

COMUNE DI BORGO LARES

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

NATO DALLA FUSIONE DEGLI EX COMUNI DI BOLBENO E ZUCLO



PIANO REGOLATORE GENERALE 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Febbraio 2025 - Adozione definitiva



dott. arch. Remo Zulberti



SOMMARIO

Relazione Illustrativa	4
1. Premessa generale alla adozione definitiva	4
Introduzione	4
2. Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale	5
2.1 L'avviso pubblico	5
2.2 Raccolta delle proposte collaborative	6
2.3 Valutazione di coerenza	6
2.4 Obbligatorietà dell'adeguamento del PRG.	7
2.5 Elenco elaborati	7
2.5 Adozione preliminare	8
2.6 Valutazione delle osservazioni	8
Varianti introdotte in adozione definitiva	8
3. Conoscenze di livello sovracomunale	9
3.1 Descrizione del territorio e localizzazione	9
3.2 Servizi di livello sovracomunale	9
3.3 Aree produttive di livello sovracomunale. Accessibilità stradale-	9
3.4 Circonvallazione di Zuclò (v20)	10
3.5 Ruolo del Comune di Borgo Lares rispetto a quelli limitrofi	10
4. Conoscenze di livello locale	10
4.1 Caratteristiche, dotazioni, equipaggiamenti del territorio, scelte urbanistiche	10
4.2 Sicurezza idrogeologica	11
4.3 Aree di interesse naturalistico o culturale	11
4.4 Aree agricole di pregio	12
4.5 Uso del suolo e tendenze in atto	12
5. Contenuti della variante al P.R.G.	13
5.1 Finalità del P.R.G.	13
ELENCO DELLE VARIAZIONI EFFETTUATE: MOTIVAZIONI GISTIFICATIVE	14
TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI Matrice Rumore	16
Turismo e sport	17
Aree agricole per specifiche finalità e specifici riferimenti normativi	17
Valutazione della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico	18
Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento	18
Ripianificazione piani attuativi scaduti	18
Servizi e attrezzature pubbliche e Standard urbanistici	20
Nuovo parco pubblico	20
5.3 Centro storico:Innovazioni concrete, non stravolgenti e perfettamente "conoscibili"	20
Nuova catalogazione degli edifici storici	21
5.3 Aree residenziali	25
Permessi di costruire convenzionati	27
Sistema produttivo	27
ULTERIORI VARIANTI	29
V49 Sono tutte porzioni di area utilizzati come orto-giardino pertinenziale a edifici residenziali esistenti, e non saranno mai "destinate" al mercato edilizio ma fungeranno sempre da area pertinenziale. Pertanto la variante viene confermata in adozione definitiva modificando la descrizione "Al fine di consentire l'utilizzo a fini pertinenziali delle aree finitime agli edifici esistenti anto,oni e spazi pertinenziali di edifici esistenti";	29

NORME DI ATTUAZIONE (unificazione a seguito di fusione)	30
<i>Premessa, raffronto documentale, adeguamento alla L.P.15 e al RUEP</i>	30
Conclusioni	31
5.4 <i>Terziario: attrezzature ricettive</i>	31
5.5 <i>Secondario: zone produttive</i>	32
5.5bis <i>Secondario: zone produttive multifunzionali</i>	32
5.6 <i>Zone primarie: agricole e boschive</i>	33
5.7 <i>Zone agricole di pregio del PUP</i>	33
5.8 <i>Zone per servizi pubblici</i>	34
5.9 <i>Verde pubblico</i>	34
5.10 <i>Parcheggi pubblici e viabilità</i>	34
6. Dati demografici	35
6.1 <i>Popolazione Borgo Lares 2001-2022</i>	35
6.2 <i>Variatione percentuale della popolazione</i>	36
6.3 <i>Movimento naturale della popolazione</i>	37
6.4 <i>Flusso migratorio della popolazione</i>	38
6.5 <i>Aggiornamento dati al 31dicembre 2023</i>	38
7. Dimensionamento residenziale	39
7.1 <i>Il PRG in vigore</i>	39
7.2 <i>Dimensionamento 2033</i>	40
7.3 <i>Capacità edificatoria del PRG di variante</i>	40
8. Standard urbanistici	41
8.1 <i>Valori minimi stabiliti dal DM</i>	41
8.2 <i>Valori PRG in vigore al 2023</i>	42
8.3 <i>Valori PRG di variante al 2033</i>	42
9. Redazione del Piano	43
9.1 <i>Documenti della Variante 2024</i>	43
9.2 <i>Adeguamento della cartografia di base</i>	43
9.3 <i>Adeguamento al PUP ed al PTC Stralcio della Comunità di Valle</i>	43
9.4 <i>Aree di tutela ambientale</i>	44
9.5 <i>Zone della Rete Natura 2000</i>	44
9.6 <i>Aree di protezione paesaggistica</i>	44
10. Aggiornamenti al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg/2017	45
10.1 <i>Tipologie standard</i>	45
10.2 <i>Altre tipologie</i>	46
10.3 <i>Determinazione del valore di conversione del Volume lordo fuori terra</i>	50
10.4 <i>Unificazione dell'indice di utilizzazione fondiaria</i>	50
10.5 <i>Determinazione dei valori limite di numero piani e altezza del fronte</i>	51
10.6 <i>Ampliamenti volumetrici</i>	52
10.7 <i>Varianti rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico</i>	52
10.8 <i>Carta di Sintesi della Pericolosità CSP</i>	53
11. Le varianti conseguenti alla coerenza di valutazione delle proposte collaborative	53
11.1 <i>Istanze di stralcio dell'edificabilità di zona</i>	53
11.2 <i>Nuove aree residenziali e bilancio del PRG</i>	54
11.3 <i>Modifica alle previsioni del Centro Storico</i>	55
11.4 <i>Altre varianti</i>	55
11.5 <i>Varianti interesse pubblico</i>	55
12. Relazione usi civici	56
12.1 <i>Procedura</i>	56

<i>12.2 Le varianti che interessano beni di uso civico</i>	56
<i>12.3 Verifica di soluzioni alternative</i>	56
<i>12.4 Conclusione</i>	56
13. Verifica di assoggettabilità	57

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa generale alla adozione definitiva

Si è provveduto a rendere più facilmente conoscibili ed interpretabili le motivazioni e le giustificazioni alle scelte di variante proposte, come richiesto all'interno del Verbale di Conferenza di pianificazione.

INTRODUZIONE

Il nuovo PRG di Borgo Lares si sviluppa su due principali tipi di modifica di quello vigente:

- gli **ADEGUAMENTI** agli strumenti sovraordinati e alle normative vigenti sopravvenute, così come a specifiche indicazioni di settore e
- alle **VARIAZIONI** di tipo cartografico e normative.

Il territorio comunale di Borgo Lares è stato oggetto di alcune pianificazioni urbanistiche in passato che hanno impostato l'attuale evoluzione dei due ex Comuni (Bolbeno e Zuclo) poi fusi nel Comune di Borgo Lares. Fu con il PUP del 1987 che le Amministrazioni comunali iniziarono la periodica revisione degli strumenti urbanistici per giungere poi a quelli degli anni 2000-2010 e successivamente ad una prima fusione urbanistica "tecnica" dei PRG degli ex Comuni di Bolbeno e Zuclo – 2019- attualmente in vigore.

Negli ultimi anni è sopravvenuto il nuovo PUP del 2008 e ben due Leggi Urbanistiche Provinciali (1/2008 e 15/2015) con le relative innovazioni e aggiornamenti. Il nuovo PRG si basa su strutture giuridiche, normative e cartografiche di Borgo Lares aggiornate, ponendosi quindi come un ulteriore anello della catena in allineamento completo all'urbanistica trentina contemporanea. Questo PRG si aggiunge in modo rispettoso delle impostazioni sviluppatesi in passato, ma tende anche a far procedere il territorio secondo le nuove necessità residenziali e produttive. Il tutto nel pieno rispetto delle direttive proposte dal PUP e secondo uno sviluppo certamente equilibrato quanto rispondente alle necessità dei residenti di piccoli centri urbani dal carattere ameno, riposante ma anche molto dinamici soprattutto nel settore turistico, artigianale e agricolo.

Questa variante generale risente di uno sviluppo dei paesi di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giuglià) basato sulle necessità di nuove giovani famiglie e imprese cui si cercherà di dare risposte positive, nel rispetto e salvaguardia dell'ambiente e con un limitato (alle sole strette necessità) consumo di suolo.

Borgo Lares è un Comune formato da due ex Comuni- paesi : Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giuglià) soggetto sia all'edificazione diretta che indirizzata da piani attuativi per razionalizzare l'utilizzo del suolo; non vi sono dinamiche immobiliari speculative da gestire e l'intenzione politica non è certamente quella di cercare di innescarle, ma di potenziare il dinamismo produttivo (anche edilizio) come supporto all'incentivo turistico creato, supportato e incentivato dal fulcro della area sciistica giovanile di Bolbeno- palestra di formazione sportiva per tutti I giovani- in forte espansione. A fronte di un territorio caratterizzato da una residua disponibilità di terreni edificabili, rivolti, per lo più, all'edilizia primaria di giovani famiglie neofornatesi recentemente o per richieste di attività ricettive gestite da imprenditori locali, non vi è il pericolo che questi terreni vengano consumati da speculatori. Va considerato inoltre che Borgo Lares ha un territorio in cui esistono diversi terreni pianeggianti a Bolbeno, in leggero declivio a Zuclo, tutti ben forniti delle principali

infrastrutture urbane (strade, acquedotti, fognature...), ad oggi non utilizzati a scopo edificatorio, che ben si prestano alla conversione edificabile senza che questo incida negativamente sull'integrità dell'ambiente e del paesaggio.

2. Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale

2.1 L'avviso pubblico

Nel 2022, e riproposto nel 2023, veniva pubblicato all'albo comunale, sul sito istituzionale e su un quotidiano locale l'avviso ai sensi dell'art. 37, comma 1, della L.P. 15/2015.

COMUNE DI BORGO LARES

AVVISO

Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15
"Legge provinciale per il governo del territorio"

Variante Generale al Piano Regolatore Generale

L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano regolatore Generale a Variante sostanziale ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative di carattere pubblico e di carattere privato.

Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:

- a) Unificazione ed aggiornamento delle norme di attuazione con revisione della cartografia di piano redatta sulla nuova base catastale fornita dal catasto provinciale in formato shape.
- b) Conversione degli indici edificatori ai sensi del DPP 8-61/Leg./2017, come aggiornato dal DPP 6-81/Leg./2018, seguendo le recenti disposizioni del Servizio Urbanistica con richiesta di utilizzo degli indici edificatori espressi in Superficie utile netta (Sun) per tutte le zone specificatamente destinate all'insediamento, alle zone agricole e per gli ampliamenti di edifici esistenti;
- c) Piano Insediamenti Storici: nuova catalogazione degli edifici storici interni ai centri abitati e degli edifici storici isolati con aggiornamento della normativa di riferimento;
- d) Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;
- e) Aggiornamento della cartografia di base del PRG con la cartografia catastale ufficiale;
- f) Aggiornamento delle zone territoriali omogenee nel rispetto della classificazione prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, e verifica degli standard urbanistici.
- g) Varianti puntuali conseguenti alle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 (richieste di inedificabilità presentate dagli interessati);
- h) Ripianificazione delle zone residenziali o zone soggetto a pianificazione attuativa le cui disposizioni normative risultano inefficaci a seguito della scadenza dei termini fissati dal PRG ai sensi dell'art. 45 comma 3 della L.P. 15/2015;

- i) Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura con nuova disciplina delle zone boschive;
- j) Varianti relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico e della individuazione delle dotazioni territoriali secondo le modalità stabilite dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg.
- k) Varianti puntuali per l'individuazione delle zone residenziali destinate al soddisfacimento di esigenze abitative primarie;
- l) Aggiornamento del sistema produttivo delle attività primarie, secondarie e terziarie al fine di favorire flessibilità, ottimizzazione dell'uso del territorio urbanizzato e diversificazione delle offerta economica e turistico ricettiva;

Nel periodo di esposizione del presente avviso (60 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante.

La variante verrà redatta nel rispetto degli indirizzi generali dettati dalla L.P. 15/2015, quali il recupero degli insediamenti esistenti, la riqualificazione del paesaggio, la limitazione del consumo del suolo e la valorizzazione turistica del territorio.

Si ravvisa che le istanze inerenti la modifica di destinazione urbanistica di aree ricadenti in zone a penalità medie (P3) o elevate (P4) o con necessità di approfondimento (APP) dovranno essere accompagnate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa del PUP di riferimento (articoli da 14 a 18). Detto studio dovrà essere consegnato all'Amministrazione comunale solo a seguito della preliminare fase di verifica di coerenza della richiesta con gli obiettivi di variante.

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto che potrà essere predisposto, adottato ed approvato suddividendo le diverse tematiche procedendo con iter di variante autonomi e differenziati nel rispetto dei limiti posti dall'art. 42, comma 2., della L.P. 15/2015.

2.2 Raccolta delle proposte collaborative

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso contenente gli obiettivi della variante l'Amministrazione ha raccolto circa 92 proposte collaborative, alcune delle quali ripetute o contenenti integrazioni a precedenti comunicazioni.

Tutte le proposte sono state trasmesse ai tecnici incaricati della redazione della variante per le verifiche di coerenza con gli obiettivi di variante e una preliminare verifica di coerenza con l'evidenziazione delle problematiche di tipo oggettivo per la sicurezza del territorio, per la presenza di impatti ambientali o per l'interessamento delle invariati del PUP.

Al termine delle verifiche si è provveduto a raggruppare le diverse proposte cercando di individuare le singole misure di intervento rispondenti alle azioni strategiche volte al conseguimento degli obiettivi.

Il progetto di variante è stato quindi elaborato avvalendo anche delle indicazioni contenute nelle proposte, precisando che le stesse sono state presentate a fini meramente collaborativi e le stesse non sono vincolanti per le determinazioni assunte dall'Amministrazione comunale.

Tutte le proposte collaborative, sono conservate presso gli uffici comunali a disposizione esclusivamente, per motivi di riservatezza, di chi dimostri di avere interesse diretto alla presa visione.

2.3 Valutazione di coerenza

Al fine di una disamina puntuale delle istanze pervenute è stata predisposta una apposita cartografia che le individua su base PRG vigente, e una tabella di valutazione che ne riporta la coerenza con gli obiettivi di variante e con le disposizioni normative vigenti.

La tabella di valutazione si compone di una prima parte tesa all'individuazione e descrizione dell'area, con una sintesi dell'istanza presentata, e una seconda parte mirata a verificarne la compatibilità con i criteri assunti a riferimento al fine di produrre una prima valutazione di merito.

Ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.P. 15/2015 il Comune ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di adozione del PRG, indicando gli obiettivi perseguiti con il progetto di Variante. In ogni caso sono state anche considerate tutte le richieste-istanze pervenute fino al termine della fase di redazione del PRG e quindi a quasi tutto il 2023.

2.4 Obbligatorietà dell'adeguamento del PRG.

Il nuovo PRG del Comune di Borgo Lares prevede una serie di modifiche ed adeguamenti rispetto ai PRG in vigore degli Ex Comuni di Bolbeno e Zuclo di tipo obbligatorio che sono riportate già nell'avviso preliminare pubblicato ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

Nel caso di impossibilità a deliberare per mancanza di numero legale dovuto alla dichiarazione di interesse dei consiglieri, spetta alla Provincia Autonoma di Trento procedere con la nomina di un commissario ad acta per l'assolvimento degli obblighi di Legge, ossia per procedere alla adozione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Fra gli adeguamenti obbligatori vi sono:

- b) Conversione degli indici edificatori ai sensi del DPP 8-61/Leg./2017, come aggiornato dal DPP 6-81/Leg./2018, seguendo le recenti disposizioni del Servizio Urbanistica con richiesta di utilizzo degli indici edificatori espressi in Superficie utile netta (Sun) per tutte le zone specificatamente destinate all'insediamento, alle zone agricole e per gli ampliamenti di edifici esistenti;*
- g) Varianti puntuali conseguenti alle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 (richieste di inedificabilità presentate dagli interessati);*

2.5 Elenco elaborati

Elaborati:

- 1 Relazione illustrativa
- 2 Allegato 1 alla relazione illustrativa.
- 3 Norme di Attuazione - Testo finale coordinato
- 4 Norme di Attuazione - Testo di raffronto fra Adozione preliminare e definitiva
- 5 Norme di Attuazione - Comparazione con le norme in vigore
- 6 Elenco Varianti con Verifica penalità C.S.P.

Insedimento storico PGIS:

- 7 Abaco degli elementi architettonici
- 8 Elenco Unità Edilizie PGIS con dati di Analisi Progetto e Varianti
- 9 Schede di catalogazione Insediamento storico di Bolbeno (da n. 1 a n. 40)
- 10 Schede di catalogazione Insediamento storico di Bolbeno (da n. 41 a n. 82)
- 11 Schede di catalogazione Insediamento storico di Giugia' (da n. 1 a n. 47)
- 12 Schede di catalogazione Insediamento storico di Zuclo (da n. 1 a n. 37)
- 13 Schede di catalogazione Edifici isolati Stele (da n. 1 a n. 3)
- 14 Valutazione del Piano ai sensi art. 20 L.P. 15/2015
- 15 Estratto Varianti che interessano Beni di Uso civico.
- 16 Valutazione osservazioni
- 17 Recepimento prescrizioni e controdeduzioni
- 18 Report di validazione shape (Shape_Ad2.zip)

Tavole Insediamento storico:

Tav. IS.1 Insediamenti storici di Bolbeno, Giugia e Zuclo

Sc. 1.000

Tavole del Sistema Ambientale:

Tav. A.1 Sistema Ambientale Comune di Borgo Lares	Sc. 10.000
Tav. A.2 Sistema Ambientale - Abitati di Bolbeno e di Zuclò	Sc. 2.000
Tavole del Sistema Insediativo:	
Tav. B.1 Sistema Insediativo - Bolbeno e Zuclò -	Sc. 2.000
Tav. B.2 Sistema Insediativo - Stele e Coste di Bolbeno -	Sc. 2.000
Tav. B.3 Sistema Insediativo - Tonello e Gere	Sc. 2.000
Tav. B.4 Sistema Insediativo - Madonna del Lares -	Sc. 2.000
Tav. B.5 Sistema Insediativo - Comune di Borgo Lares -	Sc. 10.000
Tav. L.1 - Legende	
Elaborati di raffronto per la valutazione del Piano e per le Osservazioni:	
Tav. R.1 - PRG in Vigore con Varianti (2 fogli)	Sc. 2.000
Tav. P.1 - PRG di Variante con Varianti (2 fogli)	Sc. 2.000
Elaborati di supporto tecnico per la valutazione del Piano e per le Osservazioni:	
Tav. M.1 - Mappa con Varianti e Proposte collaborative	Sc. 5.000
Tav. CSP.1 - Carta di Sintesi della Pericolosità CSP con Varianti	Sc. 5.000
Tav. O.1 - Ortofoto PAT 2015 con Varianti	Sc. 5.000
Studi di compatibilità:	
Studio di compatibilità VARIANTE 90 PRG BORGIO LARES.pdf.p7m	
Studio di compatibilità VARIANTE 87 PRG BORGIO LARES.pdf.p7m	

2.5 Adozione preliminare

In data 17/05/2024 con verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 9 è stata effettuata l'adozione preliminare del PRG del Comune di Borgo Lares.

A seguito della pubblicazione effettuata nei termini previsti dall'art. 37 della L.P. 15/2015 sono state raccolte 41 osservazioni, e nel successivo periodo di pubblicazione delle stesse osservazioni è stata presentata una controsservazione.

2.6 Valutazione delle osservazioni

Le osservazioni sono state verificate e valutate puntualmente da parte dei tecnici incaricati verificando la coerenza delle richieste con gli obiettivi della variante e raccogliendo positivamente quanto considerato compatibile ed in linea con indicazioni contenute nel verbale di Conferenza di pianificazione.

Il fascicolo "VALUTAZIONE OSSERVAZIONI" contenente tutti i dati necessari alla identificazione dell'oggetto, dell'area di riferimento e delle determinazioni assunte viene allegato alla adozione definitiva con evidenziate le nuove varianti inserite nell'elenco.

VARIANTI INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA

Con l'adozione definitiva sono state introdotte nuove varianti numerate da n. v106 a n. v131, alcune delle quali inserite a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, altre introdotte in adeguamento delle richieste contenute nel verbale di conferenza pianificazione, come di seguito riepilogato:

v97	Edificio storico catalogato z.15	Oss. N. 1
v98	Ampliamento azienda agricola zootecnica	Oss. N. 2

v99	Modifica perimetrazione zona residenziale	Oss. N. 10
v100	Zona agricola locale	Oss. N. 20
v102	Zona artigianale locale di progetto	Oss. N. 19
v103	Zona agricola locale	Oss. N. 8
v104	Inserimento edificio storico isolato	
v105	Individuazione delle zone artigianali multifunzionali	

3. Conoscenze di livello sovracomunale

Questa prima sezione approfondisce le relazioni di Borgo Lares con il suo contesto sovracomunale di zona, cercando di fare luce su diversi aspetti che vanno considerati alla scala più ampia di quella comunale. Diverse indicazioni tuttavia saranno riprese per essere approfondite e contestualizzate anche nella sezione successiva riguardante le specifiche strategie di livello locale.

3.1 Descrizione del territorio e localizzazione

Alla confluenza fra la Val Rendena, la Val Chiese e le Giudicarie Esteriori, in collina frontistante il centro principale di Tione, si trova il centro di Bolbeno, in continua leggera pendenza verso monte si trovano Zuclo e Giuglià che formano insieme il nuovo Comune di Borgo Lares. Si tratta di una zona nevralgica per la viabilità delle valli, solcata anche dalla recente pista ciclabile. Il maestoso corso d'acqua della Sarca, si congiunge all'Arnò prima di gettarsi nel bacino di Ponte Pià.

Borgo Lares ha un territorio piuttosto compatto, seppur parta dall'alveo della Sarca, comprenda il vasto terrazzamento collinoso a destinazione multifunzionale- agricola- artigianale e turistica, con gli abitati esposti per lo più al sole pomeridiano e poi sale dolcemente verso la montagna boscata.

3.2 Servizi di livello sovracomunale

La zona della "Busa" è l'ambito, solo geografico, di comuni di cui fa parte Borgo Lares ed è composto anche dai comuni di Tione, Tre Ville (Ex comuni di Preore, Ragoli, Montagne) e, marginalmente, anche l'ex Comune di Breguzzo). Questi centri condividono territorio sufficientemente omogeneo, gestiscono quello montano e offrono agli abitanti alcuni servizi di interesse locale; si rivolgono a Tione per l'istruzione superiore e le scuole "medie", oltre che per l'ospedale e gli altri principali servizi.

A Borgo Lares ci sono le scuole elementari e scuola materna; oltre all'ambulatorio del medico di base, la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari e ovviamente al Municipio. Nei paesi di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giuglià), 2 alberghi (+ 1 in costruzione nel Centro storico di Bolbeno come splendido recupero di un grande fabbricato di valore che dovrebbe rivolgersi ad una clientele di livello), una colonia -casa per vacanze-, 2 bar di cui uno dotato anche di ristorante con annessi I servizi per la pratica dello sci- situato nell'area sportiva sciistica di Bolbeno, 2 negozi di alimentari.

3.3 Aree produttive di livello sovracomunale. Accessibilità stradale-

Nel comune di Borgo Lares vi sono aree produttive di interesse provinciale e di interesse locale per lo più dislocate lungo l'asse della Strada Provinciale per Trento; alcune sono estese anche nell'abitato di Bolbeno, presenti già da tempo e ormai consolidate che il PRG conferma seppur ritoccandone il perimetro e **auspicando una nuova localizzazione meno "invischiata" e invasiva per le preminenti attività residenziali.** Una nuova area produttiva di interesse provinciale - in

progetto- è situata nelle adiacenze dell'area occupata dalla ormai ex discarica di rifiuti di comunità: Si tratta di un'area che sarà dotata di ottima accessibilità con mezzi pesanti essendo quasi direttamente prospiciente la strada provinciale.

3.4 Circonvallazione di Zuclo (v20)

Si tratta di una opera necessaria per garantire la sicurezza del territorio garantendo un collegamento viario fra la parte est di Zuclo (sulla parte da chi proviene dal Passo Durone) con il resto del territorio verso Bolbeno e in collegamento con la strada provinciale che dall'abitato scende verso loc. "Tonello".

La variante prevede l'aggiornamento del sistema viabilistico locale che garantisca una sinergia dei collegamenti esistenti verso la "Busa" di Tione di Trento, la val Rendena e l'altopiano di Bleggio / Lomaso.

Rispetto alla adozione preliminare viene specificato e precisato il livello locale della infrastruttura, oltre che avere ridotto notevolmente il suo impatto in termini di progettazione utilizzando la rete viaria esistente per il tratto a valle che possiede già una dimensione sufficiente a garantire la percorribilità ai mezzi pesanti, eliminando le interferenze con la zona produttiva provinciale. Oltre questo tratto viene inserito il potenziamento della viabilità esistente di proprietà comunale, completando la circonvallazione del centro storico di Zuclo che oggi risulta non percorribile da mezzi pesanti a causa delle strettoie esistenti in centro storico che non possono essere eliminate.

3.5 Ruolo del Comune di Borgo Lares rispetto a quelli limitrofi

Esiste una sicura sinergia e collaborazione fra i centri della Busa per cui ognuno di essi si appoggia e sostiene gli altri in termini di servizi pubblici, mantenendo forti relazioni ed attrazioni con Tione (principale comune fulcro) e mantenendo una precisa identità di paesi di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giugià). Si tratta quindi di una situazione di equilibrio a cui bisogna fare attenzione nel momento in cui si pianifica, garantendo le possibilità di sviluppo ad ogni paese/comune senza tendere ad una preminenza di qualche tipo

4. Conoscenze di livello locale

4.1 Caratteristiche, dotazioni, equipaggiamenti del territorio, scelte urbanistiche

Abbiamo in parte già menzionato le argomentazioni di questa seconda sezione che però meritano ulteriori approfondimenti. Borgo Lares è un centro comunale caratterizzato da alcuni ambiti economici e sociali, ma si tratta comunque di paesi di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giugià) prevalentemente turistico- terziario e artigianale. E' importante la presenza di aziende artigiane di diverso tipo. Esistono naturalmente anche diversi pendolari che trovano lavoro nei paesi vicini, nel centro di valle ed anche fuori. Le capacità occupazionali per centri di queste dimensioni sono purtroppo limitate, ma gli abitanti di Borgo Lares come di altri paesi simili, accettano anche di spostarsi per il lavoro pur di risiedere nei paesi di Bolbeno e Zuclo in grado di fornire ancora **la qualità urbana e le caratteristiche di vita di piccoli centri**. E' proprio in questa direzione che si vuole procedere per lo sviluppo: migliorare e garantire la qualità urbana che rende appetibili gli agglomerati come questo.

L'uso del suolo quindi deve trovare i giusti compromessi fra tutti gli ambiti di richiesta cercando il migliore equilibrio fra domanda, disponibilità e programmazione urbanistica. E' comunque da sottolineare la scrupolosa attenzione che è da sempre stata riservata al suolo extraurbano, certamente non stravolto, ma "sfruttato", meglio utilizzato in modo molto equilibrato. Le tendenze

locali in merito all'uso del suolo riguardano in particolar modo la residenza e le zone produttive, mentre non vi sono modifiche rilevanti relative all'agricoltura ed ai boschi.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione possiamo dire che la situazione generale è soddisfacente, i servizi pubblici sono garantiti quanto meno a livello sovralocale, funzionanti ed efficaci. Gli impianti principali sia per quanto riguarda l'acquedotto che rimane in buono-ottimo stato di efficienza, sia per le fognature. Le reti elettrica, telefonica e del gas metano, con il servizio di fibra ottica, servono adeguatamente il paese di Bolbeno e Zuclo come la rete di pubblica illuminazione.

Alcune previsioni puntuali prevedono qualche potenziamento di strade comunali interne, (talvolta anche previsione di nuove strade locali interne agli abitati - ad es. Bolbeno-) per garantire un miglioramento e maggiore sicurezza della pedonabilità e dei marciapiedi, il miglioramento degli spazi destinati a parcheggio pubblico, la conferma del verde, dei parchi pubblici, (ad es. Il progetto di un parco urbano all'aperto "outdoor" nei pressi dell'area sciistica sportiva esistente), ecc...

Le strutture urbane sono di tipo accentrato oltre che di dimensioni limitate. Le espansioni più recenti hanno solo un po' "sfilacciato" verso valle (Bolbeno) e verso monte (Zuclo), ma rimane molto ordinato nella conformazione e limitato nel consumo di suolo. Le zone urbane più interne sono ben organizzate e qualitativamente valide per areazione e vivibilità in genere; sono servite anche dai principali servizi pubblici dimostrando una buona qualità urbana.

Già dai primi anni 2000 la proposta di sviluppo per la residenza ha previsto specifiche opportunità di espansione, comunque sempre di completamento, allo scopo di garantire ai residenti la possibilità di non lasciare i paesi di Bolbeno e Zuclo accedendo a un'architettura attuale e di buona qualità residenziale e tecnologica. Di fatto non vi è stata un'occupazione incontrollata di territorio aperto, non ci sono molti edifici isolati al di fuori del perimetro urbano ad utilizzo residenziale. Molto basso è grado di inutilizzo degli edifici ricadenti in zone insediative moderne o periferiche ed anzi è molto ben visibile la tendenza alla cura della proprietà privata e degli spazi private.

L'abitato antico di Bolbeno trova la sua dislocazione su una terrazza che ricorda geometricamente l'accampamento romano (con le vie che si intersecavano - cardo e decumano).

4.2 Sicurezza idrogeologica

Il PRG recepisce totalmente in questo settore tutte le indicazioni del PUP e delle normative e strumenti di settore che negli anni si sono succeduti (carta di sintesi geologica, PGUAP, ecc.) ma nella fattispecie si relaziona in modo univoco con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) che riassume le indicazioni multidisciplinari del settore e si basa anche su specifiche conoscenze idrogeologiche locali che arricchiscono le informazioni in questo senso.

Quello di Borgo Lares è un territorio sostanzialmente sicuro, senza particolari problematiche (che eventualmente insistono sul fondovalle a ridosso della Sarca), anche se vi sono cenni nella CSP di influenze- Rio Folon- "da approfondire" negli abitati di Bolbeno, Giuglià e Zuclo. Ci sono delle zone più ripide che non sono consone all'insediamento ed il PRG prevede proprio lo scarico antropico di aree di questo genere. La rete dei rivi che scendono dalla montagna è fitta, monitorata, in buono stato e in taluni casi vi sono briglie di contenimento.

4.3 Aree di interesse naturalistico o culturale

Il territorio comunale, a parte le aree di insediamento compatto, è per la maggior parte boschivo ed agricolo, attraversato da diversi ruscellamenti d'acqua secondari. Non vi sono particolari

problemi di contaminazione e/o sfruttamento incontrollato della montagna che è abbastanza ripida e il bosco è molto fitto.

La zona di tutela ambientale circonda gli interi abitati, protegge le zone boschive che stanno a monte e a valle. Non si ritiene che vi siano particolari pericoli per queste zone per cui lo stesso PRG non prevede interventi o prescrizioni oltre a quelle già insite nella normativa provinciale.

Sul territorio di Borgo Lares non esistono aree protette, biotopi, parchi e aree relative alla Rete Natura 2000.

4.4 Aree agricole di pregio

Il territorio agricolo viene salvaguardato dal presente PRG; Le aree agricole circondano i centri abitati sfruttando le migliori esposizioni al sole e occupando una significativa parte del territorio comunale. Questa Variante generale al PRG recepisce ovviamente le indicazioni del PUP e inserisce sia in cartografia che nelle Norme di Attuazione le Zone agricole di pregio che rimangono così effettiva invariante del territorio coltivato (salvo le eccezioni previste dalla Legge per casi particolari).

Il PRG gestisce queste aree limitandone al minimo la trasformazione limitandola a specifici casi per i quali è prevista adeguata compensazione con nuove aree sottratte all'edificazione per convertirle proprio ad agricola di pregio. La realizzazione di edifici residenziali è limitata a reali e **pochi davvero casi di necessità primaria**. Le nuove zone edificabili per **prima casa** sono state localizzate all'interno dei paesi in aree già compromesse da edificazioni individuate all'interno dell'abitato di Bolbeno e Zuclo – Giugià, o comunque all'interno del perimetro dell'abitato, o ai margini degli insediamenti in zone agricole di interesse locale; solo in una occasione, eccezionale e motivata, - a Giugià- si è dovuto, marginalmente, invadere una minima parte di zona agricola di pregio, peraltro **ampiamente compensata in termini di superficie agricola**.

4.5 Uso del suolo e tendenze in atto

Il paese di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giugià) si trovano su un terrazzo a pendenza moderata esposto in modo sufficientemente confortevole al sole per quanto siano a ridosso della montagna. Come sempre accade le aree boschive ed agricole sono quelle maggiormente estese, definiscono il paesaggio e si sviluppano sia a monte che a valle dell'abitato, fino a lambire il Torrente Sarca. Si tratta di un territorio omogeneo inframmezzato solo dall'importante zona produttiva che si trova ai lati della viabilità principale di fondovalle.

Gli abitati sono compatti, pur essendovi l'insediamento residenziale di Giugià che sfilaccia un po' Zuclo e l'area di nuovi insediamenti a Splazzago-Via Piccola che "allunga" Bolbeno; Zuclo si raccoglie attorno all'insediamento storico che vede la chiesa parrocchiale defilata verso nord col cimitero. Si possono leggere abbastanza distintamente le diverse fasi dell'espansione dei paesi di Borgo Lares, i cui edifici tradiscono i periodi di costruzione; vi è quindi una certa eterogeneità di stile e di impostazione urbana fra le varie zone, ma l'iniziativa edificatoria è sempre rimasta principalmente privata e diretta. Il centro storico inoltre è di buona qualità, con alcune esempi di fronti veramente pregevoli. Il grado di utilizzo non è altissimo, ma rimangono comunque dei validi riferimenti residenziali anche in termini di quantità di popolazione residente.

La caratteristica principale delle edificazioni e delle ristrutturazioni/risanamenti entro e fuori centro storico è il forte legame con le necessità agricole di un tempo a cui doveva rispondere la struttura. Oggi la tendenza sta cambiando molto per le nuove esigenze abitative, ma sempre cercando di salvaguardare e valorizzare l'esistente. Insomma, gli abitati di Borgo Lares rimangono un ottimo luogo per abitare per la notevole qualità ambientale e paesaggistica; non vi sono esempi eclatanti di speculazione edilizia e lo sviluppo previsto dal PRG tende proprio ad un completamento organico degli abitati seguendo anche il tenore delle richieste provenienti dagli abitanti.

I sistemi di urbanizzazione sovracomunale sono efficaci, i collegamenti stradali sono validi, (a patto di risolvere l'imbuto stradale nel Centro Storico di Zuclo).

Le tendenze demografiche sono sempre in positivo come quelle relative al settore produttivo, per cui il PRG propone un riordino delle zone produttive. Si tratta di dinamiche certamente connesse fra di loro che si completano e danno motivazioni di sviluppo;

L'incremento edificatorio di questi ultimi anni è dovuto, oltre alla sempre maggiore volontà dei residenti di creare nuove opportunità per i propri figli nella nobile intenzione di evitare la fuoriuscita di nuclei familiari giovani ed eventualmente di attirarne di nuovi, anche al notevole incremento di interesse per l'area sciistica di Bolbeno che si è conquistata negli anni un posto di rilievo nel panorama sciistico giovanile provinciale.

5. Contenuti della variante al P.R.G.

5.1 Finalità del P.R.G.

1. Apportare al PRG gli aggiornamenti cartografico-normativi e gli adeguamenti ai piani sovraordinati
 - Aggiornare le Norme di Attuazione alle nuove normative urbanistiche;
 - Aggiornare la base cartografica e redigere il piano in formato grafico georeferenziato GIS;
2. Sostenere uno sviluppo urbano ordinato ed equilibrato
 - Dare risposte equilibrate alle richieste dei residenti che continuano a investire sul territorio di Borgo Lares;
 - Sostenere le attività produttive (agricole, artigianali/industriali e turistiche)
 - Formare un piano semplice, vocato al completamento urbano e alle reali necessità dei paesi di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giuglià), oltre che concretamente attuabile e sostenibile;
3. Ottemperare alle richieste di riduzione della capacità edificatoria ai sensi dell'art.45 della L.P. 15/2015
4. Promuovere il recupero dei Centri Storici
 - Lavorare sul Centro Storico quale emergenza urbana con l'obiettivo di incentivarne il recupero;
 - Tendere a uno sviluppo organico e ordinato dell'insediamento, evolvendo quello degli ultimi 20 anni;
 - Tendere alla riqualificazione di alcuni punti dei paesi anche attraverso la previsione di Progetti Convenzionati per la Riqualificazione Urbanistica,
5. Conservare il territorio agricolo e boschivo e curare gli aspetti idrogeologici
 - Tendere alla massima protezione del territorio agricolo e boschivo mantenendo una particolare cura nella gestione idrogeologica e recependo le aree agricole di pregio;
 - Verificare le indicazioni della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) rispetto alle variazioni previste nel PRG e le eventuali penalità.

ELENCO DELLE VARIAZIONI EFFETTUATE: MOTIVAZIONI GISTIFICATIVE

La relazione viene ora integrata con giustificazioni aggiuntive a sostegno delle varianti introdotte in adozione preliminare e confermate in adozione definitiva come già richiamato anche nella relazione di controdeduzione, al netto delle varianti stralciate.

In allegato alla relazione vengono riportate tutte le varianti evidenziando per ognuna lo stato del PRG in vigore, quello del PRG di variante e la motivazione sintetica. (1a Allegato 1 alla relazione illustrativa).

In ordine di numerazione si è provveduto di seguito a riunire i pareri espressi dai diversi servizi all'interno del verbale di conferenza, talvolta anche contrastanti fra di loro, riportando le motivazioni a supporto della variante in forma coordinata.

V4 Per l'adozione definitiva si è provveduto a ridurre il perimetro di variante, mantenendolo alla perimetrazione del PRG in vigore. In tal modo la variante che prevede il passaggio da zona per attrezzature religiose a verde pubblico non comporta incremento di rischio e quindi non è necessario produrre lo studio di compatibilità in fase di pianificazione ma solo in occasione della realizzazione degli interventi previsti dalle norme.

V5 Per l'adozione definitiva si provvede a ridurre il perimetro di variante, mantenendolo alla perimetrazione del PRG in vigore. In tal modo la variante che prevede il passaggio da zona per attrezzature religiose a verde pubblico non comporta incremento di rischio e quindi non è necessario produrre lo studio di compatibilità in fase di pianificazione ma solo in occasione della realizzazione degli interventi previsti dalle norme.

V6 La variante v6 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.

V8 La variante v6 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.

V9 La zona produttiva provinciale è stata definita del PTC stralcio ed il PRG ha semplicemente provveduto a inserirla nella propria cartografia senza introdurre modifiche.

La zona produttiva provinciale è stata definita del PTC stralcio ed il PRG ha semplicemente provveduto a inserirla nella propria cartografia senza introdurre modifiche.

V10 La variante prevede la cancellazione del perimetro di un piano attuativo concluso. L'intervento sugli edifici esistenti di demoricostruzione è già stato effettuato sulla base di un progetto di opera pubblica comunale. La variante non comporta nessun incremento di rischio e quindi non necessita della redazione dello studio di compatibilità.

V16 La variante v6 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.

V20 La variante riguarda il tracciato della viabilità locale di circonvallazione dell'abitato di Zuclò.

La variante viene confermata in sede di adozione definitiva.

Verificato il preminente interesse pubblico dell'opera vi è la necessità di inserire nella pianificazione il vincolo necessario a garantire la salvaguardia sulle aree oggetto di intervento.

L'Amministrazione comunale nel contempo si è attivata per la predisposizione di un progetto preliminare che possa definire con maggiore precisione il tracciato (comunque localizzato all'interno della fascia di rispetto indicata in cartografia) sul quale successivamente verrà predisposto apposito studio di compatibilità.

V50 le aree attualmente non sono boscate e non lo sono mai state come reso evidente dalla successione temporale delle ortofoto. Inoltre si tratta di un leggero ampliamento della zona già edificabile a fini residenziali/ricettivi a servizio delle attività sportive locali; prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, con demoricostruzione **degli edifici esistenti ed un limitato incremento della Sun.** Le

costruzioni saranno di ausilio per la necessaria capacità ricettiva al servizio dell' area sportiva nei pressi dell'impianto di risalita (seggiovia Planezze)



Ortofoto 1973 ove risulta evidente che l'area oggetto di variante non è interessata da nessuna formazione boschiva



Ortofoto 1994



Ortofoto 2011



Ortofoto 2015

V51 *L'area a bosco di PRG viene riconosciuta come verde privato pertinenziale verificato che l'area non è mai stata boscata realmente e di fatto è pertinenziale (come giardino) agli edifici esistenti,*

V76 *Si tratta della conversione della viabilità locale **da potenziamento ad esistente poiché non necessaria.** La variante in adozione definitiva viene modificata inserendo la presa d'atto della strada esistente, in sostituzione della viabilità di potenziamento prevista dal PRG in vigore di Bolbeno, cancellando i tratti di progetto introdotti in adozione preliminare, ripristinando conseguentemente i tracciati della ciclabile di progetto già previsti nel PRG in vigore di Zuclò.*

V78 *La variante v78 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP. Le p.f. 898/2 e limitrofe (C.C. Bolbeno) già interessate da bonifica con cambio di coltura vengono inserite in zona agricola di pregio a seguito della conclusione dei lavori. A conferma dell'avvenuto intervento visibile dall' ortofoto del 2023 si chiede la consegna del fine lavori come previsto all'art.88 del RUEP.*

V87 *Si tratta di interventi da realizzarsi a cura dell'amministrazione comunale su aree di proprietà pubblica a completamento dell'offerta sportiva delle aree contermini.*

La variante viene confermata in sede di adozione definitiva accompagnata dallo studio di compatibilità predisposto dalla amministrazione comunale a firma del Geologo Paolo Passardi di data 15/01/2025.

V89 *La variante viene confermata in sede di adozione definitiva e lo studio di compatibilità verrà effettuato solo in fase di progettazione dei singoli interventi in quanto si tratta di un edificio esistente con destinazione turistico/ricettiva, ancorché dismesso, per il quale la conversione in residenza non comporta un salto di classe della pericolosità idrogeologica e non prevede un aumento del carico antropico*

V90 *Ampliamento dell'area scolastica con cambio di destinazione d'uso da area a verde pubblico a zona scolastica di progetto.*

La variante viene confermata in sede di adozione definitiva accompagnata dallo studio di compatibilità predisposto dalla amministrazione comunale a firma del Geologo Paolo Passardi di data 15/01/2025.

V92 *La variante v92 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP*

Tutela dell'acqua, del suolo

Le norme di attuazione (art. 27) richiamano compiutamente le norme provinciali in materia di tutela delle acque.

TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI Matrice Rumore

La vicinanza della zona residenziale esistente con la zona produttiva è già in essere nel PRG in vigore. Si osserva che nella specifica fattispecie l'area residenziale è di fatto utilizzata come zona produttiva per un'attività artigianale e commerciale con deposito attrezzature e la previsione di ampliamento delle due distinte zone non costituisce un peggioramento della situazione esistente.

Adeguamenti al PUP

Oltre all'adeguamento delle zone agricole, le zone di rispetto fluviale, i manuali tipologici, il commercio e le aree produttive, contenute nel PTC stralcio, le innovazioni rispetto al PUP in vigore riguardano la classificazione della viabilità ed alla normativa relativa alla carta di Sintesi della Pericolosità. La tutela ambientale contenuta nel PRG 2024 del Comune di Borgo Lares è coincidente con quanto già previsto dal PRG in vigore.

Turismo e sport

Le modifiche come evidenziate dal servizio Turismo e sport (art.14 punto 5 c.1), art 62 e art.63 delle Norme di Attuazione del PRG sono state sostituite come consigliato. Commercio)

Le modifiche come richiesto dal Servizio Commercio sono state eseguite in adozione definitiva (artt.111 e 114)

AREE AGRICOLE

Il PRG non prevede nessuna variante puntuale che contempra il cambio d'uso di edifici realizzati con vincolo di uso agricolo.

Le modifiche introdotte alle aree agricole sono state puntualmente motivate e adeguatamente giustificate verificato che non ci sono alternative valide come da elenco delle varianti allegato

V39 La variante v39 è caratterizzata da uno spazio interno alla viabilità esistente e che risulta essere da sempre utilizzato quale pertinenza delle aree residenziali attigue e non ha nessuna attinenza con l'uso agricolo delle aree attigue. La precisazione dei perimetri delle zone agricole da parte del PRG rientra nelle competenze assegnate dall'articolo 37 del PUP (sfr. Art. 11, comma 4, e art. 37, comma 9).

V80 La variante v80 interessa una particella di proprietà della ditta che si è insediata e che sta completando la realizzazione della nuova struttura commerciale. Lo spazio perimetrale individuato dalla variante risulta necessario per essere utilizzato al fine di garantire l'accesso e recesso per i mezzi pesanti di trasporto, e non risultano esserci alternative a tale soluzione.

Aree agricole per specifiche finalità e specifici riferimenti normativi

Le scelte effettuate nella Variante PRG (variazioni atte a consentire piccole attività di lavoro legate all'ambiente)confermano la sostenibilità e soprattutto la necessità reale e concreta di queste richieste. Sono state verificate le giuste esigenze espresse e i requisiti di questi giovani artigiani/imprenditori che hanno intenzione di mantenere il proprio lavoro inerente l'attività di boscaiolo e piccolo allevatore all'interno del Comune

V92 Le varianti v6 e v92, rientrando fra quelle ritenute necessarie e compatibili con il sistema insediativo ed agricolo esistente, vengono confermate in adozione definitiva, chiedendo una rivalutazione da parte del servizio urbanistica.

V11 Anche per la variante v11, trattandosi di una necessità valutata positivamente dall'Amministrazione comunale, si chiede una rivalutazione da parte del servizio urbanistica, ritenendo giustificata la dimensione prevista dalle norme di attuazione, pur prevedendo per la struttura l'obbligo di ripristinare l'area agricola originaria nel caso di cessazione dell'attività.

La localizzazione è stata valutata approfonditamente al fine di collocare la struttura in un'area che non crea problemi dal punto di vista paesaggistico, essendo la stessa posta in un avvallamento poco visibile.

V24 e V42 La variante v24 viene modificata stralciando la destinazione abitativa.

Per entrambe le varianti (v24 e v42) si prevedono specifici parametri dimensionali finalizzati alla realizzazione di ampliamenti ad uso agricolo compatibili con la destinazione di zona, ponendosi come obiettivo l'ottimizzazione d'uso delle strutture esistenti limitando nuovo consumo di suolo.

Compensazione in aree agricole:

Si afferma che non “vi è piena compensazione delle aree agricole di pregio” circa il 90%; la compensazione, per legge deve essere minimo al 80%; e così il PRG è perfettamente in compensazione

Viabilità

La variante v20 viene sostanzialmente modificata in adozione definitiva. Il tratto di progetto, confermando il livello locale di competenza del Comune, viene limitato ora alla parte più a monte, premettendo che la stessa strada risulta esistente nella parte a valle che circonda l'attuale zona già destinata a discarica e lavorazione rifiuti, che ora non viene più modificata in quanto risulta possedere i requisiti necessari a garantire la percorribilità che di mezzi pesanti.

Il tratto a valle che interessa la zona produttiva di interesse provinciale viene cancellato.

Adeguamenti al PTC

Si è provveduto in sede di adozione definitiva a collegare gli elementi essenziali e caratteristici degli edifici di interesse storico al Manuale della Comunità di valle e all'elaborazione di un prontuario - di elementi storici caratteristici di Borgo Lares con indicazioni applicative.

V 20

L'introduzione del perimetro del PIP risponde alle norme provinciali sulle zone produttive di progetto e non è una scelta del PRG, ma un adeguamento alle nuove previsioni del PTC stralcio. All'interno del perimetro del PIP si dovranno applicare gli indici edilizi urbanistici definiti previsti dalle norme di zona di PRG delle zone produttive provinciali di progetto.

Viene omessa la duplicazione di norma confermando il perimetro in cartografia.

Aree produttive, cave e miniere

Si è provveduto ad integrare le norme, cogliendo le nuove disposizioni normative provinciali in tema di commercio ammesso all'interno delle aree produttive locali esistenti al fine di consentire la riqualificazione delle strutture esistenti, modificando conseguentemente il cartiglio di zona ora definito con D110, in adeguamento alla legenda tipo.

Sono stati corretti gli errori ed i refusi cancellando l'articolo 79;

Valutazione della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Innanzitutto va detto che non si rilevano casi relativi alle opere realizzate in deroga ora inserite come variante. Inoltre si assicura che tutti i casi oggetto di riconoscimento dello stato dei luoghi, anche grazie al supporto dell'Ufficio tecnico comunale, risultano essere legittimi sotto il profilo urbanistico edilizio.

Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento

Ogni richiesta di rendere inedificabili aree ai sensi della L.P.15-art.45- non è frutto e scelta dell'amministrazione senza ponderazione ma specifiche esigenze espresse dai proprietari, su cui sono state effettuate tutte le dovute analisi e precisazioni particolarmente sul fatto che le aree non siano già “vincolate” a costruzioni esistenti.

E' stato corretto l'art.17 come richiesto.

Ripianificazione piani attuativi scaduti

la variante V19 non interessa piani attuativi ed è stata cancellata la previsione di potenziamento in quanto la strada è esistente e non si prevedono ulteriori ampliamenti

La variante v91, come anche le altre che hanno interessato ambiti soggetti a pianificazione subordinata, non hanno comportato nessuna modifica del quadro pianificatorio.

V91 le motivazioni e spiegazioni della scelta (doverosa nell'interesse pubblico) sono chiarite nella locuzione già resa perfettamente **"conoscibile"**. L'area risulta già utilizzata come parco pubblico e non è più necessaria la previsione di piano attuativo.

V18 In adozione definitiva si conferma la variante in quanto il piano è stato attuato e tutti gli interventi posti in capo ai lottizzanti di interesse pubblico è stato realizzato. Gli eventuali lotti residui non ancora edificati (che rimangono a destinazione produttiva) sono ora edificabili tramite intervento edilizio diretto.

Si allega estratto della planimetria del piano attuativo



V57 L'Amministrazione comunale verificato che le previsioni del precedente Piano di Lottizzazione non sono state attuate a causa del disaccordo fra le proprietà interessate propone in alternativa al piano di lottizzazione la possibilità di realizzare gli interventi di edificazioni in forma autonoma assoggettando però, ognuno per la sua parte, al vincolo di cessione gratuita di un'ampia fascia di terreno necessaria ed indispensabile per potere realizzare un nuovo attraversamento dal centro abitato di Bolbeno verso la scuola primaria, evitando l'attraversamento lungo la strada provinciale esistente, ed eliminando di conseguenza i pericoli oggettivi. L'analisi costi benefici a favore della collettività risulta straordinariamente vantaggioso e l'Amministrazione esprime la volontà di confermare la variante in adozione definitiva.

La proposta di variante pare rispettare il contenuto dell'art. 84 della L.P. 15/2015: "Con il permesso di costruire convenzionato il titolare realizza, contestualmente al proprio intervento, le opere di urbanizzazione primaria, se la realizzazione di queste opere è necessaria e funzionale all'intervento richiesto dal privato. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è ammesso quando le opere di urbanizzazione primaria mancano o non sono idonee."

Servizi e attrezzature pubbliche e Standard urbanistici

La verifica degli standard urbanistici è stata effettuata con rigore e a norma di legge ed è compiutamente illustrata e perfettamente resa "conoscibile"

L'articolo 89 delle Nda risulta essere scritto in forma assolutamente coerente con quanto previsto dalle norme provinciali di settore.

Per l'adozione definitiva si è provveduta ad eliminare il comma 10.

Nuovo parco pubblico

Gli interventi dovranno essere realizzati nelle parti di territorio non interessate da grado di penalità APP. d in ogni caso le strutture previste all'art. 90.1 dovranno essere realizzate nella parte prossima alla pista ciclabile in zona APP P1 e P2 dove lo studio di compatibilità verrà predisposto solo in fase di progettazione.

5.3 Centro storico:Innovazioni concrete, non stravolgenti e perfettamente "conoscibili"

I centri storici sono impostati in modo unitario e compatto. Si può affermare che si tratti di centri storici in buona salute, che presentano ampi tratti risanati/ ristrutturati in modo diligente e competente. Rarissimi sono i casi di interventi errati e non rispettosi del patrimonio. I volumi inutilizzati non sono eccessivamente numerosi (soprattutto rispetto a molti altri centri storici di comuni limitrofi); si nota in atto una forte tendenza alla ripresa delle ristrutturazioni-risanamenti. E' importante però coadiuvare il recupero con la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano che comunque a Borgo Lares sono in condizioni molto buone. Le aree storiche infatti sono prevalentemente pavimentate in acciottolato e molti angoli sono stati recuperati in forma estetica molto gradevole proprio dal Comune o attraverso operazioni di riqualificazione degli edifici.

A nuove scelte di questo tipo potrà certamente dipendere il futuro degli insediamenti storici di Zuolo – Giuglià e Bolbeno, ma si notano ancora diverse situazioni di difficoltà e ambiguità derivanti dalla **rigidità delle normative vigenti** che male si coniuga con le situazioni e aspettative reali. Ecco che allora diventa utile in questo senso procedere alla pianificazione dettagliata e puntuale del centro storico cercando di pianificare sulle singole schede gli interventi consentiti e procedere in modo flessibile per consentire diversi interventi che hanno l'unico scopo di dare maggiore vivibilità agli edifici storici e quindi anche maggiore appetibilità: pensiamo ad una valutazione più logica, aperta ma sempre rispettosa per la salvaguardia e valorizzazione dell'esistente, per abbaini, finestre, poggiali, ecc. ; insomma una miglior gestione dei particolari che spesso creano disguidi nelle ristrutturazioni e risanamenti e che gettano il malcontento in chi dovrebbe investire proprio nel recupero del centro storico. Ma, beninteso, sempre nel rispetto e valorizzazione dell'armonia compositiva esistente.

Questa variante al PRG ha visto il rifacimento delle schede dei Centri Storici, sia perché sono state compilate parecchi anni fa e quindi era necessario aggiornare le fotografie, ma anche per poter ridefinire le classificazioni. Ci sono quindi alcuni **minimi cambi di categoria** per gli edifici, ma il PRG prevede anche l'introduzione particolareggiata nelle Norme di ciò che sarà possibile effettuare nei casi di risanamento e ristrutturazione. In sostanza si è cercato di dotare gli interventi previsti sugli edifici di una certa ragionata "flessibilità" per incentivare concretamente la permanenza (e il recupero) nei fabbricati di antica origine evitando quindi la tendenza ad un nuovo consumo di suolo senza limiti. Per tali aree si devono aprire, quindi, condizioni di recupero più aperte soprattutto riguardo le limitazioni di intervento e le prospettive di riuso a scopi – anche

Il Piano dei Centri Storici e comunque l'intero PRG sono predisposti anche per l'aggiornamento e l'integrazione dei dati e degli interventi attraverso anche un Piano di Colore che potrà essere predisposto dall'Amministrazione comunale ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale.

Nell' analisi ed elaborazione delle schede-edificio dei Centri Storici di Zuclo, Giuglià, Bolbeno e Stele, si è cercato di mantenere **la identica numerazione della schedatura precedente** allo scopo di consentire un rapido confronto parametrico con il precedente PRG e una lettura interpretativa sicuramente più snella ed agevole.

Si elenca la sintesi delle schedature CS. Per quanto riguarda la simbologia adottata, si intende con la sigla CA quegli edifici con schedatura CS che con la revisione del piano sono schedati Costruzioni accessorie, ep = edifici pertinenziali (accomunati con unica sigla R3A in caso di ristrutturazione). Quindi, per quanto riguarda gli interventi proposti, si intendono con la sigla M1=manutenzione; R1=Restauro; R2 = Risanamento; R3= Ristrutturazione; A= Ristrutturazione edifici pertinenziali e/o accessori.

Ogni scheda-edificio presenta, oltre a documentazione fotografica idonea, una specifica analisi del fabbricato con evidenziazione delle caratteristiche peculiari, l'attribuzione di un conseguente punteggio, il tipo di intervento previsto dalla precedente schedatura e il tipo di intervento proposto dal PRG in oggetto.

Le differenze del tipo di intervento progettuale proposto sugli edifici sono minime e comunque **verificate attentamente e illustrate in merito alle caratteristiche storico/tipologiche e tradizionali esistenti. Solo a titolo di esempio** per illustrare le modifiche introdotte, da R2 a R3, si riportano **le motivazioni** della parziale modifica introdotta, come es.; nella scheda- edificio n° 8 a Giuglià: **edificio modificato e alterato con rifacimenti, per una parte, poco coerenti.** Quindi, entrando nello specifico:

Nuova catalogazione degli edifici storici

Sono state variate le schede seguenti precisando che il maggior numero di varianti si riferisce non ad edifici ma a costruzioni accessorie o pertinenziali; questo per ribadire come non si tratta di uno stravolgimento ma solamente di un aggiornamento-rettificazione delle schede precedenti. Si precisa anche che per una più facile lettura ed interpretazione parametrata con le schede-edificio del C.S del PRG in vigore, si è mantenuta la stessa numerazione delle schede/edificio del previgente PRG; le varianti sono in numero totale di 28 (comprendendo però anche le schede che non variano nella "sostanza" ma solo in aspetti totalmente marginali e poco significativi (come per esempio eliminazione del vincolo d'uso V o la segnatura con asterisco * che indicava ristrutturazione parziale); quindi in numero assolutamente limitato rispetto all'universo (oltre 165 schede con l'aggiunta di una nuova scheda/edificio riferita ad un capitello non precedentemente censito) del C.S. considerato e pertanto la Valutazione-raffronto dovrà sarà riferita **a queste -28- varianti, posto che per la grande maggioranza -- quasi totalità -degli edifici non sono state proposte modifiche sul tipo di intervento, poiché si sono ritenute corrette le analisi e le proposte di intervento effettuate nei primi anni 2000.**

BOLBENO Schede

b.1 (eliminato la V di Vincolo)-

- 4 tettoia baracca demolita e ricostruita secondo schema
- 6 baracca in lamiera demolita
- 10 da R2 a R3 (perché senza caratteristiche particolarmente interessanti e su richiesta specifica)
- 12 idem come scheda 10;
- 14 (da R2 aR3 (legnaia in legno addossata all'edificio senza caratteristiche particolarmente interessanti) -16 (baracche incongrue da demolire poi R3 se ci sono requisiti
- 29 baracca demolita e ricostruita secondo schema tipologico
- 36 e 37 due costruzioni accessorie di poco valore architettonico da R2 a R3
- 41 garage pertinenziale da R2 aR3 di poco valore architettonico
- 59 e 63 (semplici correzioni di refusi da non considerare variazioni)
- 65, 72, costruzioni .accessorie prive di elementi storici e architettonici da R2 a R3
- 79 e 82 da demolizione a R3 (ricostruzione accessori secondo tipologia

GIUGLIÀ schede;

- n8 (da R2 e R3 a R3 , variazione parziale perché i rifacimenti sono stati effettuati in modo poco coerente)
- 29 eliminato simbolo*
- 38, 43, 44 eliminato il simbolo V di vincolato)
- 45 (c'era un a costruzione incongrua che è stata eliminata, per cui il terreno è inserito in verde privato)

ZUCLO schede:**n9 e 18** (R3 accessori)**-19** (eliminato il simbolo V)-23 (struttura fuori C.S.)-**30** eliminato il simbolo *)**37** sito di una fontanella eliminata in sede di ristrutturazione dell'edificio del municipio di Zuclo.

Pertanto, come si può vedere e leggere le modifiche sono davvero ridotte nella sostanza e perfettamente conoscibili; Come già illustrato riguardano, per lo più modifiche ai tipi di intervento riferite alle costruzioni accessorie e/o pertinenziali, oltre ad alcune strutture accessorie, recenti, per le quali si ribadisce la scelta di vincolarle all'uso attuale (legnaia-deposito) per evitare che possano incongruamente essere trasformati in "appendici ad utilizzo abitativo". Per altre strutture accessorie, di natura più storica e adatte, come consigliato dal Servizio Urbanistica, si è tolto il simbolo del vincolo d'uso.

Ad ulteriore precisazione motivata si chiarisce che la scelta, in questa fase, (anche effettuata sulla scorta dei consigli e osservazioni del Servizio urbanistica della Pat.) di adeguare solo "sostanzialmente" il nuovo PRG alle prescrizioni dettate dall'art.105 della L.P. 15/15, è dovuta al fatto che siamo ancora nella fase di avvio della lenta ricaduta urbanistica dovuta alla riunificazione dei due strumenti urbanistici dei due ex Comuni di Zuclo e Bolbeno; pertanto si è deciso di effettuare un parziale adeguamento applicando la non sopraelevazione ai soli edifici soggetti a risanamento e/o ristrutturazione che costituiscono edificio accessorio e/o pertinenziale, mantenendo invece la possibilità di applicare la deroga prevista all'art. 105 per tutti gli edifici a destinazione abitativa, demandando ad una successiva Variante PRG la possibilità di effettuare un completo adeguamento all'art.105 che possa individuare gli edifici principali per i quali potrà venire preclusa ogni tipo di sopraelevazione (ponderata e legittima e da considerare come scelta responsabile e consapevole dell'Amministrazione).

Azioni di piano in materia di centro storico

La "revisione" delle schede è stata effettuata su una griglia molto puntuale, particolareggiata, approfondita e utilizzata da tempo, partendo dalla scheda tipo PAT, con applicazione dei punteggi dopo un'attenta lettura ed interpretazione dei caratteri architettonici e tipologici da parte di tecnici competenti ed attenti alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri architettonici degli edifici. La procedura di variante prevede di evidenziare nelle cartografie le sole modifiche sostanziali puntuali che prevedono cambi di categorie e non modifiche normative di carattere generale. Per questo motivo gli shape riportano solo e soltanto gli edifici con cambio di categoria. Per quanto riguarda le "innovazioni" e la "flessibilità" richiesta, si tratta soltanto di consentire una parziale possibilità di poter intervenire "cum grano salis" sui manufatti di interesse storico, salvaguardando e valorizzando la struttura architettonica esistente con interventi minimali -non generici- ma valutati uno per uno dalla competente Commissione edilizia- (realizzazione di piccoli poggiosi, forometrie, ecc. che hanno il compito fondamentale di rendere i fabbricati, e quindi la vivibilità complessiva in C.S., più appetibili e attraenti e di conseguenza evitare di erodere e intaccare a scopo edilizio altre parti di territorio. Tale richiesta, ragionevole e sensata, è il risultato di un'attenta lettura dei margini di flessibilità concessi dalla L.P. (art.77) e di una rilettura degli effetti urbanistici e di tutela dei C.S.; quindi, questa "ragionevole" applicazione dell'art.77 peraltro, è già presente ed **accettata in molti PRG dei Comuni di ultima generazione della provincia.** Si precisa anche che il PRG è formato, oltre che dalla Relazione, anche da Norme e schede-edificio che costituiscono, "**LA**" parte fondamentale per interpretare e applicare correttamente le scelte dello strumento urbanistico. Comunque, come richiesto, e qui leggete, sono state inserite anche nella Relazione, ben sapendo comunque che molti Comuni sui siti ufficiali NON inseriscono la Relazione ma inseriscono nei documenti e negli albi ufficiali la cartografia, le Norme e le schede edificio).

Manufatti accessori: *La sigla R3A* - è un'ulteriore specifica dell'intervento di ristrutturazione-R3- che riguarda esclusivamente manufatti di edifici pertinenziali/accessori; per quanto riguarda V="Vincolata all'attuale uso" è una scelta per evitare che manufatti non adatti all'abitazione ma solo pertinenziali e/o accessori siano VINCOLATI all'attuale uso (deposito per accessori, garage per accessori) senza alcuna possibilità di variare la destinazione d'uso in residenziale. Quindi, risulta chiaro che il divieto al cambio d'uso è riferito, per scelta intelligente del Comune, per evitare possibili

trasformazioni di costruzioni accessorie e pertinenziali in ambienti ad uso residenziale. Tale “eventuale trasformazione d’uso” non potrà essere realizzata per costruzioni accessorie (che non costituiscono SUN), mentre ovviamente potrà (eventualmente) essere ammessa per costruzioni di antica datazione anche da accorparsi all’edificio principale; si è provveduto a togliere il vincolo di destinazione (V) sulle schede relative a manufatti di antica origine, come richiesto e ammesso dall’art.77 L.P.15/15.

Inoltre, la differenza tra costruzioni accessorie e pertinenziali è stata ben determinata e differenziata nelle Norme; anche in cartografia sono state differenziate come richiesto. Quindi, si chiarisce che la descrizione delle modifiche è chiara e lampante sulle nuove schede di analisi e comunque non interferisce, se non in modo marginale, sulla scelta definitiva della proposta progettuale **che definisce il tipo di intervento**. Prova ne è che la maggioranza degli edifici è rimasta nella categoria di intervento prevista nelle schede in vigore.

Non vi sono incongruenze ma eventualmente solo refusi che sono stati sistemati; l’asterisco* (che stava a significare un intervento di ristrutturazione “parziale” che ha creato confusione, viene eliminato, come richiesto). Perciò nelle schede da voi evidenziate, scompare il segno *.

La categoria di intervento R3A come già illustrato, si intende riferita a costruzioni accessorie e/o pertinenziali; le schede sono sempre ovviamente riferite al tipo di intervento previsto dalla legge -R3 – Ristrutturazione, quindi non può e non deve esserci alcuna incomprensione essendo R3 perfettamente “conoscibile”; nello specifico si chiarisce:

Zuclo scheda Z.3: è l’area libera adiacente alla cappella – accessorio area Chiesa. tutelata; n.9 riguarda un accessorio /pertinenziale –garage (corretto vincolarlo alla destinazione attuale senza possibilità di renderlo abitativo permanente);

n.18: si riferisce ad un accessorio già demolito di cui si prende atto nella scheda (naturalmente potrebbe essere ricostruito secondo lo schema tipologico previsto se vi sono i requisiti, per cui viene data la possibilità in R3); come sopra;

n. 20. Tettoia,- legittima- esistente: si conferma l’uso accessorio come previsto nella precedente schedatura;

n.34: ’analisi e documentazione fotografica del sito dove c’era una fontanella (censita nella precedente schedatura) su proprietà privata, ora demolita -peraltro sita fuori perimetro C.S.- l’area è verde privato.;

n.37: sito dove c’era una fontanella pubblica adiacente alla struttura comunale ex Zuclo demolita a seguito dei lavori di recupero dell’ex municipio (come specificato nella scheda!!!) .

Giuglià: scheda n.G3: è un capitello non quindi R3A(come accessorio), ma correttamente R3!;

n.8: è correttamente R3 visto che l’intervento di recupero è stato effettuato in maniera non del tutto coerente con l’origine. D’altronde, anche la precedente schedatura prevedeva gran parte di R3.

n.13: è una costruzione ad uso attuale accessorio/deposito: è stato tolto l’asterisco perché refuso.

Bolbeno: Premessa: come si può osservare, le variazioni riguardano soprattutto costruzioni accessorie-(talvolta anche pertinenziali come garage che costituiscono SUN): in particolare vi sono costruzioni già demolite perché incongrue e ricostruite secondo tipologia prevista e pertanto da D4 demolizione sono state inserite in R3A (ristrutturazione per accessori) come, ad. es. nella **scheda n.4. n.6, n.29;**

altre costruzioni, ancora incongrue sono confermate nella demolizione ma con possibilità di ricostruzione secondo schemi prescritti, quindi R3 accessori (vedi ad.es. **schede n.16, n.41 – pertinenziale garage-); n. 82 ecc.**

L’edificio contrassegnato da n. di **scheda.10:** normale edificio con “declassamento” da R2 a R3 con possibile traslazione (consentita dalle norme R3) per migliorare l’accessibilità; tutto specificato e motivato nella scheda; è un edificio di non particolare rilevanza tipologica architettonica e, pertanto, viene inserito in R3 anche per consentire una migliore allocazione dell’edificio stesso.

Sch. n.12: edificio di non particolare rilevanza tipologica come si evince dalla doc. fotografica e dalla scheda; motivazione per il corretto passaggio da R2 a R3;

n. 36: costruzione accessoria esistente e inserita correttamente in R3A non di particolare rilevanza: trattandosi di una costruzione accessoria ad uso ricovero –deposito attrezzi- si prescrive la destinazione d'uso vincolata;

n.53: trattasi di edificio recuperato con permanenza solo parziale delle caratteristiche originarie, pertanto lo si è classificato in R3;

n.58: edificio correttamente illustrato e motivato in scheda da R2 in R3 in quanto il recupero è avvenuto in nodo non sempre rispettoso dei caratteri originari ;

n.72: costruzione accessoria: correttamente inserita in R3 non di particolare rilevanza (costruzione fatiscente in cemento e legno di non grande valore storico/architettonico).

Punteggi sulle schede

Il sistema dei “punteggi” è preso dallo schema tipo provinciale con alcune rettifiche che ne migliorano e ne integrano l'applicabilità senza intaccare gli effetti attesi nel campo della tutela, anzi valorizzandola. A scanso di equivoci, si chiarisce definitivamente come l'applicazione dei relativi punteggi è il risultato di una attenta lettura delle caratteristiche formali/architettoniche delle costruzioni da parte di tecnici competenti in materia. Si evidenzia inoltre che lo schema della scheda tipo e del sistema dei punteggi utilizzato nei criteri del 1992 è indicativo. Gli elementi motivazionali e conoscitivi sono dettagliatamente descritti nelle specifiche schede-edificio soggette a variazione di tipo di intervento.

Scheda **Z.7** La tettoia esistente per cui è previsto dalla scheda originaria R3 potrà essere eventualmente sostituita con costruzione pertinenziale o accessoria secondo lo schema tipologico da PRG come inserito nelle note della scheda.

- **Scheda B6** La baracca (superfetazione) è stata già demolita- la scheda analisi conferma che la demolizione è stata effettuata e l'area è inserita in verde privato-. Qualora esistano i requisiti, potrà eventualmente esserci la possibilità di realizzare una costruzione accessoria secondo la tipologia di PRG
- **Scheda B14:** da R2 nel PRG vigente a R3 A ,come più volte specificato, La dizione R3A ha, il solo compito di affermare come di costruzione accessorio si tratti: cioè una legnaia in legno addossata all'edificio principale; seppure in legno è di tutta evidenza una aggiunta in epoca successiva e non ha caratteristiche tali da essere inserita in R2; pertanto si conferma R3 A
- **Scheda B17:** in demolizione da PRG vigente, a R3 nella variante. Si conferma che è in demolizione essendo una baracca in lamiera incongrua. Qualora esistessero le condizioni e i requisiti si conferma, come è ovvio, la possibilità di costruzione secondo lo schema tipologico di PRG; la scheda infatti recita: possibile ricostruzione secondo la tipologia prescritta.

Variante V 22 L'edificio è stato recuperato con interventi solo parzialmente corretti; tuttavia si ritiene di accettare la VS. richiesta che venga valorizzato come in origine con la dicitura di intervento R2, peraltro già presente in cartografia.

V46 La categoria è ristrutturazione - R3.- L'asterisco è stato un refuso, pertanto si elimina. Quindi, gli elementi conoscitivi sono chiaramente conoscibili

V67 In sede di adozione definitiva si è provveduto a rivedere l'assegnazione della categoria di intervento ora prevista in R2, cancellando la corrispondente variante v67.

C 68 -V71 In adozione definitiva, ancorché sia stata effettuata una revisione nella assegnazione dei punteggi, si conferma il cambio di categoria verificato che le strutture esistenti non presentano caratteristiche storiche di particolare rilievo.

Per chiarire ancora, si precisa che il sistema dei punteggi utilizzato è stato ampiamente collaudato da tempo e sicuramente risponde alle esigenze di tutela e valorizzazione degli insediamenti storici, a meno che non si voglia dubitare della serietà professionale e competenza acquisita “ sul campo” dei tecnici che hanno elaborato le schede analitiche; talvolta, - può succedere- che in alcuni interventi – poco accorti- di Risanamento conservativo possano venir meno- per svariate cause- alcune caratteristiche architettoniche peculiari che inficiano l'apparato strutturale originario con la conseguenza, evidente e logica, di far perdere le specificità peculiari originarie, e irrecuperabili, dell'edificio e quindi “declassare” l'edificio stesso di categoria diventa un fatto consequenziale “obtorto collo”; ci sono anche qui - alcuni, pochi per verità, esempi di interventi eseguiti in modo non totalmente conformi, che

hanno penalizzato l'edificio. Pertanto, in questi casi si deve prendere atto della situazione e "declassare" l'edificio da R2 a R3 (cercando comunque di valorizzare lo stesso).

Muri storici in pietra locale

I muri in pietra esistenti evidenziati nelle vecchie cartografie del PRG di Zuclò, non risultano esaustivi della reale situazione presente sul territorio. Pertanto si è deciso di rinviare alle norme paesaggistiche le modalità di intervento sulle mura a secco presenti all'interno del paesaggio agricolo-montano come da

Art. 44 c. E) NDA: "I muri a secco esistenti all'interno del territorio comunale vanno adeguatamente valorizzati attraverso interventi di manutenzione e ripristino, applicando anche tecniche innovative, non invasive, purché l'aspetto esterno delle mura risulti coerente con la tipologia tradizionale con le fughe aperte".

Si chiarisce anche che questo intervento di variante urbanistica non inficia gli edifici inseriti e catalogati nel PEM **che non fanno parte di questa variante PRG**. Pertanto tutte le costruzioni sparse di montagna inserite nel PEM hanno **già una loro specifica normativa e non interferiscono con la variante Prg in oggetto**. Gli edifici sparsi non inseriti nel PEM ed eventualmente non schedati come edifici storici isolati seguono la normativa prevista **dalla L.P. 15 /15**.

Per quanto riguarda il retino **Z 302** si chiarisce che erroneamente in occasione dell'unione cartografica effettuata dalla Comunità di valle gli edifici del PEM di Zuclò sono stati classificati con lo shape Z302.

Accertato, in fase di elaborazione di adozione definitiva dell'errore, si è provveduto ad unificare tutti i PEM (Bolbeno e Zuclò nell'unico shape valido A301).

Si provvede a cancellare lo shape Z302 dalla legenda.

- I refusi su più schede sono stati eliminati

5.3 Aree residenziali

Le zone urbane, anche quelle residenziali sono qualitativamente valide per vivibilità in genere; sono equipaggiate anche dai principali servizi pubblici e quindi sono di una buona qualità urbana.

Il fabbisogno di nuovi terreni edificabili è un principio che a Borgo Lares va contestualizzato sia nella necessità fisica di aree edificabili per soddisfare una crescita demografica e di nuovi nuclei familiari, che nella situazione di superfici già edificabili che non hanno prospettive di saturazione in quanto limitrofe a edifici che le utilizzano come giardino. Naturalmente siamo nelle condizioni di addentrarci in questo tipo di argomentazione esclusivamente per il fatto che le aree edificabili esistenti e quelle di nuova previsione sono localizzate in modo molto naturale rispetto agli insediamenti e in modo ordinato rispetto alle aree agricole. Hanno dimensioni assolutamente ridotte e non rischiano di intaccare irrimediabilmente il paesaggio e l'ambiente in generale.

Inoltre si deve considerare che nel contempo vengono rimosse alcune superfici edificabili su espressa richiesta dei proprietari secondo quanto previsto dalla L.P. 15/2015 per cui il saldo finale di nuove aree viene parzialmente abbattuto.

Le modifiche alle aree residenziali sono codificate ed esplicitate nella tabella generale delle variazioni; I dati sono stati tutti verificati e, comunque, si ritiene di dover intervenire per precisare, ancora, e nel contempo rendere ancora "più conoscibili" gli elementi che determinano il calcolo del fabbisogno di nuovi spazi e quindi SUN; posto che non può essere un mero calcolo matematico del cosiddetto "consumo di suolo", ma va calibrato zona per zona e comune per comune, poiché vi sono, in trentino, aree in cui si consuma suolo per speculare e aree dove invece ci sono oggettive primarie necessità che vanno esaudite a meno che non si voglia tendere alla depauperazione/ con conseguente marginalizzazione e spopolamento dei territori di valle a vantaggio solo dei centri maggiori.

Inoltre, molte cosiddette "potenzialità edificatorie" nei piccoli centri urbani di valle non andrebbero seriamente considerate aree edificabili perché sono tutte porzioni di area utilizzate come orto-giardino

pertinenziale a edifici residenziali esistenti, e non saranno mai “destinate” al mercato edilizio ma fungeranno sempre da area pertinenziale.

A questo proposito, a nostro –modesto- avviso sarebbe anche il momento di iniziare a ragionare e convergere su un principio fondamentale che è quello di “consumo di suolo netto”, sviluppato in diversi studi specifici e suggerito anche nel n.10 dei Documenti dell’Osservatorio del Paesaggio Trentino che nella sua Linea di Azione n.1 introduce appunto il concetto di “compensazione” (in grado di riequilibrare in termini quantitativi e qualitativi il bilancio dei suoli agrari e naturali sottratti dalla realizzazione delle opere, con azioni di rinaturalizzazione o riconversione agraria di aree compromesse). Infatti se l’obiettivo è quello del contenimento del consumo di suolo, bisogna sapere quale è la base di partenza che in un modello complesso come quello della pianificazione urbanistica, deve poter considerare tutto il consumo di suolo potenziale contenuto legittimamente in un PRG approvato e in vigore, andando eventualmente a modificarlo sulla base delle dinamiche del caso specifico e applicando senz’altro il principio della compensazione. Allora le strategie pianificatorie possono andare dal mantenimento di tutto il suolo potenzialmente insediabile, alla sostituzione puntuale dei lotti, alla riduzione su richiesta piuttosto che per scelta, fino anche alla prevista temporizzazione degli interventi edilizi. Ciò che conta, però, dev’essere la differenza fra la situazione attuale e quella di progetto che deve essere in saldo negativo o comunque non significativamente positivo (ove non vi sia fabbisogno teorico giustificato).

NUOVE PREVISIONI RESIDENZIALI

In merito alle osservazioni del Servizio Urbanistica della PAT si chiarisce :

v25, v26 v27: Le varianti sono finalizzate a soddisfare specifiche esigenze abitative per prima casa di nuclei familiari che non dispongono di soluzioni alternative.

Come prevede l’art. 37 del PUP l’individuazione di nuove aree a destinazione residenziale è ammessa compatibilmente con i criteri fissati per il dimensionamento residenziali richiamati allo stesso art. 30 del PUP. Le stesse aree si pongono in continuità con il tessuto urbano consolidato e l’utilizzo di queste aree non comporta la realizzazione di nessuna ulteriore opera di urbanizzazione.

Tutte le scelte operate all’interno della variante sono state già motivate in adozione preliminare e confermate in adozione definitiva come unica possibilità verificata ancora una volta che non esistono soluzioni alternative. Gli spazi interstiziali che si sono evidenziati con la variante v25 sono dovuti ad una generale frammentazione del territorio già presente nel PRG in vigore e che caratterizza in particolare la zona già urbanizzata di via Splazzago e che non devono essere modificati con questa variante.

La prima abitazione è stata inserita per i lotti che hanno interessato le zone agricole del PUP (**v25 v26 v27**). Come anche la variante v60 viene assoggettata prima abitazione in quanto riguarda, anche se solo parzialmente, un riconfinamento dell’area agricola di pregio.

Per la variante v14, che non interessa area agricola del PUP, il vincolo di prima abitazione non è stato posto, inoltre sulla stessa variante grava un vincolo di cessione gratuita di aree per uso pubblico che riveste particolare interesse.

Stessa considerazione va fatta per la variante v57, relativamente all’interesse pubblico dove viene evidenziata la cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione della viabilità, che fra l’altro interessa aree già edificabili nel PRG in vigore.

Comunque si ribadisce che tutte le scelte residenziali operate all’interno della variante sono state già motivate in adozione preliminare, confermate in adozione definitiva come unica possibilità verificata ancora una volta che non esistono soluzioni alternative.

Pertanto vi sono le condizioni per considerare le modifiche ad uso residenziale proposte coerenti con il PUP; le collocazioni di variante non rivestono carattere di discontinuità tra i tessuti già urbanizzati ma sono organiche all’abitato esistente.

Permessi di costruire convenzionati

Le previsioni contenute in tutti i progetti convenzionati sono stati predisposti sulla base di valutazioni coerenti con il disegno urbano del contesto e rivestono tutti carattere di preminente interesse pubblico relativamente ad opere di urbanizzazione primaria in quanto le stesse risultano necessarie e funzionali allo stesso intervento richiesto dal privato.

Spetterà al Comune individuare misure modalità e tempi di attuazione degli interventi.

V 14 : L'intervento previsto all'interno del PC.1 si collega con il progetto di realizzare una viabilità locale (già presente nel PRG in vigore) che riveste un elevato interesse per la comunità locale.

V60 e V59:: Come evidenziato negli elaborati la variante prevede una modestissima modifica dell'area edificabile con un incremento netto di 43 mq di Sun in area agricola di pregio riconfinando il limite di edificabilità in applicazione dei criteri fissati all'art. Art. 11, comma 4, art. 37, comma 9 e art. 38 comma 11 delle norme del PUP. Si annota che l'edificazione è assoggettata a vincolo di prima abitazione.

V61: La p.f. 184, già parzialmente destinata ad edificabilità per prima abitazione, potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di un accesso veicolare privato in collegamento con la strada comunale esistente ad est in corrispondenza della p.f. 988/2 di proprietà comunale. **V88:** L'area indicata dal PRG in vigore prevede una capacità edificatoria autonoma oltre alla possibilità di effettuare una traslazione di volume. La previsione di carattere eccezionale deve trovare attuazione in termini brevi e quindi si è provveduto ad inserire un termine di efficacia. In adozione definitiva è stata precisata la natura delle aree residenziali esistenti, ove non si tratta di zona sature inedificabili bensì aree consolidate ove sono ammessi logicamente anche interventi edificatori di nuovo impianto qualora vi siano lotti liberi utilizzabili.

V89: si ribadisce che l'intervento è coerente sotto il profilo urbanistico in quanto l'edificio esistente non presenta più nessuna attività turistica ricettiva da anni e a norma del PRG in vigore è già ammessa la sua trasformazione in edificio residenziale. Per quanto riguarda il grado di penalità CSP la modifica non comporta incremento del rischio idrogeologico. Lo studio di compatibilità dovrà essere redatto in fase progettuale degli interventi ammessi come stabilito dalle norme della CSP e richiamate all'articolo 28 delle N.d.A. Pertanto è in linea con i principi di riuso dell'edificio esistente come promosso dalla disciplina provinciale anche perchè costituisce l'unica possibilità di consentire il recupero dell'edificio esistente.

Sistema produttivo

La scelta dell'Amministrazione è quella, corretta, di limitare la possibilità di potenziamento delle zone produttive esistenti all'interno di un contesto abitativo residenziale esistente. Pertanto, l'Amministrazione punta, con questa scelta di PRG, a favorire la possibilità di un decentramento e ricollocazione di tutte le attività produttive esistenti che creano disagio con le zone residenziali attigue; quindi diventa naturale cercare di dare risposte positive a chi chiede spazi produttivi al di fuori dell'abitato per attività artigianali, purchè compatibili urbanisticamente.

In merito alle osservazioni effettuate dal Servizio Urbanistica della PAT si chiarisce:

V8: Si propone in adozione definitiva di ridurre l'area di variante stralciando la parte che interessa la zona agricola di pregio, provvedendo alla trasformazione totale dell'area distributore inserendola interamente in zona produttiva con una minima riduzione delle zone agricole di pregio.

V38: La variante viene confermata verificato che le attuali superfici lorde esistenti calcolate su tutti i piani fuori terra sono pari a ca. 980 mq, parificabili a quanto risulterebbe realizzabile in applicazione dell'indice di zona $0,45 \times 1927 \text{ mq} = 967 \text{ mq}$ di Sun.

Si condivide l'opportunità di cancellare il progetto convenzionato inserendo un semplice riferimento normativo che richiami gli obblighi relativi al rispetto delle norme sull'inquinamento acustico.

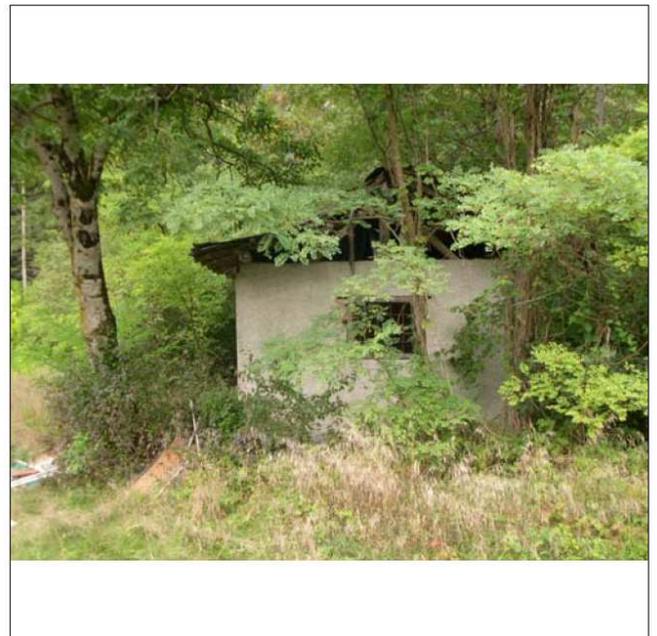
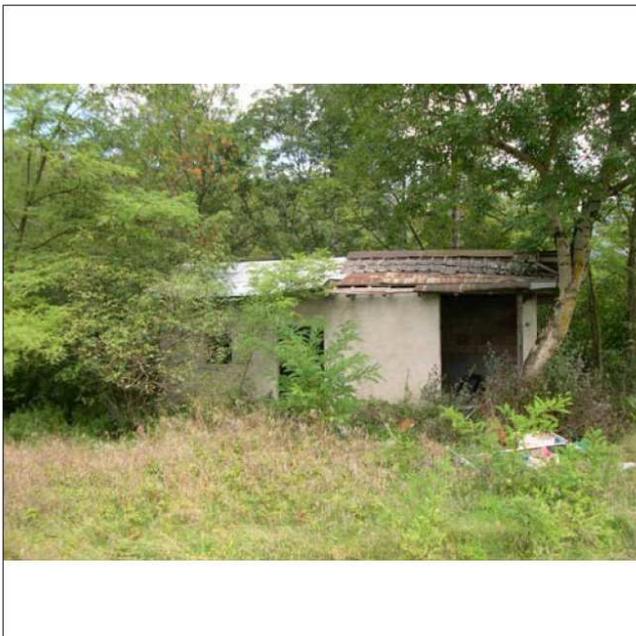
La scelta dell'Amministrazione è quella di limitare la possibilità di potenziamento delle zone produttive esistenti all'interno di un contesto abitativo residenziale esistente.

La scelta si pone quindi in direzione opposta ossia quella di considerare la possibilità di un decentramento e ricollocazione di tutte le attività produttive esistenti che creano disagio con le zone residenziali attigue.

V44 La variante viene confermata in sede di adozione definitiva in quanto è coerente con le disposizioni normative provinciali- art 18 L.P.15/15- poiché sono state verificate le necessità dell'azienda attiva localmente e quindi si prevede un ampliamento dell'area produttiva locale mantenendo inalterata la fascia di rispetto stradale. Ai sensi dell'art. 18 della L.P.15 non ci sono soluzioni alternative praticabili per consentire un ampliamento dell'attività produttiva esistente.

V63 Si conferma la scelta come ampliamento dell'area produttiva esistente nel PRG in vigore essendo solo una porzione non significativa di terreno ai margini dell'area boscata e pertanto non crea discontinuità con essa.

V 96 Questa scelta viene confermata perchè si tratta di un edificio abbandonato in stato di sfacelo senza nessun valore storico architettonico cui il PEM stesso destina ad uso produttivo e non abitativo. L'area, all'interno della quale ricade l'edificio, è stata inserita dal PTC stralcio in zona produttiva di progetto di interesse provinciale ed il recupero dell'edificio risulta incompatibile con la ristrutturazione ed urbanizzazione di tutto il comparto. Lo stralcio rientra quindi nell'adeguamento obbligatorio al PTC Stralcio.



Progetto

Categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia
Ipotesi di utilizzo	Uso produttivo

Il progetto preliminare prevede la demolizione dell'edificio e l'area dove esso ricade risulta interessata dalla edificazione del nuovo capannone industriale.



ULTERIORI VARIANTI

V49 Sono tutte porzioni di area utilizzati come orto-giardino pertinenziale a edifici residenziali esistenti, e non saranno mai “destinate” al mercato edilizio ma fungeranno sempre da area pertinenziale. Pertanto la variante viene confermata in adozione definitiva modificando la descrizione "Al fine di consentire l'utilizzo a fini pertinenziali delle aree finitime agli edifici esistenti anto,oni e spazi pertinenziali di edifici esistenti”;

V4 La variante è necessaria in quanto su terreno di proprietà comunale era inserita una destinazione per attività religiose che non consentiva all'Amministrazione comunale la realizzazione degli interventi di manutenzione specifici per le zone a verde ricreativo attrezzato come da sempre vengono utilizzati questi spazi.

V94: Sono solo piccoli “SFRIDI” irrilevanti che non comportano nessuna alterazione allo stato pianificatorio.

V95 si tratta del riconoscimento del parcheggio pubblico realizzato necessario anche per effettuare un conteggio corretto dello standard urbanistico

V45 La variante risulta necessaria al fine di chiarire che gli eventuali aumenti di superficie da destinare a commercio non comportano modifiche di sedime o di Sun delle strutture esistenti, ma devono essere ricavati all'interno degli edifici esistenti.

La variante non è di tipo cartografico ma solo normativo ed è stata evidenziata in cartografia solo perché corrispondente ad una istanza presentata da un privato.

NORME DI ATTUAZIONE (unificazione a seguito di fusione)

Premessa, raffronto documentale, adeguamento alla L.P.15 e al RUEP

Sulla problematica relativa al presunto “mancato” confronto dei documenti si risponde che non è esatto: il confronto, peraltro molto difficoltoso e poco incidente è poco significativo e comprensibile nel contesto dato che il nuovo documento è stato elaborato ex novo sulla Base delle nuove normative PAT; il confronto, pertanto, è stato prodotto come richiesto)

Per quanto riguarda i dati essenziali e sostanziali quali per esempio gli indici e parametri urbanistici (necessari al fine dell'adeguamento RUEP) sono inseriti nel testo di raffronto e consentono di verificare le differenze esistenti fra il nuovo testo ed i testi previgenti dei due differenti PRG.

Come per un altro esempio, le costruzioni accessorie, il raffronto rende contezza delle puntuali innovazioni.

Per l'adozione definitiva si è provveduto a produrre un ulteriore testo di raffronto (in questo caso facilmente leggibile) fra l'adozione preliminare e l'adozione definitiva al fine di rendere immediatamente conoscibili le rettifiche apportate sulla base dei consigli contenuti nel verbale di conferenza di pianificazione. Le procedure di variante hanno seguito correttamente le regole e prescrizioni di legge in materia di pubblicità e partecipazione e quindi trasparenza degli atti.

I contenuti delle norme dei PRG degli ex Comuni risultano ampiamente superati dalla disciplina provinciale in vigore e quindi tali norme non necessitano della verifica di coerenza ex post, risulta invece necessario, unicamente, la verifica di correttezza delle nuove norme che sono compiutamente adeguate alle norme sovraordinate (PUP, LP, RUEP, PTC, CSP, D.Lgs.42/2004, ecc.). Gli articoli di nuova introduzione risultano evidenziati anche nel testo di raffronto consegnato in adozione preliminare e non solo con riferimento alle varianti cartografiche. La variante contiene gli adeguamenti richiesti ed evidenziati nella circolare dell'Assessore all'Urbanistica prot. n. 160674 di data 11 marzo 2019.

Per quanto concerne il criterio di definizione del rapporto di conversione degli indici edificatori si rinvia al capitolo 10. Aggiornamenti al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg/2017 della relazione illustrativa originaria.

Questo intervento di variante urbanistica non interessa il PEM: in questa fase- di transizione, in attesa di elaborare un nuovo PEM unito,- si è deciso di utilizzare il PEM elaborato per l'ex Comune di Bolbeno e in vigore da applicarsi al nuovo Comune di Borgo Lares che appare, sicuramente, più aggiornato, compatibile con i criteri fissati dalla Legge e quindi più adeguato alla Legge in questa fase transitoria in attesa di elaborare il nuovo PEM (che sostituirà quelli esistenti).

Rapporto con schedatura PEM: La diversa catalogazione è propria dell'ex Comune di Zuclò ed è dovuta ad un errore della cartografia unificata predisposta dalla Comunità di Valle in occasione della unificazione cartografia (alla quale purtroppo non era seguita una corrispondente unione normativa).

Le schede del PEM di Zuclò sono state inserite con errato shape Z302. Ora ricondotto in Z301 in adeguamento alla disciplina provinciale.

Competenze CEC e CPC: Si conferma, per manifesta ovvietà, la considerazione che la CEC ha maggiore conoscenza specifica e particolareggiata dei manufatti edilizi sul territorio del Comune rispetto ai tecnici della CPC: Si evidenzia ancora che la CEC può essere interpellata dall'Amministrazione Comunale per risolvere o interpretare ogni problematica inerente le procedure edilizie ed urbanistiche che interessano l'attività istituzionale. Non ha senso chiedere di eliminare i rimandi ai pareri preliminari di coerenza della CEC in quanto si tratta di un organo di consulenza della

Amministrazione comunale il cui funzionamento è regolato dal REC e di volta in volta può esprimere pareri di competenza richiesti dal Comune.

Prevedere il parere della CEC su elementi essenziali a garanzia della tutela storico/paesaggistica dei Centri Storici su elementi non disciplinati dalla norma provinciale è un elemento qualificante della procedura.

Problematica relativa al “**Volume lordo**”: L'articolo 16 riguarda la CSP e non trova nessuna replica all'interno delle NdA ma solo rinvio per i casi previsti dalla legge sugli studi di compatibilità

L'articolo 22 riguarda la fascia di rispetto dei laghi che non è presente sul territorio del Comune di Borgo Lares.

L'articolo 33 relativo alle aree produttive fa espresso richiamo a 400 mc è per la prima abitazione del conduttore, mentre il RUEP consente ulteriori abitazioni nei limiti di 120 mq. Le norme del PRG risultano corretti secondo quanto previsto. (Cfr. art. 75 e seguenti delle NdA rettificati ed integrati in sede di adozione definitiva.).

L'articolo 37 e 38 relativo alle zone agricole fa espresso richiamo a 400 mc è per la prima abitazione del conduttore, mentre il RUEP consente ulteriori abitazioni nei limiti di 120 mq. Le norme del PRG risultano corretti secondo quanto previsto. (Cfr. art. 73 e seguenti delle NdA rettificati ed integrati in sede di adozione definitiva.).

Si ricorda che un articolo riguarda una variante specifica (area sciistica) approvata dalla G.P. n. **1011 di data 05/07/2019i cui lavori di realizzazione degli interventi sono in fase di completamento e non risulta possibile, ovviamente, oggi intervenire su tali indici.**

L'articolo 93 non riporta nessuna definizione di volume.

L'articolo 94 invece, Zone per impianti tecnologici, è stato corretto togliendo volume e scrivendo edifici e costruzioni, ancorché il termine volume non è da intendersi quale parametro edilizio urbanistico ma semplicemente l'indicazione che possono essere realizzati interventi che occupano uno spazio tridimensionale, ossia volume.

Conclusioni

La procedura di adozione preliminare, risulta effettuata in conformità con quanto previsto dalla legge provinciale.

Dalla lettura attenta e precisa del Verbale di conferenza di pianificazione è stato possibile cogliere quanto necessario per migliorare la corrispondenza e facilitare la comprensione sulla base delle scelte supportate da opportune motivazioni comunque esplicitate in forme diverse all'interno degli elaborati di variante.

In sede di adozione definitiva si è provveduto a rendere conoscibili ed interpretabili tutte le varianti e le scelte illustrate adeguatamente nei documenti di piano. Il contenuto è quindi noto, CONOSCIBILE e motivato come richiesto. Il PRG Risulta quindi adeguato in tutti i propri contenuti alla rinnovata disciplina provinciale

5.4 Terziario: attrezzature ricettive

Nella zona dell'area sciistica di Bolbeno attualmente c'è una struttura confortevole e ampia a destinazione bar-ristorante; a Bolbeno dovrebbe essere ricavata una specifica struttura ricettiva e alberghiera di alto livello ricavata da un antico e prestigioso edificio in centro storico nell'auspicio che possa valorizzare il compendio e renderlo attrattivo e appetibile a tale scopo.

Bilancio delle aree ricettive e alberghiere

Aree ricettive vigenti:	:	1.560	mq	
Aree ricettive eliminate:		666	mq	(variante v89)
Aree ricettive nuove:		0		
Aree ricettive:		894	mq	

5.5 Secondario: zone produttive

Sul territorio di Borgo Lares esistono più aree produttive che si sviluppano in parte negli abitati compatti (Bolbeno) e in misura maggiore ai lati della strada provinciale principale nel tratto rettilineo , in una vasta area pianeggiante originariamente vocata all'attività agricola ma successivamente riconvertita, in buona parte, in area per attività produttive, tra cui va sicuramente citata un'area per attività industriali di carattere provinciale che dovrebbe ospitare una grande struttura produttiva. In questa vasta area trovano anche dislocazione diverse aziende artigianali e commerciali di diversa natura (alimentari all'ingrosso, logistica/trasporti, cooperative di lavoro, azienda termoidraulica, azienda florovivaistica, oltre ad un imponente Centro Commerciale).

La presente variante al PRG incide su tale area- Centro Commerciale- per consentire l'esercizio di ogni attività commerciale ma solo **nella SUN già esistente**; inoltre si è deciso (vista anche le richieste) di utilizzare a scopo produttivo l'area ripristinata della ex cava ormai dismessa.

Vi sono poi alcune specifiche varianti (di minima rilevanza urbanistica) che riguardano l'esercizio di attività produttive, non invasive, come ad. es. attività di taglio ed esbosco legname in modo artigianale, attività di ricovero di 2 o 3 unità equine, ecc.. che vengono contestualizzate e normate di conseguenza.

Bilancio delle aree produttive locali (esistenti e di progetto)

Aree produttive vigenti:	:	127.496	mq
Aree produttive eliminate:		1.927	mq (variante v89)
Aree produttive nuove 1:		14.514	mq (varianti v8 v31 v44 v48 v63 v85)
Aree produttive nuove 2		2.610	mq (variante v102 al netto dell'ex distributore)
<hr/>			
Aree produttive:		146.547	mq
Aree produttive provinciali:		38.102	mq

Fra le aree produttive nuove occorre segnalare quella corrispondente alla variante v102 introdotta in adozione definitiva in accoglimento della osservazione n. 19.

La modifica di zona, che prevede un parziale sacrificio della zona agricola di pregio, da compensare secondo le procedure previste all'art. 112 della L.P. 15/2015 e permette di convertire la destinazione di zona per distributore di carburanti, già prevista oggi dal PRG in vigore.

La variante risponde alle esigenze espresse sia da parte di imprenditori già insediati nella zona, che di nuovi soggetti che hanno intenzione di attuare le previsioni del PRG in vigore relative al distributore, ma per i quali, in accordo con gli obiettivi della variante al PRG, sarebbe più opportuna una destinazione artigianale, verificato che un distributore già esiste a breve distanza lungo la strada che conduce verso Tione di Trento.

[v102/2024]

5.5bis Secondario: zone produttive multifunzionali

Cogliendo le nuove disposizioni normative provinciali in tema di commercio ammesso all'interno delle aree produttive locali esistenti al fine di consentire la riqualificazione delle strutture esistenti, si provvede ad applicare la modifica solo per le parti strettamente necessarie e ristrette ad un piccolo ambito posto lungo la strada statale in prossimità della rotatoria esistente in direzione Trento, modificando conseguentemente il cartiglio di zona definito con D110, in adeguamento alla legenda tipo.

Per tutte le altre zone produttive locali esistenti si prevede il mantenimento della destinazione produttiva artigianale pura ammettendo il commercio solo per i prodotti affini con la prevalenza dell'attività produttiva, verificato che già esistono sufficienti aree commerciali disponibili in sito e non è necessario prevedere ulteriori spazi commerciali verificata invece l'elevata richiesta di ampliamento delle aree produttive artigianali già riconosciute con la presente variante.

Vengono cancellate le errate rappresentazioni grafiche della adozione preliminare ove il cartiglio Mf era stato posizionato in fase preliminare ma successivamente non confermato con specifica variante cartografica.

L'unica variante, sulla base dell'analisi delle richieste degli operatori economici e sulla base della distribuzione territoriale e dotazione di infrastrutture, di aree multifunzionale viene individuata ora con la variante cartografica v105.

5.6 Zone primarie: agricole e boschive

Le zone del settore primario occupano la grandissima maggioranza della superficie comunale come è ovvio, in particolare quelle boschive che si spingono fino ai confini con Bleggio per scendere giù a lambire i torrenti; la protezione di queste aree di fatto è già alta essendo soggette a Tutela Ambientale. Nel dettaglio per le zone boschive si è utilizzato il più recente perimetro definito dal Servizio Foreste sulla base dei cambi di coltura autorizzati e sullo stato di fatto.

Le zone agricole invece si trovano nella fascia centrale del territorio e circondano gli abitati fino a lambire i boschi di cui sopra, nel piano vigente quelle a ridosso del paese di Bolbeno (con Stele) e Zuclo (con Giugià) sono di tipo locale, mentre una buona maggioranza è di tipo agricole di pregio del PUP. La presente variante agisce in modo molto sobrio su questo tipo di aree, di fatto recependo le zone agricole del PUP e quelle di pregio che costituiscono invariante della pianificazione provinciale. A queste inoltre è stata aggiunta un'ulteriore categoria di zone agricole di interesse locale, a ridosso dell'edificato, in cui ricadono normalmente i declassamenti dalle aree edificabili.

Una è la variazione insediativa che prevede l'occupazione di area Agricola di Pregio la Variante n. 60 di 95 m2 che viene compensata con la conversione di un'area adiacente a monte del paese di Zuclo sopra Giugià in Agricola di pregio bilanciando così la defezione a maggior vantaggio del territorio agricolo. Il tutto secondo le previsioni metodologiche del PUP e della normativa provinciale vigente.

5.7 Zone agricole di pregio del PUP

Bilancio delle aree agricole di pregio

Aree agricole di pregio in riduzione: 3.600 mq (varianti v8 v31 v60)

Aree agricole di pregio in riduzione v102 2.610 mq (variante v102)

6.210 mq

Aree agricole di pregio in incremento per cambi coltura: 18.388 mq (variante v16 v53 v78)

Aree agricole di pregio da compensare: 4.968 mq (80% ai sensi art. 38 Nda PUP)

Seppure l'attuazione delle varianti v8, v31 e v102, siano assoggettate vincolo per l'individuazione di nuove zone agricole di pregio in compensazione, la variante 2024 prevede, in ogni caso, un incremento netto di superficie agricola di pregio di 14.582 mq.

Si precisa che la quantità di aree agricole di pregio da compensare (80%) pari a mq 2.880 vengono ampiamente compensate con la V 100 (mq.3.380) che prevede la variazione- su specifica richiesta e con accertati requisiti agricoli- da zona produttiva in zona agricola di pregio. Le VV.16=mq. 5.362, 53=mq.5984, e78= mq.7042 (i cui proprietari hanno chiesto il cambio di coltura da bosco ad agricolo) non valgono – ex lege - per la compensazione perché necessitano prima dell'avvenuto cambio di coltura.

Quindi per le varianti che prevedono il passaggio da zona agricola di pregio a zona produttiva locale (in ampliamento delle zone produttive locali esistenti come ammesso dal PUP) vengono vincolate alla compensazione in applicazione del comma 8, art. 112 della L.P. 15/2015, ancorché le zone boschive che saranno oggetto di trasformazione verranno identificate e valutate dai competenti organi preposti prima del rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di zona.

5.8 Zone per servizi pubblici

La dotazione di servizi a Borgo Lares è tanto essenziale quanto puntuale e non vi sono particolari necessità di prevedere nuove strutture o dotazioni particolari. E' per questo che il PRG individua tali realtà confermandone sostanzialmente localizzazione e perimetri senza dover rilevare modifiche o integrazioni specifiche.

I servizi e le strutture pubbliche a cui ci si riferisce sono sostanzialmente:

- Le due sedi municipali che si trovano in centro storico (di Bolbeno e Zuclo) e sono stati oggetto di recente ristrutturazione;
- la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari, unitaria anch'essa di recente realizzazione;
- la struttura che ospita la scuola elementare

Come si è detto alcuni altri servizi essenziali come l'esercizio commercial (fam Cooperativa) si trovano in centro storico e sono attivi, mentre altri sono a disposizione degli abitanti a livello sovracomunale. Il presente strumento urbanistico quindi non contiene particolari modifiche a tali aree o nuove previsioni di insediamento.

Per la verifica dello standard si rinvia al successivo capitolo.

5.9 Verde pubblico

E' sempre più pressante al giorno d'oggi la necessità di poter disporre nei centri abitati di ampi spazi a verde pubblico e attrezzato: ne va della qualità urbana e della fruibilità dei centri.

Nel caso di Borgo Lares , le aree a verde pubblico da tutti godibili sono notevoli (basterebbe considerare tutta l'area sportiva dedicate alla pratica dello sci di Bolbeno, o l'area a verde pubblico-parco urbano della Madonna del Lares. Negli anni scorsi, comunque, sono stati ricavati all'interno e in prossimità del centri storici alcuni angoli di verde pubblico che hanno abbellito e migliorato alcuni angoli oggi molto interessanti. Nella Variante al PRG viene prevista un'altra vasta area per parco pubblico all'aperto-(outdoor)- nelle vicinanze dell'area sciistica e della ciclabile verso Breguzzo. Pertanto, siamo ampiamente oltre I limiti minimi fissati da Legge.

Per la verifica dello standard si rinvia al successivo capitolo.

5.10 Parcheggi pubblici e viabilità

Il carico veicolare e di parcheggio sul paesi di Zuclo e Giuglià si può considerare piuttosto limitato e riguarda soprattutto i residenti, è per questo che il fabbisogno di parcheggi è limitato e può riguardare i seguenti due casi di necessità:

- in centro servono per i servizi esistenti;
- attorno al centro storico servono per dare la possibilità ai residenti di poter parcheggiare qualora non abbiano anditi o garage a sufficienza.

Il carico veicolare a Bolbeno, invece, risente, come è ovvio, soprattutto nei mesi invernali, del polo attrattivo del Centro sciistico (con annessa struttura ricettiva- ristorante aperta tutto l'anno) che richiama numeri notevoli di fruitori; bene, l'Amministrazione ha comunque dotato questi servizi di sicuri e adeguati posti parcheggio oltre che di una piccola circonvallazione per raggiungere direttamente l'area sciistica senza dover intasare la precaria viabilità del centro storico di Bolbeno. C'è in programma anche l'ampliamento di posti macchina in aree adiacenti il Centro sci. In centro Storico di Zuclò i posti macchina paiono essere sufficientemente adeguati e dimensionati. Rimane il problema- grave e impellente- del nodo di attraversamento del C.S. di Zuclò verso passo Durone: come già illustrato, si prevede, in accordo con I Servizi PAT, di bypassare l'abitato di Zuclò con una circonvallazione che partendo dalla rotonda della Strada provinciale si inerpica rasentando l'ex discarica di comunità dismessa e con due tornanti lascerà a monte il paese di Zuclò per innestarsi poi sull'attuale strada del Durone.

Le strade interne paiono tutte in buone condizioni e ben dimensionate.

Per la verifica dello standard si rinvia al successivo capitolo.

6. Dati demografici

6.1 Popolazione Borgo Lares 2001-2022

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Borgo Lares** dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

Borgo Lares è un nuovo comune istituito il 1° gennaio 2016 dalla fusione La popolazione residente per gli anni precedenti è stata calcolata considerando la sommatoria dei due ex comuni di Bolbeno e Zuclò.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI BORGO LARES (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	677	-	-	-	-
2002	681	+4	+0,59%	-	-
2003	689	+8	+1,17%	289	2,38

2004	700	+11	+1,60%	297	2,36
2005	704	+4	+0,57%	293	2,40
2006	698	-6	-0,85%	294	2,37
2007	708	+10	+1,43%	301	2,35
2008	708	0	0,00%	297	2,38
2009	711	+3	+0,42%	298	2,39
2010	695	-16	-2,25%	295	2,36
2011	705	+10	+1,44%	298	2,37
2012	707	+2	+0,28%	298	2,37
2013	695	-12	-1,70%	293	2,37
2014	680	-15	-2,16%	291	2,34
2015	698	+18	+2,65%	298	2,34
2016	711	+13	+1,86%	303	2,35
2017	710	-1	-0,14%	299	2,37
2018	716	+6	+0,85%	311	2,30
2019	718	+2	+0,28%	313	2,29
2020	707	-11	-1,53%	310	2,28
2021	720	+13	+1,84%	318	2,26
2022	715	-5	-0,69%	316	2,26
2023	726	+11	+1,54%	320	2,17

6.2 Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Borgo Lares espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI BORGO LARES (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

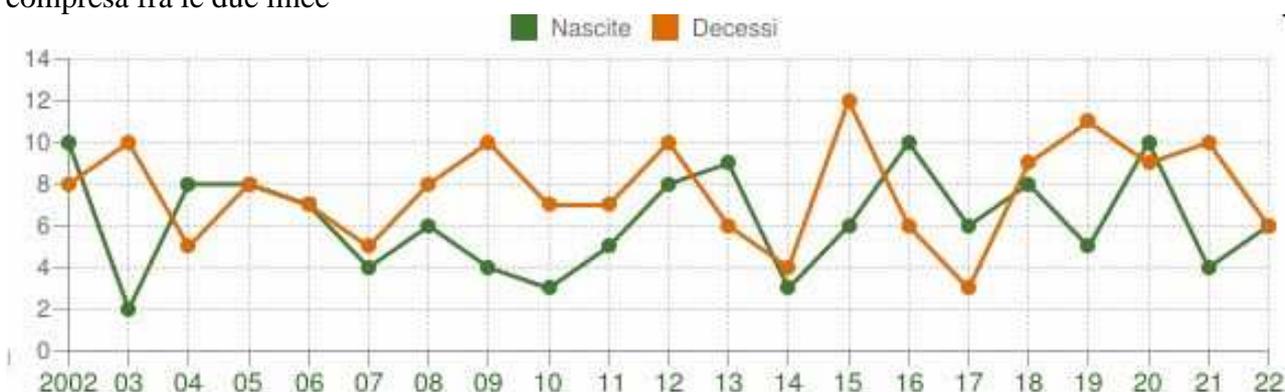
l'andamento demografico denota una costante ripresa di popolazione a partire dal 2014 con un trend incrementale degli ultimi 8 anni pari al + 35 unità corrispondente ad un incremento dello 0,65 % annuo. (il trend risulta migliorato nel 2023, ma per l'adozione definitiva vengono confermati prudenzialmente i dati registrati ed analizzati per l'adozione preliminare).

Anno	%	1 gennaio	incremento annuale	31 dicembre
2015	0,65%	680	4	684
2016	0,65%	684	4	689

2017	0,65%	689	4	693
2018	0,65%	693	5	698
2019	0,65%	698	5	702
2020	0,65%	702	5	707
2021	0,65%	707	5	712
2022	0,65%	712	5	716

6.3 Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI BORGO LARES (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

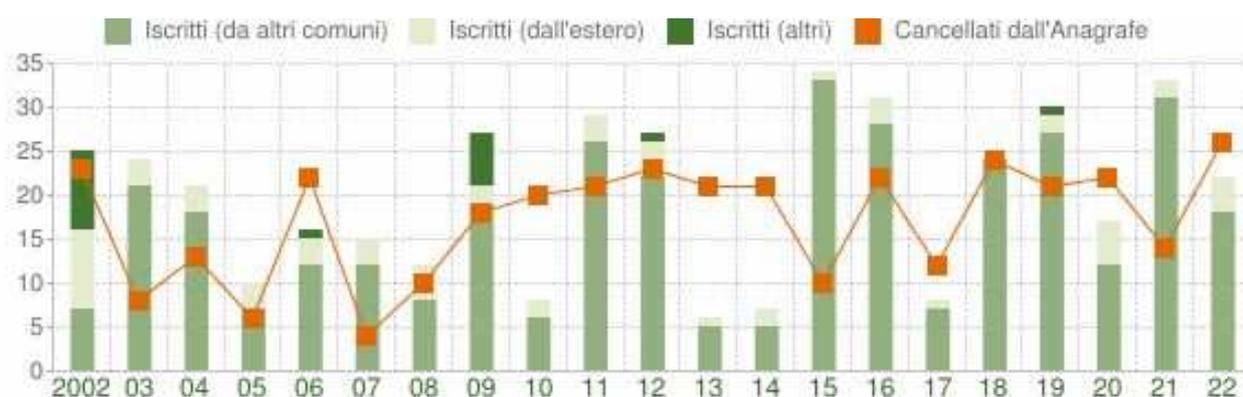
Anno	Nascite	Variazione	Decessi	Variazione	Saldo Naturale
2002	10	-	8	-	+2
2003	2	-8	10	+2	-8
2004	8	+6	5	-5	+3
2005	8	0	8	+3	0
2006	7	-1	7	-1	0
2007	4	-3	5	-2	-1
2008	6	+2	8	+3	-2
2009	4	-2	10	+2	-6
2010	3	-1	7	-3	-4
2011	5	+2	7	0	-2
2012	8	+3	10	+3	-2
2013	9	+1	6	-4	+3
2014	3	-6	4	-2	-1
2015	6	+3	12	+8	-6
2016	10	+4	6	-6	+4
2017	6	-4	3	-3	+3
2018	8	+2	9	+6	-1
2019	5	-3	11	+2	-6
2020	10	+5	9	-2	+1

2021	4	-6	10	+1	-6
2022	6	+2	6	-4	0

6.4 Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Borgo Lares negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

6.5 Aggiornamento dati al 31 dicembre 2023

Ultimi dati riferiti al 2023. Popolazione residente 720, famiglie 318 componenti per famiglia 2,26;

L'ultimo dato conferma il trend di crescita annuale dello 0,65% valore medio utilizzato anche in proiezione decennale della popolazione ai fini del calcolo del dimensionamento del PRG.

7. Dimensionamento residenziale

7.1 Il PRG in vigore

Il PRG di Borgo Lares in vigore presenta diverse aree di completamento che esprimono ancora potenzialità edificatoria pari a ca. 13.000 m² di Sun. (Vedi tabella allegata)

Dette aree, ad esclusione delle zone inserite all'interno dei Progetti Convenzionati di Zuclo per complessivi 1.900 mq di Sun, sono costituiti da lotti residuali interni a zone già edificate facenti parte di lotti di proprietà molto ampi e che generalmente vengono utilizzati come aree pertinenziali con orti, giardini e piazzali.

Le proprietà in genere conservano tali zona non tanto per finalità speculative ma soprattutto per garantire spazi liberi attorno alla propria abitazione nella consapevolezza che tali aree potrebbero potenzialmente comunque servire in un futuro a soddisfare esigenze abitative del proprio nucleo familiare, senza che questo rientri nella contabilità delle aree disponibili per soddisfare le esigenze abitativi derivanti dal calcolo per il nuovo dimensionamento residenziale.

Nr.	C.C.	p.f.	Superficie m ²	PRG in vigore Zona	IFF m ³ /m ²	VI	Sun	PRG di Variante Zona	Uf m ² /m ²	Sun	Riduzione (*)
L.1	Zuclo	370/2	733	Art.9 - Aree residenziali esistenti S	2,00	1.466	440	Art. 56. Zone residenziali esistenti sature B1 [B101]	0,45	330	-110
L.2	Zuclo	62/1 82/3	1132	Art.11 - Aree residenziali di nuova espansione E	1,50	1.698	509	Art. 58. Zone residenziali di espansione C [C101]	0,45	509	0
L.3	Zuclo	779	760	Art.9 - Aree residenziali esistenti S con progetto convenzionato	2,00	1.520	456	Art. 56. Zone residenziali esistenti sature B1 [B101] con progetto convenzionato PC.7	0,45	342	-114
L.4	Bolbeno	223/2	615	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	923	277	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	277	0
L.5	Bolbeno	223/1	960	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	1.440	432	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	432	0
L.6	Bolbeno	261	640	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	960	288	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	288	0
L.7	Bolbeno	221 222/2	1377	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	2.066	620	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	620	0
L.8	Bolbeno	221 222/2	1317	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	1.976	593	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	593	0
L.9	Bolbeno	206	813	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	1.220	366	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	366	0
L.10	Bolbeno	182 183/1	3711	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	5.567	1670	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	1.670	0
L.11	Bolbeno	858/1 857/1	3754	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	5.631	1689	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	1.689	0
L.12	Bolbeno	749/1 750/1	1651	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	2.477	743	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	743	0
L.13	Bolbeno	851/1 852/1 853/1	1060	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	1.590	477	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	477	0
L.14	Bolbeno	23/4	891	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	1.337	401	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	401	0
L.15	Zuclo	779	993	Art.10 - Aree residenziali di completamento	2,00	1.986	596	Art. 56. Zone residenziali esistenti sature B1 [B101] con progetto convenzionato PC.7	0,45	447	-149
L.16	Zuclo	178/2	943	Art.10 - Aree residenziali di completamento	2,00	1.886	566	Art. 56. Zone residenziali esistenti sature B1 [B101] con progetto convenzionato PC.7	0,45	424	-141
L.17	Zuclo	178/2	943	Art.11 - Aree residenziali di nuova espansione E	1,50	1.415	424	Art. 58. Zone residenziali di espansione C [C101]	0,45	424	0
L.18	Zuclo	PC.3	3368	Art.11 - Aree residenziali di nuova espansione E	1,50	5.052	1516	Art. 58. Zone residenziali di espansione C [C101]	0,45	1.516	0
L.19	Zuclo	PC.4	852	Art.11 - Aree residenziali di nuova espansione E	1,50	1.278	383	Art. 58. Zone residenziali di espansione C [C101]	0,45	383	0
L.20	Zuclo	1520/3 e ...	947	Art.11 - Aree residenziali di nuova espansione E	1,50	1.421	426	Art. 58. Zone residenziali di espansione C [C101]	0,45	426	0
L.21	Zuclo	80/1 76/2	515	Art.10 - Aree residenziali di completamento	2,00	1.030	309	Art. 56. Zone residenziali esistenti sature B1 [B101] con progetto convenzionato PC.7	0,45	232	-77
L.22	Zuclo	80/1 76/2	1271	Art.11 - Aree residenziali di nuova espansione E	1,50	1.907	572	Art. 58. Zone residenziali di espansione C [C101]	0,45	572	0
L.23	Zuclo	15/2 15/1	868	Art.10 - Aree residenziali di completamento	2,00	1.736	521	Art. 56. Zone residenziali esistenti sature B1 [B101] con progetto convenzionato PC.7	0,45	391	-130
L.7	Bolbeno	240 241 242	842	Art.54 - B Zone residenziali: B di completamento semiestensive [B101]	1,50	1.263	379	Art. 51. Zone residenziali di completamento B3 [B103]	0,45	379	0
										13.930	

(*) Riduzione capacità edificatoria a seguito di unificazione indici

7.2 Dimensionamento 2033

Sulla base dei dati disponibili viene elaborati il seguente schema per verificare la coerenza delle previsioni urbanistiche di sviluppo insediativo a fini di soddisfare le esigenze abitative primarie.

Numero abitanti stimato al 2023	720	ab.
Incremento abitanti	55	ab.
Numero abitanti stimato al 2033 (*)	775	ab.
Numero famiglie 2023	319	fam.
Numero medio componenti	2,26	
Numero nuove famiglie	24	fam.
Numero totale famiglie	343	fam.
Totale fabbisogno alloggi per residenza ordinaria	24	all.
Superficie media alloggi per usi residenziali	180	mq di Sun
Quota aggiuntiva per servizi connessi diretti ed indiretti	50%	
Superficie complessiva media necessaria per ogni nuovo nucleo	240	mq di Sun
Superficie utile netta complessiva (240 x 24)	5.760	mq di Sun

(*) *applicazione della percentuale di incremento demografico degli ultimi 8 anni esteso fino al 2033.*

Anno	%	Residenti	incremento	Totale
2015	0,65%	685	4	689
2016	0,65%	689	4	694
2017	0,65%	694	5	698
2018	0,65%	698	5	703
2019	0,65%	703	5	708
2020	0,65%	708	5	712
2021	0,65%	712	5	717
2022	0,65%	717	5	721
2023	0,65%	721	5	726
2024	0,65%	726	5	731
2025	0,65%	731	5	736
2026	0,65%	736	5	740
2027	0,65%	740	5	745
2028	0,65%	745	5	750
2029	0,65%	750	5	755
2030	0,65%	755	5	760
2031	0,65%	760	5	765
2032	0,65%	765	5	770
2033	0,65%	770	5	775

7.3 Capacità edificatoria del PRG di variante

La variante 2024 prevede un incremento delle aree edificabili per 2.311 mq di Sun comprendendo fra queste 628 mq di cambi di destinazione d'uso potenziali.

Contemporaneamente si prevede la riduzione di capacità insediativa pari a 2.617 mq di Sun.

Il bilancio complessivo appare quindi sostenibile sia intermini di superficie utile netta che di aree nuove rese edificabili che si pongono prevalentemente all'interno di zone già urbanizzate e solo in un caso in estensione minima pari a 95 mq per consentire la formazione di un lotto edificabile già esistente a margine delle zone agricole di pregio. (v60).

La copertura dell'incremento potenziale di aree per l'edilizia residenziale verrà quindi coperta in parte dalle nuove zone residenziali per 1.800 mq di Sun circa ed il resto potrà trovare collocazione all'interno delle zone già edificabili o all'interno di edifici esistenti in centro storico.

Distribuzione capacità insediativa:

	Sun
A. Nuove zone residenziali PRG 2024	1.860
B. Zone residenziali esistenti	1.900
C. Recupero insediamenti storici	1.700
C. Recupero altri edifici con cambio d'uso	300
	5.760

Al fine di incentivare l'utilizzo delle aree residenziali già previste dal PRG in vigore con la variante 204 è stato introdotto il termine di efficacia applicato per le zone C soggetta a progetto convenzionato e che interessano aree di particolare interesse che riguardano la realizzazione di opere di urbanizzazione per zone interne al tessuto insediativo o per aree poste ai margini delle zone edificate dove occorre stabilire regole per un corretto inserimento paesaggistico.

8. Standard urbanistici

La variante 2023 prevede una sostanziale riduzione delle aree sportive e per attrezzature pubbliche e contemporaneamente un sostanziale incremento delle aree a parcheggio.

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m²

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

8.1 Valori minimi stabiliti dal DM

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m ²	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	m ²	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	m ²	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m ²	2,5
TOTALE MINIMO	m²	18,0

8.2 Valori PRG in vigore al 2023

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68

COMUNE DI BORGO LARES	Anno	2023	2033
	Popolazione residente	720	773
	Posti letto turistici:		
	Alberghieri	25	25
	Altre strutture	82	82
	Alloggi turistici	42	42
	Secondo case	518	518
	Popolazione turistica	667	667
	Totale popolazione presente	1387	1440

conforme valore superiore al minimo previsto di legge**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard**non rilevante** valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servizi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2024		A/B rapporto	A/C rapporto
			residente	presente		
4,5	a) istruzione	10.063	720	1387	13,98	7,26
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	8.365	720	1387	11,62	6,03
9,0	c) aree verdi e sprot parcheggi zonizzati in centro storico	32.047 15.206 900	720	1387	44,51	23,11
2,5	d) totale parcheggi	16.106	720	1387	22,37	11,61
Totale					Totale	Totale
18,0					92,47	48,00

8.3 Valori PRG di variante al 2033

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2033

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2032		A/B rapporto	A/C rapporto
			residente	presente		
4,5	a) istruzione	10.063	773	1440	13,02	6,99
2,0	b) attrezzature pubbliche	8.365	773	1440	10,82	5,81
9,0	c) aree verdi e sprot parcheggi zonizzati in centro storico	32.047 15.206 900	773	1440	41,46	22,25
2,5	d) totale parcheggi	16.106	773	1440	20,84	11,18

Ai sensi di quanto previsto dalla L.P. 15/2015 e del RUEP la verifica dello standard risulta soddisfatta anche con riferimento ai singoli centri abitati verificato che i due centri si equivalgono sia in termini di residenti sia in termini di dotazioni territoriali, e soprattutto verificato che, come per esempio l'unica area scolastica esistente, che soddisfa lo standard dell'intero comune, si trova sul comune catastale di Zuclò ma in zona baricentrica ai due centri abitati di Bolbeno e Zuclò.

Si precisa che il D.M. 1444 del 1968 risulta tutt'ora in vigore e pertanto la determinazione delle soglie minime in questa proposta di Variante urbanistica vengono ampiamente rispettate.

9. Redazione del Piano

9.1 Documenti della Variante 2024

La documentazione del piano risulta essere completa di tavole di progetto, raffronto e verifica CSP come previsto dalla legge provinciale oltre che essere accompagnata da documentazione di raffronto necessaria per effettuare le verifiche rispetto alla disciplina e zonizzazione urbanistica previgente relativa ai PRG degli ex Comuni di Bolbeno e Zuclò.

L'elenco dettagliato della documentazione è riportato in apposito capitolo.

9.2 Adeguamento della cartografia di base

La Variante prevede la completa revisione della cartografia di base accostando la mappa catastale fornita dal Servizio Catasto della provincia in formato shape e dxf.

La legenda del PRG è quindi stata aggiornata con i tematismi previsti dalla deliberazione della Giunta Provinciale n.2129 di data 22/8/2008 completando la digitalizzazione come previsto dalla DGP n.1227 di data 22/7/2006 per l'intero territorio comunale.

In conseguenza della trasposizione delle zone urbanistiche sulla carta catastale georeferenziata sono stati inseriti alcuni aggiornamenti conseguenti all'adattamento catastale. Le modifiche sono da considerare quindi come adattamento e non come variante puntuale verificato anche il fatto che non comportano modifiche significative o sostanziali in rapporto alle seguenti tematiche:

- incremento di capacità insediativa
- riduzione di aree agricole di pregio
- incremento del rischio geologico e idrogeologico.

9.3 Adeguamento al PUP ed al PTC Stralcio della Comunità di Valle

La Comunità delle Giudicarie ha dato corso all'approvazione dei seguenti stralci al PTC:

Aree produttive secondarie di livello provinciale

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 316 di data 2 marzo 2015 e successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1766 di data 6 novembre 2020;

Aree del settore commerciale

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 928 di data 1 giugno 2015;

Manuali tipologici "Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie" e "Architettura tradizionale nelle Giudicarie"

approvati con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22 giugno 2015;

Aree di protezione fluviale e reti ecologiche ambientali, aree agricole ed agricole di pregio provinciale

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1425 di data 24 agosto 2015;

Oltre alle successive rettifiche Del.Com. 15 dd. 31/05/2018; Del.Com. 6 dd. 16/04/2019; Del.Com. n. 11 dd. 29/05/2019;

Detti stralci si inseriscono nel quadro delineato con l'approvazione del documento denominato "Criteri ed indirizzi per la formulazione del PTC" che individua gli indirizzi strategici nell'ambito delle Giudicarie.

Considerato che nel territorio amministrativo del comune di Borgo Lares il PTC individua Aree produttive secondarie di livello provinciale e Aree del settore commerciale, l'adeguamento ha

riguardato l'individuazione cartografica e la disciplina normativa delle aree in questione oltre alle aree agricole e alle aree di protezione fluviale

Relativamente ai Manuali, tenuto conto delle modalità d'uso stabilite dagli stessi testi, si è provveduto a richiamarne l'uso quale supporti conoscitivi e integrativi delle disposizioni già contenute nelle NdA e all'abaco degli elementi storici elaborato in adozione definitiva nel PRG.

Oltre agli adeguamenti come disposti dagli stessi stralci al PTC, più in generale la pianificazione della Comunità costituisce un quadro di riferimento entro il quale la presente variante trova piena coerenza.

9.4 Aree di tutela ambientale

Anche le zone di tutela ambientale del PUP sono state ridisegnate e aggiornate sulla nuova base catastale nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 11, comma 4, delle norme del PUP.

9.5 Zone della Rete Natura 2000

Assoggettabilità a VIA o VINCA

L'attuazione degli interventi previsti dalla variante non interessano le fattispecie elencate dalla normativa di valutazione di Impatto Ambientale, escludendo per le stesse anche le procedure di Screening.

Le aree oggetto di variante non interessano zona soggette a tutela dei siti comunitari e non comportano nessun effetto, diretto, indiretto, con zone sottoposte a vincolo. Non si prevede pertanto per gli stessi procedure di valutazione di incidenza.

9.6 Aree di protezione paesaggistica

Sul territorio comunale sono state individuate specifiche aree di protezione paesaggistica poste nell'intorno del centro storico di Zuclo confermano i vincoli del preesistente PRG, vincoli che prevalgono e pongono limiti alle stesse destinazioni di zona alle quali si sovrappongono.

10. Aggiornamenti al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg/2017

La variante prevede l'adeguamento normativo alle nuove disposizioni della Legge Provinciale ed al suo regolamento attuativo, per quanto le Norme di Attuazione siano state completamente ridefinite in un documento non confrontabile con quello vigente.

Particolare evidenza tuttavia va data all'adeguamento relativo agli indici edificatori come definiti dall'art. 3 del Regolamento attuativo provinciale. Si prevede quindi l'adeguamento ai seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- Superficie utile lorda (Sul);
- Superficie utile netta (Sun);
- Altezza degli edifici in numero di piani (Hp);
- Altezza del fronte (He);
- Volume lordo fuori terra (Vl) – ex volume urbanistico;
- Volume urbanistico – netto (Vt).

Il DPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2018, prevede la definizione per le aree residenziali ed alberghiere dei nuovi parametri edilizi ed urbanistici di: Sun = Superficie utile netta e Hp = Altezza in numero di piani

La modifica dei parametri contenuta nella nuova disciplina provinciale si pone come obiettivo quello di garantire una maggiore qualità progettuale offrendo la possibilità di potere utilizzare i nuovi parametri sia nella continuità stilistica tradizionale sia per innovare stili e tecnologie volte alla qualità costruttiva, al risparmio energetico, alla riduzione dell'impatto ambientale, all'ottimizzazione delle risorse territoriali.

Per quanto riguarda la conversione degli indici edificatori, sulla base delle norme del PRG in vigore, sono stati applicati i seguenti diversi strumenti:

- il primo prevede la conversione dell'indice edificatorio fondiario IFF (m^3/m^2) in indice di Utilizzazione fondiaria Uf (m^2/m^2)
- il secondo prevede la conversione del Volume lordo fuori terra Vl (m^3) in Superficie utile netta Sun (m^2)
- il terzo prevede la trasformazione dell'altezza del fabbricato a metà falda Hf (m) in Numero di piani Hp (n.) con altezza del fronte He (m).

Al fine della presente relazione si tengono in considerazione i seguenti parametri già definiti dal RUEP:

- superficie utile netta (Sun) [m^2]** è la superficie utile lorda diminuita degli elementi definiti all'art. 3 n) del RUEP;
- volume lordo fuori terra (Vl) [m^3]** volume edilizio fuori terra;

Analisi dello stato autorizzato

Prima di verificare il metodo di conversione si è provveduto ad effettuare una verifica sui diversi interventi edilizi realizzati di recente nel territorio del Comune di Borgo Lares ponendo a confronto il Volume lordo autorizzato con la Superficie utile netta realizzata.

10.1 Tipologie standard

1). Nuova abitazione in zona B103:

Superficie lotto edificabile da PRG : m^2 700

Altezza massima da PRG: m 8,00

Indice di fabbricabilità fondiario $1,5 m^3/m^2$

Volumetria massima ammessa dal PRG : $1050,00 m^3$

Superficie utile lorda (SUL) autorizzata : m^2 362

Superficie utile netta (SUN) autorizzata : m^2 320 (pari a ca. il 90% della Sul)

Rapporto tra SUN e volumetria : $320 / 1050 = 0,304$

10.2 Altre tipologie

Negli esempi se seguono sono riportate diverse tipologie di edifici con verifica del rapporto VI/Sun e proiezione dei limiti percentuali applicati a VI o a Sun con il fine di dimostrare che l'applicazione della percentuale fissa sulla Sun (rispetto all'applicabilità su VI) comporta modalità esecutive degli ampliamenti molto diverse da caso a caso.

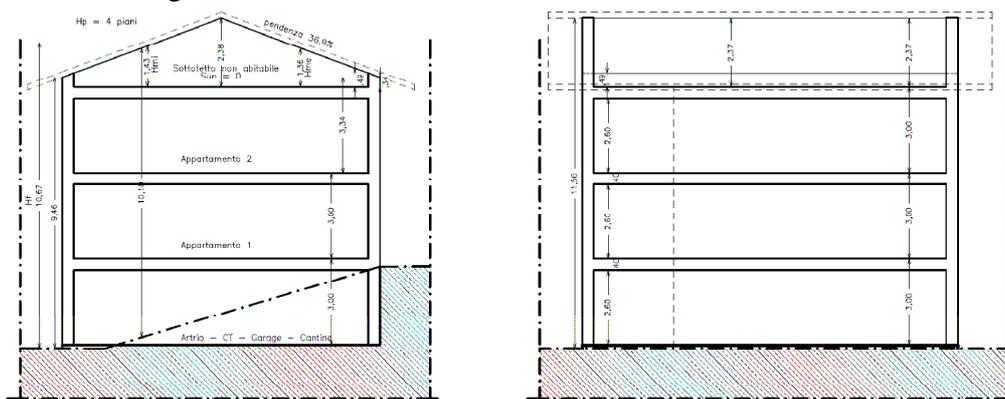
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143 mq.		Altezza metà falda	Hf 10,67
Numero di piani (esistenti) Hp	4 nr.			Altezza fronte	He 9,46
Sul complessiva		572 mq.		Ve volume totale	1.482 mc.
Sun complessiva		302 mq.		VI volume lordo fuori terra	1.312 mc.
Sun/Sul		0,53		rapporto VI/Ve	0,89
				rapporto Sun/VI	0,23
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.			
L lotto saturato = VI / i.e.		875 mq.			
Uf di saturazione = Sun / L		0,345 mq./mq.		Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,23
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	302	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,70 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		100,1 mc.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI		7,6%			
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:			
VI	1.312	196,8	Dh Sopraelevazione:	1,38 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110 mq.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI		36,4%			

In questo esempio il rapporto Sun/VI è pari a 0,23.

L'incremento di capacità edificatoria, (utilizzabile solo per questa tipologia di edificio) pari a ca. il 30% non deve apparire eccessiva se si pongono in campo due tipi di valutazioni:

- a) La prima riguarda l'obiettivo della legge che ha introdotto i nuovi parametri: liberare l'espressività progettuale precedentemente compressa entro limiti fisici molto ristretti, per garantire una maggiore qualità architettonica e costruttiva.
- b) Consentire un incremento della capacità edificatoria delle singole con un'azione di densificazione, ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture ed urbanizzazioni esistenti, limitando conseguentemente il consumo di suolo.



Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,52
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	1.463 mc.
Sun complessiva		434	mq.	Vl volume lordo fuori terra	1.302 mc.
Sun/Sul		0,76		rapporto Vl/Ve	0,89
				rapporto Sun/Vl	0,33
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		868	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,5	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,33
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun	434	86,8	Dh Sopraelevazione:	1,00 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		143	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		11,0%			
Ampliamento percentuale del		15%	applicabile a:		
Vl	1.302	195,3	Dh Sopraelevazione:	1,37 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		25,3%			

In questo caso pur l'edificio presenti condizioni urbanistiche del tutto simili al caso 1, i valori messi in gioco con i nuovi rapporti Uf e Sun sono completamente di versi.
 In particolare si segnala come il rapporto ora si ponga al valore di 0,33, ben superiore alla media proposta di 0,3.
 Per quanto riguarda l'ampliamento anche in questo caso l'incremento percentuale applicato al volume lordo esistente appare la misura più coerente e corretta al fine di garantire nel rispetto delle norme, la completa agibilità del sottotetto.

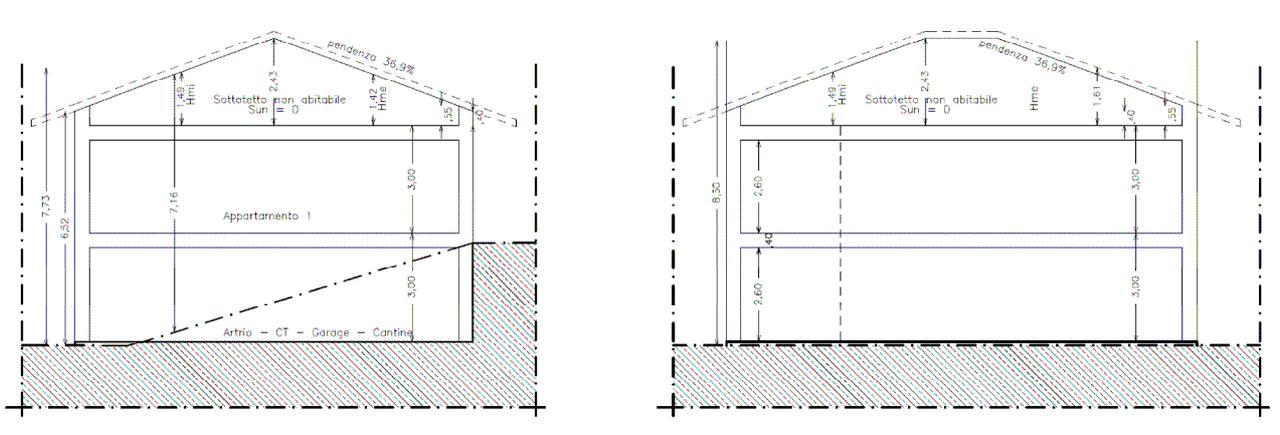


Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,73
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,52
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.034 mc.
Sun complessiva		372	mq.	Vl volume lordo fuori terra	873 mc.
Sun/Sul		0,87		rapporto Vl/Ve	0,84
				rapporto Sun/Vl	0,43
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		873	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,4261	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,43
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	372	74,4	Dh Sopraelevazione:	0,90	m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		128,7	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		14,7%			
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Vl	873	174,6	Dh Sopraelevazione:	1,22	m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		29,6%			

Nel caso di edifici con una sola abitazione il rapporto di conversione appare più alto.

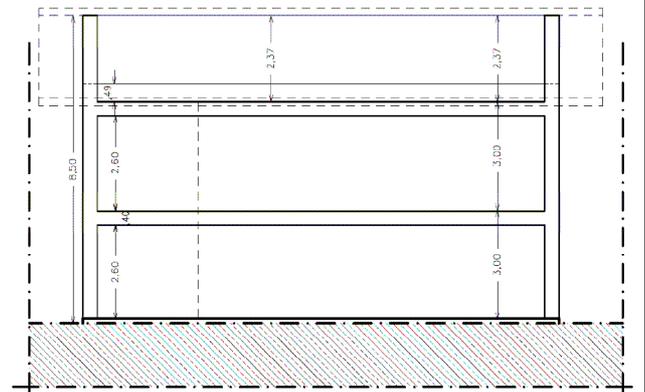
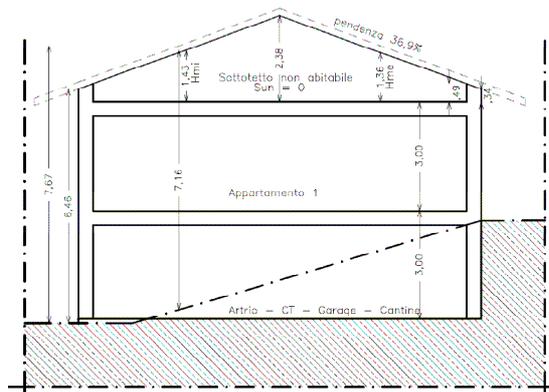
In questo caso l'introduzione di un rapporto Sun/Vl minore potrebbe apparire limitante, ma rientra anche esso negli obiettivi principali della legge urbanistica, ossia incentivare la densificazione dei suoli già oggetto di trasformazione, premiando interventi che prevedono la realizzazione di una pluralità di unità immobiliari, inserendo un minimo indice di penalizzazione per chi intende ancora utilizzare i suoli al solo fine di realizzare la tipologia classica di villa monofamiliare.



Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,63
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,46
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.053 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vl volume lordo fuori terra	892 mc.
Sun/Sul		0,58		rapporto Vl/Ve	0,85
				rapporto Sun/Vl	0,28
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato	= Vl / i.e.	892	mq.		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,278	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,28
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun		248	49,6	Dh Sopraelevazione:	0,65 m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto	= Se * Dh	92,95	mc.		
Valore percentuale	= Se*Dh/Vl	10,4%			
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Vl		892	178,4	Dh Sopraelevazione:	1,25 m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale	= Se*Dh/Vl	44,4%			

Il progetto monofamiliare rientra nei parametri medi (0,28) nel caso il sottotetto viene limitato nella sua agibilità, riducendo quindi di fatto l'impatto volumetrico complessivo dell'intervento.



10.3 Determinazione del valore di conversione del Volume lordo fuori terra

Sulla base dei valori sopraesposti viene stabilito il valore K di conversione dell'indice di fabbricabilità assegnato dal PRG in vigore per il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf

$$K = 0,30 \quad [1/m^2]$$

$$\text{Dove } Uf = K * IFF \quad [m^2/m^2 = m^3/m^2 * 1/m^2]$$

Zona	IFF m^3/m^2	K $1/m^2$	Uf m^2/m^2
	1,50	0,30	0,45
	1,20	0,30	0,36
	2,00	0,30	0,60

Lo stesso coefficiente di trasformazione $K = 0,30 \quad [1/m^2]$ viene utilizzato per la conversione del volume in superficie utile netta dove:

$$\text{Dove } Sun = K * V1 \quad [m^2/m^2 = m^3/m^2 * 1/m^2]$$

Per esempio nel calcolo della superficie utile netta delle abitazioni in zona produttiva o agricola (per la seconda abitazione) lo stesso RUEP applica lo stesso valore dove

$$Sun = V1 * K$$

$$120 m^2 = 400 m^3 * 0,30 = 120 m^2$$

10.4 Unificazione dell'indice di utilizzazione fondiaria

Tenuto presente che il vigente PRG prevede per le aree residenziali un unico indice fondiario pari a 1,5 mc/mq, nel dettaglio sono stati esaminati alcuni progetti, selezionati con il supporto dell'Ufficio tecnico, ben rappresentativi delle diverse opzioni prospettabili:

- a) Edificio bifamiliare, posto in zona con pendenza, parte del vano scala comune alle due unità e parte del garage che rileva ai fini della SUN, dell'altezza e del numero dei piani.
 - rapporto tra SUN (287mq) e sup.lotto (640): 0.46
 - altezza del fronte: 8,5 ml
 - numero di piani: 3

- b) Edificio con piano terra destinato a servizi, appartamenti, vano scala comune, garage – cantine completamente interrati, ubicato in zona a moderata pendenza.
 - rapporto tra SUN esistente (268mq) e lotto (645 mq): 0.43
 - altezza del fronte: 8,50 ml
 - numero di piani: 2+piano mansardato
 -

A parità di indice, le soluzioni architettoniche adottate e le eventuali restrizioni dovute al rispetto di vincoli e distanze divengono i principali aspetti da affrontare. In tal senso sono però innumerevoli le alternative che il professionista incaricato della progettazione può adottare, ovviamente entro limiti tipologici e dimensionali definiti dal piano. Ciò considerato si opta per l'adozione di un coefficiente di conversione medio - pari a **0,45** - capace di ricomprendere a grandi linee gli esempi sopra illustrati e più in generale le soluzioni adottate nell'edificato esistente di Borgo Lares. Assunto dunque il

coefficiente di conversione pari a 0,45 risulta ora possibile applicarlo matematicamente alla trasposizione dei parametri edilizi del vigente PRG. Tenuto presente però che la variante in oggetto non vuole essere un adeguamento matematico alla disciplina provinciale, la disamina del coefficiente prosegue con la verifica dello stesso rispetto al dimensionato posto alla base del vigente PRG.

Quindi Il fattore di conversione medio applicato per passare dall'Indice edificatorio espresso in mc/mq alla Sun espressa in mq è pari a 0,45.

Il piano vigente prevede diverse tipologie di aree residenziali ma regolate da un unico fattore:

Area B i.e. 1,5 mc/mq	Sun calcolata = 0,45 mq/mq
Area B Zuclo i.e. 2,0 mc/mq	Sun calcolata = 0,45 mq/mq
Area C: I.e. 1,5 mc/mq	Sun calcolata = 0,45 mq/mq

La Sun quindi è facilmente ricavabile applicando il fattore di conversione così come sovraesposto; la variante PRG ha modificato e semplificato il quadro delle aree edificabili innanzitutto riportando tutte le potenzialità al parametro di SUN 0,45 (ovviamente salvaguardando il volume-le SUN degli edifici esistenti).

10.5 Determinazione dei valori limite di numero piani e altezza del fronte

Definizioni utilizzate come da RUEP:

altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica:

Quando l'altezza è misurata in piani (**Hp**)^[1] si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio

Quando l'altezza è misurata in metri (**Hf**)^[1], essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

altezza del fronte o della facciata (He)^[1] distanza sul piano verticale dalla linea di spiccato fino all'intradosso dell'imposta del tetto (sottotavolato) per i tetti a falda e fino all'intradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio; qualora l'edificio sia progettato per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

La misura **He** è introdotta al fine della determinazione delle distanze minime da fabbricati e confini in attuazione delle definizioni non ancora aggiornate al RUPE dell'Allegato 2 della Del. GP 2023/2010.

^[1] [He, Hp, Hf, sigle inserite per distinguere all'interno delle NdA del PRG le diverse modalità di definizione delle altezze]

Per quanto riguarda le altezze si è proceduto con il seguente metodo applicato per tutte le previsioni contenute nel PRG in vigore.

Il valore dell'altezza del fabbricato **Hf** del PRG in vigore è stato confermato ai sensi della determinazione della distanza dai confini come previsto dall'Allegato 2 della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023/2010.

Partendo da questo valore si è cercato di definire l'altezza massima del fronte necessaria per avere un controllo sull'altezza finale del fabbricato, in quanto la definizione di piano non prevede per lo stesso un limite rigido alla sua altezza netta interna o alla altezza di interpiano che può variare al fine di garantire la libertà progettuale che costituiva uno degli obiettivi della legge provinciale.

L'altezza del fronte viene quindi calcolata seguendo il seguente schema oggettivo:

He Altezza del fronte:

$He = Hf - 0,50$ metri per le altezze Hf

Partendo ora dall'altezza del fronte si provvede al calcolo del numero massimo di piani realizzabili all'interno di questa misura tenendo in considerazione che può essere considerato piano il seminterrato qualora sporgente più di 1,50 m, ed anche il sottotetto qualora l'altezza minima interna superi i 50 cm. Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

Hp in numero di piani:

Hp = 3 piani per le altezze superiori a 5,0 m. fino a 8 metri

Hp = 4 piani per le altezze superiori a 8,0 m. fino a 10,0 m.

Hp = 5 piani per le altezze delle zone alberghiere

Hf Altezza a metà falda

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore al fine anche di non alterare le misure di distanza dai confini fino ad ora applicate.

$Hf = Hf$ del PRG in vigore.

() misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

10.6 Ampliamenti volumetrici

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti, non inseriti nel C.S., previsti in forma una tantum si prevede di inserire un ampliamento percentuale calcolato sulla Sun.

In questo caso l'incremento di Sun potrà anche essere maggiore della quota percentuale e l'intervento di sopraelevazione è alternativo e non cumulabile con l'ampliamento percentuale.

10.7 Varianti rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico

Le principali variazioni al PRG che possono avere rilevanza sotto il profilo ambientale sono le seguenti..

1. Recepimento e perfezionamento dei perimetri delle aree agricole di pregio secondo le indicazioni del PUP.
2. Leggera invasione delle zone agricole di pregio con una area residenziali, compensata con la conversione agricola di una superficie adeguata secondo legge.
3. Realizzazione della Circonvallazione di Zuclò che interessa, parzialmente, un'area boscata.

10.8 Carta di Sintesi della Pericolosità CSP

Sulle norme del PRG e sulle previsioni cartografiche prevalgono sempre i limiti e le prescrizioni contenute nel PGUAP e in particolare nella Carta di Sintesi della Pericolosità quale strumento di armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione dell'instabilità territoriale.

Sulla base della classificazione della pericolosità dei fenomeni geologici, idrologici, rivologici e forestali derivanti dalla combinazione dei fattori di pericolo e condotta nelle carte della pericolosità, la CSP individua le aree con diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa, ecc.) dettandone la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15-16-17-18 delle norme del PUP.

Viene redatto come allegato alla documentazione uno specifico elaborato che valuta ogni singola variazione rispetto alle previsioni della CSP. Tutte le nuove previsioni, nonostante i minimi interessamenti di aree di moderata pericolosità sono compatibili o evidenziano situazioni che già presentano le funzioni previste.

11. Le varianti conseguenti alla coerenza di valutazione delle proposte collaborative

11.1 Istanze di stralcio dell'edificabilità di zona

Il comma 5 dell'articolo 45 della legge provinciale 15/2015 riporta:

- * *Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.*

Prima di procedere con la verifica di coerenza delle richieste di stralcio o riduzione della capacità edificatoria del PRG in vigore, si è provveduto a fissare i criteri valutativi:

Le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica.

Le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo.

Le aree oggetto di richiesta non possono essere già state inutilizzate per l'edificazione.

Nel caso di piani attuativi la richiesta non deve compromettere la validità delle previsioni urbanistiche e la loro attuazione da parte dei lotti residui;

Vengono inoltre definite le seguenti precisazioni:

La definizione delle nuove destinazioni d'uso da introdurre al posto di quelle edificabili saranno prioritariamente quelle a Verde Privato e/o quelle Agricole locali qualora sia opportuna una continuità territoriale.

Dovrà essere sempre inserito il vincolo di inedificabilità decennale per la quale si prevede anche uno specifico riferimento normativo.

Allo scadere dei 10 anni previsti dalla legge, i proprietari delle aree stralciate non maturano alcun diritto all'automatica riclassificazione urbanistica in aree residenziali o produttive.

Sulla base dei criteri si è quindi proceduto alla valutazione delle singole domande presentate dai cittadini, molte delle quali sono state accolte perché ritenute accettabili e sostenibili.

Vengono quindi accolte le richieste che hanno portato alle seguenti varianti v1, v15

Variante **v1**: istanza i.01 presentata da Failoni Giuseppe relativamente alle p.f. 1024/11 C.C. Bolbeno

Variante **v79**: istanze i.11, i.13 e i.31 presentate da Marchetti Dosolina, p.f. 195 196 C.C. Bolbeno
 Varianti **v28 e v29**: istanze i.7 e i23 presentate da Odorizzi Pio, p.f. 74/1 157/3 84/1 C.C. Zuclò
 Variante **v30**: istanza i.12 presentata da Franchini Girolamo e Fabio, p.f. 756/1 757 C.C. Bolbeno
 Variante **v32**: istanza i.18 presentata da Marchetti Luisa e Renata, p.f. 744 C.C. Bolbeno
 Variante **v33**: istanza i.25 presentata da Collizzolli Carlo, p.f. 746 C.C. Bolbeno
 Variante **v34**: istanza i.26 presentata da Marchetti Umberto, p.f. 742 C.C. Bolbeno
 Variante **v35**: istanza i.20 presentata da Marchetti Zita, p.f. 734/1 C.C. Bolbeno
 Variante **v37**: istanza i.22 presentata da Canella Cesare, p.f. 274 C.C. Bolbeno

Per le richieste relative ad aree edificabili che però, alla prima valutazione, appaiono asservite ai fini edificatori agli edifici esistenti, la richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 non può essere accolta.

Si veda ad esempio la p.ed. 242 C.C. Zuclò dove a fronte di un edificio esistente con Sun stimata in almeno 500 mq, l'area pertinenziale, compreso il sedime dell'edificio è di appena 623 mq.

Su tale area in applicazione degli indici attuali sarebbero ammissibili solamente 2580 mq di Sun.

Con tutta probabilità l'edificio è stato realizzato in epoche nelle quali gli indici erano molto più alti, oppure esistevano regole diverse che comunque in ogni caso presupponevano almeno l'esistenza di un lotto minimo edificabile.

In questi casi spetta al richiedente effettuare per prima cosa una ricerca storica all'interno del carteggio del titolo edilizio originario di eventuali definizione dei parametri edificatori originari, e successivamente effettuare un frazionamento che leghi le aree pertinentziali all'edificio. In questo modo, a seguito dell'aggiornamento del valore catastale dell'edificio, sarà possibile escludere le aree pertinentziali dal pagamento di imposte sul valore degli immobili edificabili (IMIS).

A seguito delle preliminari valutazioni non possono essere accolte le richieste:

i.3 presentata da Chemotti Luigi relativamente alle p.f. 71/2 e 70/1 in C.C. Zuclò

i.17 presentata da Zoanetti Morgan relativamente alle p.f. 754/2 in C.C. Zuclò

i.42 presentata da Franchini Girolamo e Fabio alle p.ed. 325 in C.C. Bolbeno

11.2 Nuove aree residenziali e bilancio del PRG

Sono inoltre pervenute alcune domande di nuova edificabilità che rispondono a specifiche necessità dei cittadini, sono state valutate e sostanzialmente accolte.

Bilancio delle aree nuove e di quelle

tolte

Aree totali rese inedificabili: 5.562 mq di superficie

Aree totali rese edificabili: **3.170 mq di superficie**

Saldo: Riduzione di area pari a **2.392 m²**

SUN totale cancellata: 2.617 mq di Sun

SUN totale nuova: 1.563 mq di Sun

Saldo: Riduzione di Sun pari a **1054 mq**

SUN totale nuova per cambio d'uso: 628 mq di Sun

Invasione della zona agricola di pregio
con compensazione :

Area agricola di pregio ridotta per usi insediativi residenziali o pertinenziali:	- 297 mq
Area agricola di pregio ridotta per destinazione produttiva:	- 3.506 mq
Area agricola di pregio incrementale per cambi di coltura	+ 14.082 mq
Saldo:	+ 10.279 mq

11.3 Modifica alle previsioni del Centro Storico

Per lo più le richieste riguardano la declassazione da R2 (risanamento) a R3 (ristrutturazione): dopo attenta analisi e sopralluoghi effettuati, vista la situazione degli edifici, si è deciso di mantenere (salvo casi eclatanti di non particolare interesse architettonico e storico-tipologico) la precedente classificazione adattandola ad una maggiore flessibilità che consenta, in determinati casi e con la supervisione della Commissione Edilizia comunale, di effettuare interventi che consentono maggior tenore abitabile degli edifici e di conseguenza una migliore appetibilità: va da sé che questa scelta comporta, in positive, un minor consumo di suolo. Si è proceduto comunque a una rivisitazione **radicale e generale** delle singole schede componenti le zone di conservazione che rispettano la numerazione precedente per una maggior facilità di lettura e comparazione.

11.4 Altre varianti

Sono inoltre pervenute richieste varie di trasformazione di aree, di considerare e normare di conseguenza la possibilità di realizzare piccole strutture a scopo di ricovero animali, a scopo di ricovero attrezzi per il taglio ed esbosco legname, di eliminazione del P.L. ecc...

Le diverse proposte sono state nel limite della coerenza, tenute in considerazione nella fase di stesura della variante al fine di garantire in primo luogo la permanenza dell'attività umana e dell'uso abitativo del patrimonio edilizio esistente nel territorio montano di Borgo Lares, elemento imprescindibile al corretto sviluppo, valorizzazione e conservazione dell'intero territorio e della tutela degli elementi ambientali e di interesse storico paesaggistico.

All'interno degli elenchi allegati "Elenco varianti" " Elenco proposte collaborative" sono riportate le valutazioni di coerenza e le azioni conseguenti di modifica ed adeguamento del PRG.

11.5 Varianti interesse pubblico

Su iniziativa dell'Amministrazione sono state apportate le seguenti principali variazioni al piano, talune sono già state menzionate nei punti precedenti:

- Modifica aree produttive (artigianali)
- miglioramenti e nuova viabilità locale
- indicazione progettuale della indispensabile circonvallazione di Zuclò
- modifiche ed ampliamenti di parcheggi pubblici, di aree per svago e ristoro,(parchi pubblici "outdoor" ecc)

Si allega fascicolo contenente tutte le istanze pervenute, corredate da parere di sostenibilità urbanistica e valutazione parametrica della CSP.

12. Relazione usi civici

La variante del PRG del Comune di Borgo Lares interessa marginalmente beni di suo civico.

Per la descrizione dettagliata e la documentazione prevista dalla legge si rinvia all'allegato "*Usi Civici - Relazione ed estratti cartografici*".

12.1 Procedura

La variante del PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013, ai sensi dell'articolo 18 della L.P. 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 delle Autonomie Locali.

12.2 Le varianti che interessano beni di uso civico

Le varianti che interessano beni di uso civico si caratterizzano essenzialmente nel riconoscimento dello stato attuale dei luoghi relativo alle infrastrutture esistenti o in adeguamento alla pianificazione di livello superiore (PUP e PCT e piani di settore).

Le varianti sono:

- _ Variante v3: viabilità locale esistente
- _ Variante v4: parco pubblico alla Madonna del Lares
- _ Variante v5: parcheggio pubblico alla Madonna del Lares
- _ Variante v7: stralcio area di cava
- _ Variante v13: stralcio cava fornace
- _ Variante v20: nuova viabilità locale di progetto "circonvallazione di Zuclò"
- _ Variante v58: perimetrazione dell'insediamento storico
- _ Variante v72: rettifica viabilità locale fra gli abitati di Bolbeno e Zuclò

12.3 Verifica di soluzioni alternative

Tutte le varianti consistono nella semplice constatazione dello stato attuale dei luoghi. In particolare per quanto riguarda la viabilità tutte le modifiche risultano coerenti ed in linea con gli obiettivi e compiti statutari degli stessi usi civici e pertanto non necessitano di nessuna preventiva autorizzazione da parte della conferenza, o sgravio o sospensione di uso civico.

12.4 Conclusione

L'amministrazione comunale esprime parere positivo alla variante nell'ambito delle proprie competenze stabilite dalla L.P. 5/2006 tenendo in considerazione che sul territorio non esiste una ASUC costituita.

La deliberazione di adozione dovrà esplicitare quanto disposto dall'art. 18 della l.p. n. 6/2005, dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1479/2013 e dalla circolare del Servizio Autonomie Locali n. 10 del 24 luglio 2013, prot. n. 410369.

La variante al PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla DGP n.1479/2013 ai sensi dell'art. 18 della LP 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 della Autonomie Locali.

Sul territorio comunale di Borgo Lares esiste il vincolo di uso civico esclusivamente sulle particelle comunali con destinazione montana a bosco, mentre non vi sono vincoli sulle particelle private. La variazione al PRG non prevede per queste aree alcuna variazione sostanziale.

Le variazioni quindi non comportano particolari risvolti all'attuale godimento dei diritti di uso civico tanto da non necessitare nemmeno di particolari approfondimenti tecnici o della valutazione di soluzioni alternative, così come previsto dalla normativa provinciale. Viene mantenuto invece un ottimale assetto e destinazione delle aree evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico.

13. Verifica di assoggettabilità

La verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 viene riportata nel documento allegato: "Valutazione di Piano".

La verifica si conclude con parere positivo, ossia escludendo che la variante 2024 preveda modifiche al quadro urbanistico che possa generar effetti significativi sull'ambiente.

Il parere favorevole alla valutazione espresso nell'ambito del processo di autovalutazione viene espressamente riportato nell'atto di deliberazione dell'adozione preliminare.

" dare atto del parere favorevole espresso nell'ambito del procedimento di autovalutazione redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm, al Piano Regolatore Generale dove si escludono l'insorgere di effetti negativi significativi sull'ambiente; " ()*

() parere da riportare nella Deliberazione Consigliare o Atto del Commissario ad acta.*