalle previsioni del PG in vigore, che non sempre riescono a collimare con le specifiche tecniche della legenda tipo, anche a causa della eccessiva precisione ed individualizzazione dei tematismi in essa indicati, si è provveduto ad aggiornare la cartografia (stampe e formato digitale pdf) ed a integrare i dati territoriali GIS cercato di aggiornare ed integrare non solo i dati oggetto di variante, ma anche quelli del PRG in vigore , in adeguamento a norme e regole di carattere sovraordinato, come per esempio con l’inserimento della Riserva locale (ex Biotopo).

Entrando ora nelle particolari annotazioni contenute nella valutazione tecnica:

n.	Oggetto	Parere	Integrazione e/o rettifica
1	F111 golf (esistente) non rappresentato nella legenda del sistema ambientale	Non rappresentato nella legenda del sistema ambientale	I tema viene sostituito con F112 Golf di progetto ed indicato esclusivamente nel sistema insediativo.
2	Cerchi concentrici	Mancanza di riscontro in legenda	Rettificato il simbolo grafico del perimetro del confine comunale
3	E203	Codice shape corretto per le aree destinate alle aziende agricole zootecniche	Effettuato
4	Tematismi PGUAP	Mancanza di corrispondenza con la legenda Standard	Pure essendo un dato importante, la sovrapposizione fra ambiti fluviali e <i>area di protezione fluviale</i> crea una difficile lettura. Si provvede a stralciare i tematismi del PGUAP <i>rivedendo i perimetri delle aree di protezione fluviale come prescritto nel parere tecnico di data 04/05/2015.</i>
5	Viabilità agricola e boschiva	Diverso grafismo non previsto dalla legenda standard	Il dato grafico relativo alla viabilità agricola e forestale è presente nel PRG di Spiazzo dal 2007. Le strade rurali e boschive si distinguono da quelle locali anche sulla base delle specifiche

			contenute nell'allegato coordinato della Del.GP. 2088 di data 04/10/2013. Anche se il dato grafico non viene codificato, non trovando riscontro nella legenda tipo, verrà in ogni caso riprodotto nelle tavole del PRG quale dato informativo di base.
6	Residenza e Residenza - commercio	Mancanza della corrispondenza con i codici shape.	Si tratta della destinazione d'uso prevalente per gli edifici interni al centro storico e già codificati secondo la categoria di intervento. Il dato, che non trova rispondenza nella legenda tipo, non viene codificato come shape, ma viene in ogni caso riprodotto nelle tavole grafiche in qualità di dato informativo di base.
7	Attrezzature e servizi pubblici	Occorre differenziare le diverse funzioni delle attrezzature e servizi pubblici secondo i codici standard	Si è provveduto a semplificare la legenda inserendo esclusivamente i tematismi presenti all'interno dell'insediamento storico, integrando le parti relative ai parcheggi pubblici esistenti e alle attrezzature religiose
8	Aree cimiteriali	Doppio riferimento cartografico	Si è provveduto ad unificare la simbologia delle aree cimiteriali.
9	Aree libere soggette a restauro e a manutenzione	Tali disposizioni non trovano riscontro nella legenda standard	La previsione di assoggettare el aree libere a specifiche categorie di intervento (restauro e manutenzione) fanno parte delle norme del PRG in vigore dal 2007. Tali disposizione costituiscono norma non codificabile ma comunque confermate dalle norme della variante del PRG, commi 2 e 3 articolo 75.

Per quanto riguarda gli errori topologici riscontrati con il sistema GPU, si è provveduto a rivisitare l'intera cartografia del PRG con l'obiettivo di cogliere ed eliminare gli errori riscontrati.

Eventuali mancanze potranno in ogni caso essere corrette (non comportando modifiche al sistema cartografico e normativo) anche durante le successive fasi dell'iter di approvazione della variante, in collaborazione con l'ufficio sistemi informatici.

Rischio idrogeologico e Conferenza dei servizi PGUAP.

Responsabilità (art. 15 LP 15/2015)

Ai sensi di quanto previsto dalla nuova legge provinciale per il governo del territorio viene assicurato che gli elaborati di piano sono stati adeguati ed integrati rispetto a quanto previsto dagli studi e perizie allegate quale parte integrante della Variante 2014 del PRG del Comune di Spiazzo.

La precisazione viene inserita anche nelle norme di attuazione, articolo 40 ter, che viene adeguato con le nuove disposizioni inserendo i nuovi commi 01 e 02.

Anno quindi parte formale e sostanziale della variante al PRG le seguenti relazioni:

Variante n. 3	prot. n. 6738 dd. 09.12.2014	geol. Zulberti Dario	Cozzio Giancarlo
Variante n. 4	prot. n. 6656/7 dd. 03.12.2014	geol. Passardi Paolo	Terzi Elia e Terzi Enrico
Variante n. 8	prot. n. 6753 dd. 09.12.2014	geol. Villi Rino	Asuc Fisto
Variante n. 37 e 75	prot. n. 6796 dd. 11.12.2014	geol. Pasquazzo Rodolfo	Lorenzi Ezio
Variante n. 40	prot. n. 7008 dd. 23.12.2014	dott. Silvio Grisotto	Penasa Stefano
Variante n. 68	Prot. n. 7026 dd. 23.12.2014	dott. Silvio Grisotto	Lorenzi Gilio
Variante n. 54-55		geol. Pasquazzo Rodolfo	Ongari Michele

In riferimento alle singole varianti analizzate si riportano di seguito le principali considerazioni espresse dai servizi provinciali e le conseguenti azioni proposte dall'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda le norme di carattere generale, a fronte delle indicazioni riportate sempre nella conferenza servizi PGUAP, è stato effettuato un adeguamento delle norme di attuazione, con richiamo di normative di settore.

Si è inoltre provveduto a:

- revisionare l'indicazione cartografica dell'idrografia, e del demanio idrico sulla base dei dati forniti dal Servizio Bacini Montani.
- Correggere ed integrare l'articolo 40 “Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua”
- Integrato l'articolo 50 bis “Ambiti fluviali paesaggistici” e art. 50 ter “Ambiti fluviali ecologici”.
- Aggiornati gli articoli 37 e 58 relativi al verde privato;
- Integrato l'articolo 40ter con il comma 5 richiamando il rispetto degli studi di compatibilità idrogeologica;

Var. n.	Oggetto	Parere	Integrazione e/o rettifica
3	Ampliamento area residenziale soggetta a concessione convenzionata	Servizio geologico: Non favorevole per pericolo di crolli rocciosi fatta salva la verifica di uno studio di compatibilità.	La variante n. 3 viene confermata in adozione definitiva visti anche i risultati della relazione geologica sottoposta al parere delle competenti strutture della provincia <i>e valutata positivamente con nota prot. 166949 di data 26.03.2015 come riportato nel verbale di conferenza dei servizi di data 09.04.2015.</i>

4	Nuova area residenziale ed ampliamento edificio esistente p.ed. 295 C.C.Fisto	Servizio geologico: Non favorevole per pericolo di crolli rocciosi fatta salva la verifica di uno studio di compatibilità. Parere rivisto in sede di conferenza di data 09-04-2015.	La variante n. 4 viene proposta in adozione definitiva modificando l'area edificabile ponendola in posizione oggettivamente meno pericolosa. Si provvede a predisporre specifica perizia geologica di compatibilità sottoposta al parere delle competenti strutture della provincia e <i>valutata positivamente con nota prot. 166949 di data 26.03.2015 come riportato nel verbale di conferenza dei servizi di data 09.04.2015.</i>
8	ASUC Fisto - Azienda agricola specializzata	Servizio geologico: Prescrizione di predisporre uno studio di compatibilità Foreste: si prescrive l'inserimento in cartografia del cambio di coltura già autorizzato	L'intervento è subordinato alla preventiva relazione geologica di compatibilità sul pericolo dei crolli rocciosi <i>sottoposta</i> al parere delle competenti strutture della provincia e <i>valutata positivamente con nota prot. 177119 di data 01.04.2015 come riportato nel verbale di conferenza dei servizi di data 09.04.2015.</i> Si provvede ad inserire la nuova area a pascolo. La modifica non costituisce variante ma adeguamento del PRG in quanto già autorizzata dai competenti organi provinciali.
12	Ricostruzione rudere in località Santof	Servizio Foreste: Parere favorevole	Si conferma la previsione in adozione definitiva
17	Cambio di destinazione da Bosco ad agricolo locale.	Servizio geologico: Negativo a causa della pericolosità del versante. Il mantenimento dell'area a bosco costituisce una garanzia verso l'abitato. Servizio Foreste: negativo in quanto all'interno dell'area è stato autorizzato solo il cambio di specie per la coltivazione del castagno per il quale vale la destinazione a bosco.	In adozione definitiva si provvede a stralciare la variante ripristinando la destinazione a bosco.
22	Cambio di destinazione da Bosco a verde privato	Servizio geologico: Parere favorevole con prescrizioni. Servizio Foreste: Favorevole con prescrizioni	Si provvede ad inserire una norma specifica (art. 10bis.c4) che vietи l'edificabilità entro e fuori terra.

28	Cambio di destinazione da B2 residenziale di completamento a Verde privato.	Servizio geologico: Favorevole con prescrizioni	Si confermano le previsioni, richiamando i contenuti dell'articolo 40 delle NdA.
31	Cambio di destinazione d'uso da agricolo locale a produttivo artigianale	Servizio geologico: Individuazione del tratto di canale interrato	Il tratto di fiume risulta già inserito in cartografia posto a confine fra le p.ed. 695 e 818. Per gli interventi in loco valgono sempre le norme dell'articolo 40.
35	PL 4 di interesse pubblico	Servizio geologico: Favorevole chiedendo lo stralcio della parte ricadente in area ad elevata pericolosità.	Per la parte privata le zone soggette a trasformazione risultano esterne alle aree ad elevata pericolosità e/o rispetto fluviale. Le porzioni del piano di lottizzazione poste in elevata pericolosità previste in cessione all'amministrazione comunale sono indispensabili per la realizzazione della nuova passerella sul fiume Sarca (già previsto con la variante al PRG approvata in relazione al nuovo PA4) ed alla realizzazione di una piccola piazzola pubblica posta all'intersezione della ciclabile prevista in sinistra orografica (nord-sud) ed il percorso trasversale (est-ovest) che collega il centro di Fisto alla sponda destra del Fiume Sarca. La parte di verde pubblico posto in fregio al fiume Sarca viene modificato in Verde di protezione (art. 40 bis NdA), maggiormente compatibile con le funzioni pubbliche previste (attraversamento pedonale) ed il corrispondente vincolo idrogeologico e di difesa delle acque pubbliche.
37 e 75	Cambio di destinazione da agricola locale a B2 di completamento residenziale	Servizio geologico: Non favorevole per pericolo di crolli rocciosi fatta salva la verifica di uno studio di compatibilità.	La variante n. 37 viene confermata in adozione definitiva visti anche i risultati della relazione geologica sottoposta al parere delle competenti strutture della provincia <i>e valutata positivamente con nota prot. 166956 di data 26.03.2015 come riportato nel verbale di conferenza dei servizi di data 09.04.2015.</i> Si evidenzia inoltre che lo studio di compatibilità prevederà anche la compatibilità del cambio di destinazione da bosco a verde privato previsto con la variante n. 75 inserita in adozione definitiva a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 1. <i>Valgono le prescrizioni contenute all'articolo 10bis, comma 5.</i>
40	Cambio di destinazione da agricola locale a B2 di completamento residenziale	Servizio geologico: Non favorevole a causa della presenza di pericolosità idrogeologica del PGUAP che genera un grado di pericolosità pari ad R3. Fatta salvo studio di compatibilità ai sensi art. 16 e 17 PGUAP.	La variante <i>n. 40</i> viene confermata in adozione definitiva visti anche i risultati della relazione geologica sottoposta al parere delle competenti strutture della provincia <i>e valutata positivamente da Servizio Bacini Montani come riportato nel verbale di conferenza dei servizi di data 09.04.2015.</i> La zona edificabile, pur avvicinandosi all'alveo, è soggetta a preventivo parere del servizio bacini montani ai sensi dell'articolo 40 che prescrive una fascia di rispetto di 10 dall'alveo.

54 e 55	Cambio di destinazione da agricola locale a verde privato.	Servizio geologico: Parere critico del servizio geologico per pericolo di crolli rocciosi e fenomeni di colata detritica. Si prescrive uno studio di compatibilità.	L'area oggetto di variante è stata modificata in adozione definitiva ripristinando l'area agricola locale, ed inserendo specifiche norme riferite ai manufatti n. 54 e 55, al fine di garantire la continuità dell'attività ricettiva, garantendo interventi di riqualificazione e la possibilità di realizzare nelle pertinenze i parcheggi pertinenziali. Vedasi aggiornamento articolo 45. Vedasi nuove schede "ca da mont" n. B54 e B55
58	Pista ciclabile esistente	Servizio geologico: Negativo in quanto interessa il demanio idrico provinciale.	L'opera è già stata realizzata dalla Provincia autonoma di Trento.
59	Area per attrezzature pubbliche. (magazzino comunale)	Servizio geologico: Prescrizione relativa al rispetto dell'articolo 17 PGUAP in quanto la previsione genera un grado di rischio R3	La precedente previsione per residenza comportava un grado di rischio R3. Con la nuova destinazione (non essendo prevista la permanenza continuativa) il grado di rischio si riduce ad R2.
60	Area per attrezzature pubbliche. (magazzino comunale)	Servizio geologico: Prescrizione relativa al rispetto dell'articolo 16 PGUAP in quanto la previsione genera un grado di rischio R3	Le raccomandazioni contenute sono già richiamate all'articolo 40 delle NdA.
66	Cambio di destinazione da area zootechnica specializzata a agricola locale	Servizio geologico: Individuazione del corso d'acqua	Inseriti in cartografia i percorsi dei corsi d'acqua.

68	Ricostruzione rudere B66 in Val di Borzago	<p>Servizio geologico: Parere non favorevole per pericolo di debri flow.</p> <p>Servizio Foreste: parere negativo,</p>	<p>Si modifica la previsione richiamando una perizia idrogeologica di dettaglio che sottoposta a verifica ed approvazione dei competenti organi provinciali.</p> <p>La ricostruzione viene limitata per raggiungere un volume massimo di 425 mq,</p> <p>Si ribadisce che nella realtà l'edificio si trova ad oltre 20 metri di distanza dal rio, e quindi al di fuori della fascia di elevata pericolosità che si pone ad una distanza di ca. 10 metri dall'alveo.</p> <p>In adozione definitiva la ricostruzione è stata limitata ad un sedime di 85 mq, rispetto ai 385 mq dell'edificio p.ed. 710 C.C. Borzago.</p> <p><i>Alla luce delle risultanze riferibili alle indagini idrogeologiche e contenute nel verbale della conferenza dei servizi di data 09.04.2015, la variante viene confermata inserendo nelle norme di attuazione tutte le prescrizioni contenute in detti pareri, precisando che istruttorie autorizzative e progettuali, oneri di esecuzione ed ogni ulteriore onere od impegno relativo alla realizzazione delle opere di mitigazione previste nelle relazioni dovranno essere assunti in capo al concessionari come riportato all'articolo 10bis, comma 6, delle Norme di Attuazione.</i></p>
69	Ricostruzione con modifica di sedime per la p.ed. B 33	<p>Servizio geologico: Parere non favorevole per pericolo di debri flow.</p> <p>Servizio Foreste: parere favorevole con prescrizioni.</p>	<p>Si conferma la previsione garantendo il rispetto delle prescrizioni già contenute nei pareri della precedente variante al piano di recupero del patrimonio edilizio montano.</p>

Arearie boscate

Per quanto riguarda i pareri sulle singole varianti si rinvia al precedente capitolo dove i pareri sulle singole varianti, sono stati uniti ai pareri della conferenza PGUAP.

Beni culturali

Nella cartografia sono stati riportati i beni soggetti a vincolo indiretto inserendo lo specifico tematismo Z302.

Le ulteriori zone sono state corrette.

Particolare riferimento alla chiesa di San Vigilio ove il vincolo diretto è stata volutamente esteso anche alla pertinenza diretta (scala in granito di accesso alla chiesa e di accesso al cimitero) sulla base anche delle recenti determinazioni della soprintendenza tese ad autorizzare lavori in tali ambiti. (Det. ridirig. n. 612/2010 e 1024/2013).

Le fontane già oggetto di determinazione sono state inserite in cartografia.

Per quanto riguarda i beni pubblici tutelati preventivamente (con più di 70 anni) valgono le norme generale senza necessità di individuarli cartograficamente.

Le norme sono state riviste inserendo i riferimenti corretti semplificando la lettura degli articoli 52 ed 82 evitando la duplicazione delle norme.

Per quanto riguarda la mancata compilazione delle schede nelle parti riguardanti i vincoli legislativi, si tratta eventualmente di una mancanza riferibile alla PRG 2007, che oggi potrebbe essere corretta esclusivamente per le schede oggetto di variante.

Ad una successiva verifica gli edifici oggetto di variante: Var. 65 UE 27 Borzago, Var. 15 UE 54 Borzago, Var. 2 UE 61 Borzago, Var. 20 UE 120 Fisto, Var. 46 UE 328 Mortaso, Var. 1 UE 375 e 375 bis Mortaso, Var. 51 UE 389, nessun edificio risulta soggetto a vincoli diretti o indiretti previsti ai sensi D.Lgs. 42/2004, fatte salve le ulteriori verifiche già previste dagli articoli delle norme di attuazione (art. 52 e 82).

Arearie agricole

Si provvede ad integrare e correggere l'intero articolo

Var. n.	Oggetto	Parere	Integrazione e/o rettifica
23	Nuova area residenziale a valle dell'abitato di Mortaso	Servizio agricoltura: Parere negativo in quanto oltre alla riduzione della zona agricola oggetto di modifica si evidenzia un disegno disorganico creando "rimasugli" di area agricola incoerenti.	<i>Visti i pareri negativi espressi nella valutazione tecnica, fra i quali quello del Servizio Agricoltura, la variante viene stralciata su prescrizione in fase di approvazione della Giunta Provinciale.</i>
26	AA2	<i>Parere negativo verifica la mancanza dei requisiti soggettivi</i>	<i>Si provvede a stralciare la variante su prescrizione per la definitiva approvazione della Giunta Provinciale.</i>
29	AA1 aziende agricole per apicoltura	Parere critico verso la possibilità di realizzare l'alloggio residenziale	Si provvede a rettificare la norma, art. 20, sulla base delle indicazioni fornite dal Servizio Agricoltura che ha espresso parere favorevole alle varianti 29 e 50 con lettera di data 14/07/2015
50	AA3 azienda per piccoli frutti	Parere critico verso l'entità volumetrica della proposta	.

Quadro insediativo della variante

Nel parere del Servizio Urbanistica si rileva un senso critico alla variante nella sua struttura complessiva, che viene respinto con forza dalla amministrazione comunale.

La variante contiene un minimo sviluppo urbanistico con incremento della capacità insediativa limitata a pochi casi dove i richiedenti le trasformazioni hanno espresso il chiaro intendimento di realizzare interventi insediativi mirati a realizzare la propria abitazione, nelle forme e dimensioni necessarie a garantire uno standard qualitativo di abitabilità che non ha potuto trovare riscontro e o possibilità di acquisto nelle aree oggi disponibili all'edificazione o nel recupero di edifici esistenti, ciò sia per motivi soggettivi, che oggettivi, che l'Amministrazione ha provveduto a valutare singolarmente in funzione delle proprie determinazioni e scelte che ora trovano riscontro nei documenti di variante.

Area Residenziali

In particolare le nuove aree che si discostano dalla struttura urbana esistente sono quelle riferibili alle variante 4.

Per la variante n. 4 si è provveduto in adozione definitiva a rivedere sostanzialmente la modifica aggregando la parte di sviluppo alla edificazione esistente.

Per le varianti 70 e 71, considerata la dimensione minima dell'intervento la variante viene confermata in adozione definitiva, precisando che la parte a verde privato non è oggetto di nuova edificazione ma è destinata alla pertinenzialità (viabilità di accesso ed aree di sosta) della nuova area edificabile.

In tale zona si prevede la possibilità di realizzare un nuovo intervento edilizio per esigenze abitative residenziali. La zona posta a diretto contatto con le zone già edificate onte non incide in maniera particolare nel versante, non altera le visuali paesaggistiche e non apre a futuri sviluppi disaggregati.

La variante n. 13 prevede il completamento di un ambito che si pone a monte della strada statale, in posizione defilata rispetto alle visuali paesaggistiche.

Per quanto riguarda l'uso del verde privato, preme evidenziare che la "pratica" risulta assiduosa e consolidata all'interno dell'intera pianificazione della provincia.

L'utilizzo di tale tipo di zonizzazione si rende necessario al fine di "sfuggire" alle pedissequi interpretazioni delle norme urbanistiche sovraordinate applicate in sede di commissione edilizia al momento di valutare la compatibilità urbanistica degli interventi.

Parcheggi pertinenziali, volumi accessori, viabilità di accesso, recinzioni, volumi tecnici, ampliamenti dell'edificio esistente, sono tutti interventi che difficilmente troverebbero attuazione se non si provvede ad inserire la specifica zona del "Verde privato".

L'amministrazione comunale, pur cogliendo in modo fattivo le indicazioni relative all'utilizzo di tale area, si rende disponibile ad inserire modifiche anche sostanziali al quadro urbanistico, nell'ottica di una rivisitazione globale ed unitaria della pianificazione subordinata, sulla base del nuovo progetto in fase di studio e preparazione da parte dell'Assessorato all'urbanistica.

La relazione viene integrata con i dati relativi allo standard urbanistico.

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, occorre evidenziare che gli obiettivi di variante, pur superando i livelli della capacità insediativa stimabili sulla base dell'andamento demografico, in questi ultimi anni stazionario, prevede l'edificazione di volumi residenziali per meno di 15.000 mc., valore che copre l'attività edilizia di pochi anni sulla base dei valori medi di edificazione degli ultimi 15 anni, anche considerando l'ultimo periodo di crisi del settore edilizio.

Insediamenti storici

L'articolo 68 relativo alla ristrutturazione è stato aggiornato secondo le indicazioni dell'art. 99 LP 1/2008

Una revisione complessiva del piano di recupero dell'insediamento storico potrà essere affrontato solo successivamente alla revisione della normativa urbanistica avviata dall'Assessorato Provinciale, anche in funzione di una disciplina unitaria e coordinata fra i diversi livelli di pianificazione (comuni, comunità, provincia).

Le sopraelevazioni previste dal PRG in vigore sono già state oggetto di valutazione nel corso della variante 2007 e non risulta possibile in questa fase provvedere alla loro revisione.

Le modifiche delle schede oggetto di sopraelevazione sono state attentamente valutate e la dimensione relativa alla sopraelevazione è stata fissata proprio al fine di rendere abitabile, e godibile, il sottotetto.

A questo proposito si annota ancora che il concetto di "abitabilità" non deve solo fermarsi ad una mera valutazione tecnica riferita all'altezza media ponderale applicata alla superficie minima dell'alloggio o della singola stanza, ma deve tenere in considerazione altri parametri quali: altezza all'imposta delle falde, possibilità di affaccio a balconi e/o abbaini al fine di garantire anche spazi di luce e aperture che non riducano un sottotetto ad uno spazio chiuso e che possa comportare effetti claustrofobici, esigenze ed aspettative del singolo nucleo familiare, ritorno economico dell'investimento.

Per quanto concerne alla richiesta di limitare la sopraelevazione del sottotetto al solo caso in cui lo spazio risulti abitato prima dell'intervento stesso appare fuorviante e non accoglibile sia nel metodo che nel merito. Probabilmente si tratta di un refuso del parere che si chiede di rivalutare ed eventualmente correggere.

Per quanto riguarda la tipologia dei balconi prevista nelle singole schede si provvede ad integrare le note ed indicazioni per la scheda n. 328 Mortaso.

Patrimonio edilizio montano

Per il patrimonio edilizio montano si segnala che la ricostruzione del manufatto n. 66 di Val di Borzago deriva da una sentenza del consiglio di stato che ha invalidato le previsioni del PRG in vigore ove non si prevedeva la ricostruzione del manufatto.

Al fine di risolvere la pendenza giuridica, ed anche alla luce delle nuove considerazioni effettuate in sede di conferenza di pianificazione, si propone la ricostruzione parziale dell'immobile, realizzando un intervento edilizio che si armonizzi con i caratteri del patrimonio edilizio montano, e che si ponga a distanza di sicurezza dal rio e distanza di rispetto dagli edifici storici esistenti. Questo è reso possibile utilizzando per la ricostruzione solo una minima porzione del sedime esistente (85 mq su 385 originari), garantendo la riqualificazione dell'area e la eliminazione delle parti residuali del rudere che risultano incongrue con i caratteri paesaggisti dell'area.

Tutela dagli inquinamenti

Si è provveduto ad aggiornare le norme di attuazione relative agli elettrodotti e DPA (art. 40 quater), e inquinamento acustico (art. 14).

Per quanto riguarda la variante n. 31 si precisa che l'attività già in essere è costituita da una azienda di trasformazione e vendita di prodotti agricoli che non crea nessun problema legato alla diffusione dell'inquinamento acustico.

La variante n. 4 è stata modificata allontanando la nuova edificazione dalla linea ad alta tensione.

La variante n. 70 si pone ad oltre 30 metri di distanza dalla linea, oltre la DPA fissata da SET in 11 metri.

Per quanto riguarda le zone di recupero ambientale (ex discariche) si confermano le previsioni del PRG in vigore mantenendo le destinazioni delle zone in attesa dell'eventuale modifica del piano di comunità delle discariche.

Disciplina urbanistica commerciale

Le norme sono state aggiornate con quanto previsto dalla delibera di Giunta Provinciale n. 678 di data 9 maggio 2014, modificativa della precedente Delibera di Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 che ha introdotto i nuovi criteri della disciplina urbanistica in materia commerciale ai quali la presente variante viene adeguata.

E' stato stralciato il coma 5 dell'articolo 27, in quanto un refuso delle superate previsioni del PR2 oggi sostituito dal nuovo PA4.

Norme di Attuazione (Ufficio affari amministrativi)

Si è provveduto a rinviare all'Allegato 1 della del 2023 di data 03/09/2010, stralciando i riferimenti simili e mantenendo solo le definizioni specifiche per il PRG di Spiazzo (art. 7).

Le norme sono state aggiornate ed integrate secondo quanto richiesto, in particolare è stato inserito l'articolo 48bis "Il Piano Urbanistico Provinciale e le sue Invarianti.", aggiornato l'articolo 61 relativo alle fasce di rispetto cimiteriale e modificati i commi inseriti nelle norme delle zone agricola che richiamano l'applicazione delle norme relative alle aziende agricole dettate all'articolo 20.

L'articolo 50 è stato integrato con il richiamo della parte VI[^] del PGUAP.

Manufatti accessori

Per quanto attiene i manufatti accessori per le zone C, l'Amministrazione conferma la previsione considerando che ogni edificio necessiti di tali spazi da realizzare all'interno del giardino, e che lo stesso intervento possa rientrare nella progettazione iniziale ed unitaria con il nuovo edificio.

Per i manufatti accessori relativi al patrimonio edilizio montano si condivide che la funzione debba essere limitata al deposito di legna. Peraltro al tipologia chiusa (assi o graticci semiaperti) garantisce maggiore ordine e pulizia del paesaggio, evitando l'esposizione di materiali incongrui (bidoni, nylon o altri accessori).

Riepilogo delle prescrizioni per approvazione Giunta Provinciale

Patrimonio edilizio montano

Integrazioni del 9 marzo 2015 - Schede M30 e M39

Le schede M30 e M39 trasmesse con integrazione il 9 marzo 2015, sono state stralciate a seguito della precisazione contenuta nella lettera di data 04/05/2015, in quanto le rettifiche introdotte, che riguardavano esclusivamente il numero di particella fondiaria riportato nella scheda di analisi, non risultano necessarie ai fini della corretta applicazione delle norme in esse contenute (localizzazione del manufatto edilizio e categoria di intervento). Pertanto nell'elaborato finale le schede vengono definitivamente escluse. Si precisa che dette schede non risultano in ogni caso contabilizzate nell'elenco varianti.

Valutazione relativa ad edifici storici isolati

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio montano, si evidenzia che nel corso dell'ultima variante specificatamente destinata al patrimonio edilizio montano ed approvata dalla giunta provinciale in data 13/12/2013 con delibera n. 2621.

Peraltro si evidenzia che nel corso della presente variante non si sono rilevati casi in cui si renda necessario prevedere un utilizzo di detti manufatti in forma continuativa, ma permane per tutti la destinazione stagionale sia di tipo abitativo che per altre funzioni compatibili e già ammesse dalla delibera 611/2002 nel rispetto dei criteri di tutela architettonica e paesaggistica in essa previste.

Per quanto concerne le modalità di utilizzo, oltre alle destinazioni d'uso agrosilvopastorali originarie sono ammesse quelle di tipo abitativo, turistico-ricettivo, agrituristico, artigianale e di servizio a condizione di preservare e recuperare i caratteri architettonici tradizionali degli edifici montani e loro pertinenze e di utilizzare anche in modo non permanente i fabbricati.

(#)Estratto dalla relazione allegata alla delibera di Giunta Provinciale 611 dd. 22/03/2002;

Aree di protezione fluviale

Si è provveduto a rivedere la legenda e la definizione dell'articolo 50, rinominato ora "Aree di protezione fluviale", rinviando le norme del parco fluviale alle competenze previste dalla LP 11/2007. I perimetri di tutela sono stati rivisti inserendo le previsioni più restrittive come indicato nel parere.

Per quanto riguarda i perimetri, non si è potuto inserire il limite previsto in seconda adozione da parte del PTC, in quanto lo stesso potrebbe ancora essere oggetto di modifiche prima della approvazione da parte della Giunta Provinciale ed il servizio tecnico della comunità di Valle non può ancora consegnare lo shape definitivo.

Pertanto le aree agricole e le aree di protezione fluviale potranno essere adeguate solo successivamente alla approvazione del piano stralcio del PTC.

Viabilità agricola e forestale

Si è provveduto a rettificare i tratti di viabilità agricola, inserendoli completamente in zone agricole o forestali.

Toponomastica

La toponomastica è stata completata ed inserita anche nelle carte di scala 1:5.000 e 1:10.000.

Rischio idrogeologico

Variante n. 3, 4, 37, 40 e 75 - Visto il parere favorevole del Servizio geologico la variante viene confermata come in adozione definitiva.

Variante n. 8 Visto il parere favorevole del Servizio geologico la variante viene confermata come in adozione definitiva inserendo le modifiche richieste all'articolo 20.3, comma 3.

Variante n. 68 - Verificato che i pareri espressi da parte del Servizio Geologico, del Servizio Bacini Montani e del Servizio prevenzione rischi, non escludono la possibilità di intervenire con il recupero dell'immobile previa realizzazione di opere a difesa del territorio da realizzarsi sulla p.f. 1272/1 di proprietà privata, la variante viene confermata con la prescrizione che tutti gli interventi dovranno essere realizzati a cura e spese del privato concessionario.

Variante n. 58. Si conferma che la previsione consta in una presa d'atto relativa all'apista ciclabile già realizzata da parte della provincia autonoma di Trento.

Arearie agricole

Variante n. 26 Visto il parere negativo del Servizio agricoltura si provvede a stralciare la variante che prevedeva la zona AA2.

Varianti n. 29 e 50 visto il parere positivo espresso dal Servizio agricoltura le varianti vengono confermate inserendo il lotto minimo ed il volume massimo per la zona AA1 (var. 29) e riducendo a 200 mq il sedime per le strutture della zona AA3 (var. 50).

Variante 23. visti i pareri negativi espressi nella valutazione tecnica, fra i quali quello del Servizio Agricoltura, la variante viene stralciata su prescrizione in fase di approvazione della Giunta Provinciale. Conseguentemente viene stralciata anche la variante n. 23b relativa al potenziamento della viabilità.

Norme di Attuazione

Le norme vengono corrette all'articolo 20.1 comma 3.

Per quanto riguarda il comma 6, gli indici edilizi sono stati inseriti al fine di garantire da un lato la realizzazione del volume minimo utile all'azienda, aggiungendo, vista la prescrizione contenuta nella valutazione tecnica, ponendo, il lotto mino ed il volume massimo. Gli indici si applicano esclusivamente alla porzione di territorio retinata contenuta nelle tavole di PRG, e non può essere esteso alle aree agricole non specificatamente individuate.

Il comma 7 viene inoltre modificato esplicitando la volontà di vietare la realizzazione di abitazioni all'interno delle aziende agricole speciali individuate.

Insediamenti residenziali

Per quanto riguarda la capacità insediativa, provvedendo allo stralcio della **variante n. 23**, l'edificabilità si riduca ora a 11.834 mc, rientrando nei criteri oggettivi di un'espansione controllata finalizzata a dare risposta ad esigenze abitative per la prima casa.

Arearie a verde privato

Per quanto riguarda le aree a verde privato, le zone critiche sono già state oggetto di prescrizione escludendo ogni nuova edificazione. Peraltra tali zone si rendono indispensabili qualora in prossimità di lotti edificabili, si renda necessario prevedere spazi utilizzabili al fine di realizzare la viabilità di accesso, i parcheggi pertinenziali, o il manufatto accessorio pertinenziale, senza incrementare le aree edificabili.

Diversamente le aree agricole non sono utilizzabili per tali fini, mentre le aree sature o ampliamento dell'area residenziale porrebbero problematiche di incremento ulteriore della capacità insediativa ed incremento di oneri non giustificabili.

Vincolo prima casa

Le aree oggetto di variante che prevedono nuova capacità insediativa sufficiente alla realizzazione di nuovi edifici sono soggette al vincolo di "prima casa" come definito al nuovo articolo 18bis.

Art. 18 bis. - Zona C2 - Residenziale espansione per prima casa.

1. Il rilascio della concessione edilizia per le aree C2 subordinato al possesso da parte del richiedente dei requisiti per la realizzazione della propria prima casa come definiti dalla normativa provinciale (12)
- (12) "Prima casa" come definita dalla normativa urbanistica provinciale ai fini del calcolo del contributo di concessione.

La cartografia viene quindi aggiornata di conseguenza inserendo la nuova indicazione di zona:

Variante n. 25 (parziale), 37, 40	Da Zona B2 a Zona C2 (art. 18bis)
Varianti n. 3, 4, 13, 30, 38, 70	Da Zona C1 a Zona C2 (art. 18bis)
Varianti n. 74	Da Zona B1 a Zona C2 (art. 18bis)

Per le varianti n. 14, 27, 45 e 47 vengono mantenute le destinazioni residenziali, trattandosi di ampliamenti di aree edificabili preesistenti con dimensioni ridotte tali da non consentire interventi autonomi per la realizzazione di nuove costruzioni. Per le stesse valgono comunque i limiti previsti dal titolo VII delle Norme di Attuazione sulla disciplina degli alloggi destinati alla residenza ordinaria.

Per metà della variante n. 25, dove il PRG in vigore prevedeva già la possibilità di realizzare 600 mc residenziali, viene mantenuta la destinazione B2 con indice di zona 1,0 mc/mq sull'area di 600 mq.

Per la Variante n. 13, che si pone in prossimità dell'insediamento storico di Mortaso, si provvede ad inserire nelle norme uno specifico riferimento normativo riportato all'articolo 10bis, comma 7.

7. *Il nuovo edificio, e le sistemazioni esterne dell'area, dovranno prevedere tipologie e modalità esecutive di basso impatto paesaggistico, ponendosi in armonica relazione con il vicino insediamento storico e con gli spazi aperti caratterizzati dalla presenza dell'argine in pietra posta sul lato destro del "Vagugn".*

Interventi di interesse pubblico esclusi dal vincolo prima casa

La variante n. 35, che prevede il nuovo PL 4 (Art. 30 delle NdA9, contiene elementi di interesse pubblico tali da giustificare l'esclusione del vincolo per prima casa. Sui 1500 mc realizzabili all'interno del lotto 500 (1/3) sono attinti dal contingente turistico, per i rimanenti 1000

rimane comunque il vincolo di edilizia ordinaria, senza ulteriore vincolo di prima casa. La parte di verde pubblico posto in fregio al fiume Sarca viene modificato in Verde di protezione (art. 40 bis NdA), maggiormente compatibile con le funzioni pubbliche previste (attraversamento pedonale) ed il corrispondente vincolo idrogeologico e di difesa delle acque pubbliche.

La variante **n. 67**, riguarda un'area edificabile già presente nel PRG in vigore. Le modifiche proposte, che riguardano la permuta di aree fra amministrazione comunale e privato proprietario, non comportano incremento di capacità edificatoria. Le norme vengono quindi aggiornate specificando precisando tale esclusione e modificando anche le modalità esecutive delle opere di interesse pubblico che potranno essere realizzate anche dall'amministrazione comunale qualora la ditta privata non proceda con la concessione. In tal caso al concessionario privato spetterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione senza riduzioni.

Alloggi per il tempo libero e vacanze

In sede di predisposizione delle norme per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale si è provveduto ad aggiornare il dato relativo al dimensionamento del contingente destinabile alla funzione residenziale turistica introducendo nell'articolo 86 una **tabella riepilogativa** dei dati volumetrici relativi al contingente destinabile alla residenza turistica (Alloggi per il tempo libero e vacanze come definiti dalla L.P. 16/2005).

Aree alberghiere

La variante **n. 78**, che prevedeva una nuova zona alberghiera, **viene stralciata** su prescrizione in fase di approvazione da parte della Giunta Provinciale verificate le criticità non superabili relative alla mancanza di un accesso veicolare adeguato ed alla impossibilità di realizzare un accesso autonomo dalla strada statale, visto il parere negativo del Servizio gestione strade della PAT. Contestualmente viene stralciata anche la variante 77 connessa con la variante 78.

Insediamenti storici e Patrimonio edilizio montano

Revisione dei criteri di recupero dell'insediamento storico

Avviare ora una organica revisione delle modalità di intervento all'interno dell'insediamento storico appare impossibile sia dal punto di vista tecnico che procedurale, in quanto si renderebbe necessaria una ulteriore pubblicazione degli atti di variante.

L'Amministrazione comunale condivide comunque le preoccupazioni, fissando l'obiettivo di rivedere i criteri generali di recupero dell'insediamento esistente sulla base delle nuova legge urbanistica e dei suoi regolamenti attuativi che ancora devono essere approvati.

Variante n. 2 - UE n. 61 di Borzago.

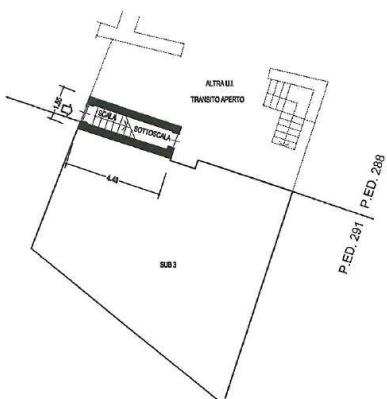
L'edificio attualmente è formato da un piano terra destinato a cantine e garage, un piano primo con appartamento abitato da un famiglia di prima generazione, un piano secondo con ulteriore appartamento abitato da una famiglia di seconda generazione, e un sottotetto non abitabile. La superficie dei diversi piani risulta differenziata: piano terra e primo occupano esclusivamente la p.ed. 291, mentre il piano secondo ed il sottotetto risultano più ampli ed occupano anche parte della p.ed. 288. (La scheda risulta aggiornata sulla base della suddivisione di proprietà).

Il piano sottotetto risulta molto basso con l'imposta del tetto variabile da 20 a 50 cm. ca..

La sopraelevazione del sottotetto da destinare ad abitazione per la famiglia di terza generazione deve potere garantire condizioni di abitabilità gradevoli con standard elevati non destinati all'uso turistico, ma destinati alla residenza stabile. Pensando quindi ad una famiglia con figli, risulta assolutamente necessario potere disporre di un'altezza all'imposta del tetto pari ad almeno 1,80 m. raggiungibili con la sopraelevazione prevista di mezzo piano (pari quindi a 1,50 m.).

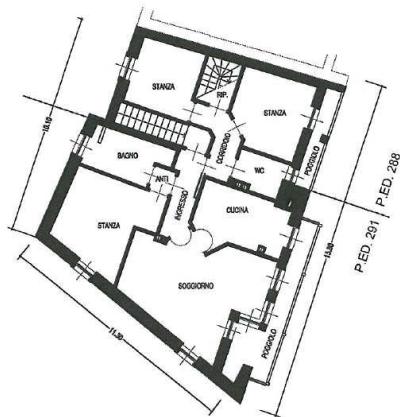
Pianta Piano Primo (P1)

H. LOCALI = 2.50 MT



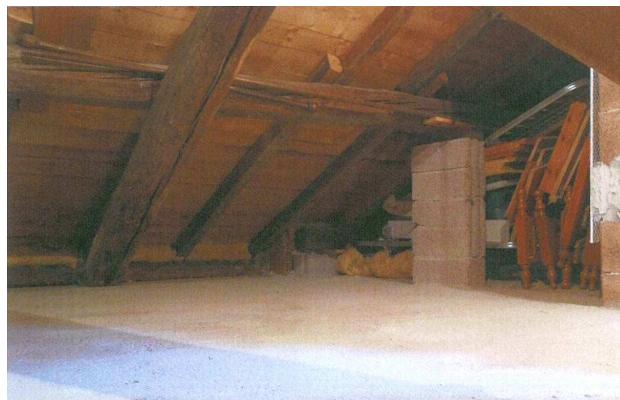
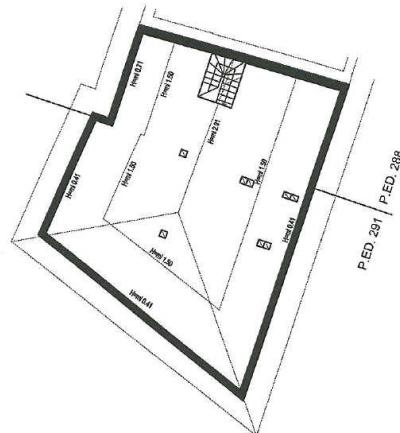
Pianta Piano Secondo (P2)

H. LOCALI = 2.50 MT

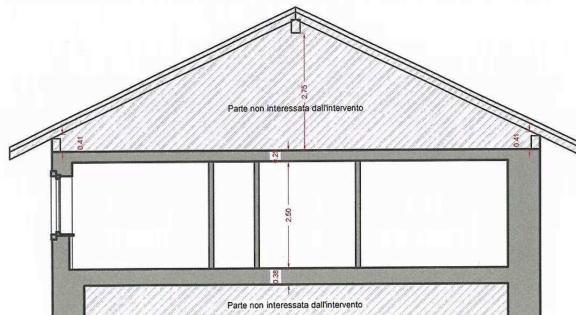


Pianta Piano Sottotetto (ST)

H. LOCALI = 0.41-2.91 MT



Sezione a-a



Variante n. 68 - scheda B66

Per detta variante si confermano le previsioni di seconda adozione integrate con le prescrizioni dettate dalle relazioni geologiche già valutate positivamente in conferenza di servizio di data 09/04/2015, come anche precedentemente nel capitolo rispettivo alla verifica preliminare del rischio idrogeologico.

Tutela dell'acqua aria e suolo

Aree bonificate.

La zona di discarica su Mortaso (p.f. 1950) che interessa aree di proprietà demaniale è stata modificata sulla base degli shape forniti dall'Agenzia.

Norme di Attuazione

L'articolo 42 ter è stato aggiornato inserendo le prescrizioni relative all'utilizzo delle aree già oggetto di bonifica.

L'articolo 20.3 comma 3 è stato aggiornato con il richiamo allo studio di compatibilità.