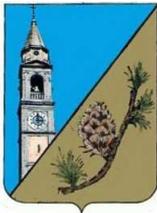


COMUNE DI BORGO LARES

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

NATO DALLA FUSIONE DEGLI EX COMUNI DI BOLBENO E ZUCLO



PIANO REGOLATORE GENERALE 2024

RELAZIONE INTEGRATIVA CON RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E CONTRODEDUZIONI

IN RIFERIMENTO AL VERBALE DI CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
N. 20/2024 DI DATA 2 OTTOBRE 2024

Febbraio 2025 - Adozione definitiva



dott. arch. Remo Zulberti



Legenda:

In nero il testo contenuto nel verbale di conferenza pianificazione

In blu il testo di risposta con controdeduzioni e motivazioni

Sommario:

Intestazione verbale n. 20/2024	2
Premessa	3
Obiettivi della variante	3
Elementi della variante	4
Elaborati del PRG – unificazione degli strumenti urbanistici degli ex Comuni	4
Elaborati “di supporto tecnico”	4
Contenuti conoscitivi ed apparato motivazionale	5
Contenuti generali degli elaborati	5
Varianti non perimetrate	6
Aggiornamento della base catastale	6
Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della l.p. n. 15/2015	7
Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità	9
Tutela dell’aria, dell’acqua, del suolo	20
Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale	21
Adeguamenti al PUP	21
Turismo e sport	22
Commercio	23
Aree agricole	23
Agricole di pregio art. 38 del PUP	23
Agricole art. 37 del PUP	24
Aree agricole per specifiche finalità e specifici riferimenti normativi	25
Carta del Paesaggio	27
Viabilità	27
Adeguamenti al PTC	29
Aree produttive, cave e miniere	30
Settore miniere	31
Valutazione della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico	32
Stato dei luoghi	33
Aggiornamento zone DM 1444/1968	33
Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all’insediamento	34
Ripianificazione piani attuativi scaduti	34
Cambio di coltura	36
Servizi e attrezzature pubbliche e Standard urbanistici	36
Nuovo parco pubblico	36
Dimensionamento residenziale	37
Nuove previsioni residenziali	39
Sistema produttivo	43
Nuova catalogazione degli edifici storici	46
Adeguamento all’art. 105 della l.p. 15/2015	52
Altre schedature	57
Ulteriori varianti	58
Norme di attuazione	59
Norme di attuazione – altre considerazioni	75
Cartografia	77
Usi civici	78
Conclusioni	78
ULTERIORI PARERI	79
Soprintendenza	79
Strade	79
Foreste	80

Intestazione verbale n. 20/2024

c_m353-11/10/2024-0003592/A - Allegato Utente 1 (A01)



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio - Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 20/2024 DEL 02 OTTOBRE 2024

OGGETTO: Comune di Borgo Lares: Variante generale al PRG adozione preliminare.
Rif. delib cons. n. 9 del 17 maggio 2024 (prat. 3097)..

... omissis ...

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega			
Sig. Diego Chiodega	Comune di Borgo Lares	Consigliere info@comune.borgolares.tn.it				
Geom. Linda Trentini	Comune di Borgo Lares	Ufficio tecnico tecnico@comune.borgolares.tn.it				
Geom. Prandini	Massimo Comune di Borgo Lares	Ufficio tecnico tecnico@comune.borgolares.tn.it				
Arch. Bernardi	Emanuele Comune di Borgo Lares	Progettista ber.emanuele@gmail.com				
Arch. Remo Zulberti	Comune di Borgo Lares	Progettista remozulberti@hotmail.com				
	Comunità delle Giudicarie		/			
	Servizio Bacini Montani		Verbale CDS CSP di data 24/09/2024	Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Presidente delega
	Servizio Foreste		Verbale CDS CSP	Arch. Elisa Coletti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Relatore

... omissis ...

Si prende atto che i Servizi Servizio opere stradali e Ferroviarie ed il Servizio gestione strade seppur convocati alla conferenza di pianificazione, tramite la nota sopra richiamata, sono risultati assenti e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intendono acquisiti gli assensi di tali strutture secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

Il Presidente della Conferenza di pianificazione ha informato il Comune che provvederà a chiedere elementi a tali servizi per le varianti di competenza.

Si informa che il parere dell'UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali è stato redatto ed è alla firma.

Premessa

Con deliberazione consiliare n. 9 del 13 aprile 2023 il Comune di Borgo Lares ha adottato una variante sostanziale al PRG – ai sensi dell’art. 37 della l.p. 15/2015 – denominata “Variante 2023”. Ha trasmesso gli atti in data 4 maggio 2023 (prot. n. 330592) e gli elaborati firmati digitalmente in data 9 maggio 2023.

In data 24 settembre 2024 (prot. n. 718774) è stato chiesto al Comune di chiarire in modo puntuale l’elenco degli elaborati adottati preliminarmente; la richiesta si è resa necessaria in ragione del fatto che la deliberazione assunta nel citare gli elaborati rinvia alle premesse e le stesse premesse richiamano per le vie generiche elaborati consegnanti dal progettista non coincidenti con quelli trasmessi e talvolta descritti come “di supporto tecnico”.

In data 26 settembre 2024 (prot. n. 725681) il Comune ha fornito il chiarimento richiesto ed ha reso l’elenco degli elaborati adottati preliminarmente.

Obiettivi della variante

Ad introduzione della Conferenza di pianificazione, il Comune ed i progettisti hanno descritto gli obiettivi che la variante persegue. Il Consigliere ha richiamato i seguenti temi:

- “riduzione di aree fabbricabili
- adeguamento a PUP e PTC
- accoglimento delle richieste di cittadini per migliore livello di abitabilità
- perfezionamento del documento normativo
- popolazione in crescita demografica
- ampliamenti di aree residenziali per “prima casa”
- introduzione di un’area residenziale per poter prevedere un tratto di arteria viaria a servizio della scuola, che l’Amministrazione desidera diventi raggiungibile anche pedonalmente
- adeguamento della disciplina del centro storico, per maggiore flessibilità
- aumento delle aree agricole di pregio
- miglioramento della rete viaria con l’introduzione della “circonvallazione di Zuclo”

I progettisti hanno descritto gli ulteriori obiettivi:

- unificazione dell’apparato cartografico a seguito dell’unificazione dei due ex Comuni
- conversione degli indici edificatori in SUN, in adeguamento al RUEP
- nuova schedatura di edifici storici: innovazione della documentazione fotografica, mantenimento di numerazione analoga al PRG vigente, innovazioni normative
- introduzione di interventi valutati con riferimento alla CSP, considerati compatibili e sostenibili
- adeguamento della base catastale
- accoglimento delle proposte collaborative, che non sono parte della presente variante
- introduzione di un parco per attività outdoor
- viabilità extracomunale di collegamento con il Passo del Duron
- introduzioni di nuove aree residenziali con il vincolo di prima casa, con obbligo di cessione di opere di urbanizzazione e con durata a tempo determinato pari a 5 anni
- dimensionamento residenziale: sul tema il progettista anticipa che la variante ha condotto un approfondimento specifico e puntuale, analizzando il trend demografico in crescita. L’esame condotto ha accertato che l’incremento della popolazione atteso, porta a stimare un incremento di 24 famiglie. Il Comune ritiene che a ciascuna famiglia vadano fatti corrispondere 240 mq di SUN stimati in ragione della tipologia edilizia considerata prevalente (edifici unifamiliari, bifamiliare e schiere). Richiamando la relazione illustrativa, il progettista ha indicato che il fabbisogno corrisponde a 5.760 mq di SUN che trova risposta in parte nelle zone residenziali che la presente variante introduce, in parte nelle aree residenziali esistenti ed in parte in interventi di recupero di edifici del centro storico o oggetto di cambio d’uso.
- In merito alla nuova schedatura degli edifici del centro storico, indica che la variante:
 - ha apportato cambiamenti minimi alle schede
 - è stata condotta una attenta e puntuale rilettura dei caratteri tipologici degli edifici e delle pertinenze
 - la nuova schedatura ha assunto come riferimento il modello dei Manuali approvati dalla Comunità di Valle quali stralci del PTC
 - conferma l’impianto e la bontà delle scelte delle schede in vigore, risalenti a 15 anni or sono
 - introduce per i manufatti accessori la trasposizione di categoria di intervento da R4 a R3
 - introduce il principio di deroga di cui all’art. 105 della l.p. 15/2015, negando per taluni edifici la possibilità di sopraelevare ai sensi della disciplina provinciale in quanto la struttura edilizia dell’edificio è tipologicamente già completa e completata, con utilizzo del sottotetto a scopo residenziale già in essere.

- adeguamento al RUEP: conversione del parametro volumetrico in SUN con definizione del parametro per la conversione
- introduzione del distinguo tra “costruzioni accessorie” che non producono SUN ed “edifici pertinenziali” che producono SUN e precisazione della norma per le prime. Chiarisce inoltre che sono state innovate le disposizioni normative per consentire la realizzazione di costruzioni accessorie anche in zone non destinate all’insediamento per edifici privi di spazi pertinenziali adiacenti.
- Introduzione della circonvallazione di Zuclo, che viene prevista ai margini della zona produttiva provinciale di progetto bypassando l’abitato di Zuclo e consentendo la connessione con la città di Trento, di Riva del Garda-Arco-Rovereto utile anche in caso di chiusura dell’unico altro tratto stradale di connessione (Ponte Pià)
- PEM: mantenimento del piano in vigore per tutto il territorio comunale, prendendo come base il PEM elaborato per Bolbeno modello per future schedature
- ampliamenti delle zone artigianali
- compensazioni di aree agricole di pregio ridotte, comunque di entità limitata, considerando le aree divenute agricole di pregio in esito a bonifica agraria (a tale proposito il Consigliere delegato dal Comune aveva precisato che le aree bonificate sono state oggetto di cambio di coltura in accordo con gli Organi della PAT preposti)”.

La variante descrive i temi trattati attraverso la relazione illustrativa.

Elementi della variante

La variante si compone degli elaborati descritti dal Comune mediante la nota richiamata in premessa. Tra i documenti di natura testuale si individuano: la relazione illustrativa, le norme di attuazione (versione di raffronto e di progetto), il documento di autovalutazione, valutazione usi civici.

Per quanto attiene il centro storico gli elaborati sono: “PGIS – schede” riferiti all’ “insediamento storico” di Bolbeno, Giuglià e Zuclo e l’elaborato cartografico “IS1 Insediamenti storici di Bolbeno, Giuglià e Zuclo”.

Il Sistema ambientale è rappresentato dagli elaborati A1 ed A2 ed il Sistema insediativo dagli elaborati individuati con la sigla “B”, numerati da 1 a 5.

A corredo della documentazione cartografica viene fornita la Legenda. Ad accompagnare la variante vi sono poi gli elaborati cartografici di raffronto R1 e P1, redatti sulla base del PRG in vigore e della variante.

Per quanto attiene le verifiche CSP si hanno i seguenti elaborati: “elenco varianti con Verifica penalità CSP” e “Rav. CSP.1 – Carta di sintesi della pericolosità CSP con Varianti”.

Sono poi stati adottati e trasmessi elaborati indicati come “di supporto tecnico per la valutazione del piano e per le osservazioni” denominati “M1 – Mappa con Varianti e Proposte collaborative” e “Ortofoto PAT 2015 con Varianti”.

L’elaborato di raffronto R1 redatto sulla base della variante non rappresenta le aree variante (foglio n.1).

Elaborati del PRG – unificazione degli strumenti urbanistici degli ex Comuni

E’ necessario che la presente variante venga accompagnata da una lettura critica ed esaustiva della documentazione che compone i due strumenti urbanistici degli ex Comuni e che, da tale lettura, faccia poi discendere l’unificazione dei PRG che il Comune ha stabilito essere il proprio obiettivo. L’unificazione degli strumenti urbanistici non si risolve nella sola produzione di una cartografia unitaria ed un unico documento normativo.

Non si comprende se la presente variante abbia inteso stralciare parti documentali o se invece siano assenti per mero rifiuto (a mero titolo esemplificativo, si richiamano i documenti: Bolbeno Elementi e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, Zuclo Schede edifici sparsi, elementi tipologici PEM, schede PEM, etc.).

Elaborati “di supporto tecnico”

Sono oggetto di adozione – e quindi di valutazione e conclusiva approvazione da parte della Giunta provinciale – gli elaborati che costituiscono la variante e che si qualificano come elementi di piano ai sensi dell’art. 24 della l.p. 15/2015. Per la loro natura gli elaborati di supporto tecnico, non potranno essere individuati tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico che l’art. 2 della NTA elenca.

L’esame delle proposte collaborative compete al Comune ed è un atto propedeutico alla redazione della variante. I contenuti di documenti che contengono le proposte presentate ai sensi del comma 1 dell’art. 37 della

l.p. 15/2015 non saranno parte della documentazione da adottarsi, come indicato dal progettista in occasione in fase di descrizione degli obiettivi della variante resa all'avvio dei lavori della Conferenza di pianificazione. I contenuti di taglio conoscitivo e/o motivazionale vanno ricondotti alla relazione illustrativa.

Contenuti conoscitivi ed apparato motivazionale

La relazione illustrativa è il documento deputato a sostenere la variante dal punto di vista motivazionale, descriverne i contenuti, definirne le strategie pianificatorie ed individuare le azioni per metterle in atto. E' inoltre il documento che rende conoscibili le azioni di piano a tutti i portatori di interesse.

Dalla lettura della relazione illustrativa, corredata da elementi conoscitivi e descrittivi del territorio, **sovente non risulta possibile individuare le varianti afferenti a ciascun macro-tema trattato e spesso non risultano descritte e motivate le singole scelte urbanistiche**. Quanto descritto nella maggior parte dei casi non è inoltre riconducibile alle singole varianti. Alcuni gruppi di modifiche non sono considerati (es. contenuti delle schede dei centri storici ed innovazioni correlate).

I contenuti conoscitivi di cui al documento "Elenco varianti con verifica preliminare grado di penalità della CSP" costituiscono informazioni rese in forma disaggregata non riconducibili alle azioni della relazione illustrativa, non descrittive delle modifiche nei loro effetti urbanistici e di contesto e mai considerate in situazioni d'insieme.

Per l'adozione definitiva si provvede a semplificare l'elenco dei "Contenuti della variante al PRG" (relazione, pag. 12) pare non esaustivo delle modifiche proposte dalla presente variante. Alcuni temi descritti dal Comune in fase di introduzione della Conferenza di pianificazione non paiono considerati (es. ampliamento aree agricole di pregio). Il progettista in occasione della conferenza di pianificazione ha riferito che il Comune ritiene che la tabella sia esaustiva e che l'utilizzo di file shape può essere un supporto per la migliore comprensione dei contenuti.

Al contempo, al variante è accompagnata dalle norme di attuazione non fornite nella versione di raffronto. I contenuti d'innovazione non sono descritti nella relazione illustrativa, che tratta solo alcuni singoli puntuali aspetti (es. adeguamento degli indici). Non si hanno elementi conoscitivi per comprendere ad esempio come siano state approcciate le specificità dei due ex Comuni. Le articolate descrizioni che il Comune ha reso in occasione della Conferenza di pianificazione e riassunte nell'intervento introduttivo riportato nelle premesse non trovano pieno riscontro nella relazione che prospetta un descrizione parziale.

Si indica pertanto al Comune che dagli elaborati di piano non risultano pienamente conoscibili le modifiche apportate, sia ai fini della valutazione sia al fine della lettura dai soggetti esterni alla procedura e portatori di interessi e pertanto della trasparenza.

Ai sensi dell'art. 37 della l.p. 15/2015 alla Conferenza di pianificazione spetta la verifica di coerenza del PRG adottato con i piani e la disciplina sovraordinata, non l'interpretazione di contenuti non palesemente evidenziati e descritti.

Tuttavia -attraverso un supplemento istruttorio dal carattere eccezionale, non di competenza in quanto non previsto dalla norma - vengono portate all'attenzione del Comune alcune considerazioni rese per casi a campione, derivanti dalla ricostruzione del quadro conoscitivo che la variante non fornisce.

I progettisti hanno segnalato di ritenere completi gli elaborati ed i relativi contenuti, seppur talvolta descritti in forma sintetica nella tabella "Elenco delle varianti". Hanno indicato di ritenere tale descrizione completa ed esaustiva. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, conferma che la conoscibilità dei contenuti non sempre è risultata individuabile come non sempre sono individuabili le modifiche non descritte. In particolare è assente una descrizione d'insieme delle previsioni di piano che non possono essere limitate alla semplice descrizione della variazione di zonizzazione.

Pertanto, il parere di competenza completo sarà espresso solo a seguito della adozione definitiva (integrata) in considerazione del fatto che scelte pianificatorie non conoscibili e non ricondotte entro una cornice di visione non siano valutabili. Si rinvia alle conclusioni.

Si informa che non si è proceduto con la sospensione funzionale all'integrazione degli atti di piano di cui all'art. 37 comma 5 l.p. 15/2015, posto che i contenuti mancanti sono parsi superare la mera integrazione dal carattere tecnico-istruttorio.

Contenuti generali degli elaborati

E' necessario assicurare la coerenza tra gli elaborati di piano, relazione, norme e cartografia.

In primis la legenda va controllata -ed allineata -in ragione di quanto indicano le norme di attuazione sia per le definizioni delle destinazioni di zona non sempre coerenti, sia per la corrispondenza con i cartigli (es. spazi verdi in centro storico e giardini, che rinviano ad articoli con altre denominazioni, etc; la verifica sia estesa all'intero piano e non solo al caso posto quale esempio).

Ai fini dell'adozione definitiva si richiama infine che è necessaria la corrispondenza della denominazione dei file contenenti gli elaborati di piano con la denominazione dei documenti elencati in delibera e con la natura del documento stesso, in modo che siano univocamente individuati. La denominazione rispondente alla natura del documento deve rendere conoscibile ed individuabile il documento e i relativi allegati; si suggerisce di evitare la disaggregazione dei documenti unitari in disaggregati files.

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di raffronto di piano (es. cartografia, relazione, apparato normativo, etc.) dovranno porre in evidenza le integrazioni adottate e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare.

Le considerazioni rese dal Comune in occasione della presente Conferenza di pianificazione dovranno essere ricondotte alla relazione illustrativa.

Varianti non perimetrate

Nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto e pertanto non contemplate nella tabella "Elenco delle varianti".

Formalmente tali modifiche non sono state individuate negli elaborati di piano adottati, al fine di consentirne la valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito nonché la consultazione in fase di pubblicità.

Il Comune dovrà valutare la conferma o lo stralcio delle stesse in fase di adozione definitiva, considerando anche la coerenza con l'avviso preliminare.

A tale proposito si coglie l'occasione per chiarire che, qualora le modifiche venissero confermate, l'espressione del parere di merito viene rinviato alla valutazione dell'adozione definitiva.

Si evidenziano le seguenti aree:

- contenuti delle schede degli edifici storico (si rinvia al paragrafo dedicato)
- muri in pietra tutelati
- porzione di area tra la variante V44 e l'arteria stradale a nord

Le modifiche rientrano nella variante v83 che riguarda l'inserimento in cartografia della rotatoria esistente sulla strada statale con la quale si è provveduto ad escludere dalla sede stradale la scarpata e modificare la destinazione d'uso delle parti ricadenti in demanio stradale inserendo il cartiglio F439. Si provvede ad allungare il perimetro della variante a tale porzione.

- aree interessate dall'aggiornamento della base catastale

Non si rilevano ulteriori modifiche cartografiche di zonizzazione o di vincolo derivanti dall'aggiornamento della base catastale.

Aggiornamento della base catastale

Si chiede al Comune di meglio chiarire come è stato condotto l'aggiornamento della base catastale descritto al capitolo 9.2 della relazione illustrativa, fornendo elementi in merito alla modalità di evidenziazione/non evidenziazione delle varianti di tale fattispecie.

Si precisa che la base catastale di adozione preliminare è stata aggiornata utilizzando gli shape del ufficio catasto di data dicembre 2023.

Detti shape sono stati accostati utilizzando un unico formato shape con strumenti informatici GIS, confermando che i bordi dei tre comuni catastali non sono comunque sovrapponibili.

Sulla base catastale aggiornata sono state inserite le zonizzazioni perfettamente coincidenti con gli shape forniti dalla variante 2018

Si rinvia alla relazione illustrativa aggiornata come evidenziato sopra.

In occasione della Conferenza di pianificazione è stato chiesto al Comune di indicare la modalità di redazione dell'adeguamento.

Il progettista ha riferito che la base di mappa è stata rivista in occasione della precedente variante redatta dalla Comunità di Valle che ha unificato la cartografia.

Il Presidente ha quindi chiesto se quanto descritto sia un refuso o se a seguito della precedente variante citata si sia reso necessario un adeguamento sulla base di una rinnovata base catastale.

Il progettista ha confermato che la variante è stata redatta a partire dalle zonizzazioni della precedente variante (shp) adeguandone i contenuti alla conformazione innovata di mappa ed agendo sugli elaborati non prima già trattati. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha richiamato che la documentazione di piano non evidenzia modifiche di tale natura. Si è quindi convenuto che il Comune verificherà le modifiche apportate, dandone conto in adozione definitiva; a tale fine si porta all'attenzione del Comune quanto segue.

Si ricorda che l'aggiornamento della base catastale può produrre effetti anche di tipo urbanistico, rispetto ad esempio alle possibilità di intervento incrementate/decrementate, alla determinazione dei parametri minimi per accedere all'edificazione o alle interferenze con i piani sovraordinati (non redatti su base catastale).

Non si verificano casi come quelli citati.

Si ricorda altresì che in presenza di vincoli sovraordinati la ridefinizione della conformazione della destinazione di zona non per forza deve seguire i limiti catastali. Si indica infine che la relazione tra le destinazioni di zona e la forma della particella non sono chiamate ad essere coincidenti, come esprimono i Certificati di destinazione urbanistica che appositamente distinguono in termini percentuali le diverse zonizzazioni che intersecano un bene. Per le ragioni di cui sopra è prassi che i Comuni evidenzino le aree interessate da modifiche, operando una selezione in base ai criteri di cui si dotano al fine di distinguere le diverse fattispecie in base alla portata della modifica ed in base alla dimensione che può o meno produrre effetti sotto il profilo urbanistico.

Non si verificano casi che possano produrre effetti sotto il profilo urbanistico come quelli citati.

Le modifiche delle aree destinate a servizio della viabilità F439 già presenti in adozione preliminare in sostituzione della zona agricola del PRG in vigore, sono state ora evidenziate, in adozione definitiva, con shape v110 e non producono effetto né sull'uso dei suoli, né sulle strutture della viabilità.

L'indicazione secondo la quale il Comune indica che le modifiche sono state considerate non significative in rapporto alle tematiche "incremento della capacità insediativa", "riduzione di aree agricole di pregio" e "incremento del rischio geologico ed idrogeologico" non rispondono a quanto sopra indicato. Si chiede pertanto al Comune di descrivere in adozione definitiva i criteri che ha assunto in fase di aggiornamento della base catastale. L'individuazione dei criteri potrà fornire gli elementi conoscitivi utili attraverso i quali il Comune potrà inquadrare la natura delle modifiche e dare conto della necessaria o non necessaria evidenza, con riferimento alla valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito e alla consultazione in fase di pubblicità eventualmente necessarie.

Si rinvia a quanto evidenziato sopra e quanto riportato nella relazione illustrativa aggiornata.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

Posto che, in data 07 marzo 2010 è entrato in vigore il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., il Comune di Borgo Lares in fase di adozione preliminare in ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento sopra menzionato e dal piano urbanistico provinciale, ha provveduto a redigere l'elaborato denominato "Valutazione del piano -con verifica di assoggettabilità", che nelle conclusioni attesta che la variante in esame non produce effetti significativi sull'ambiente.

Le conclusioni indicano che il piano è "rispettoso delle valenze ambientali, naturalistiche e agricole". Quanto indicato va meglio definito nei termini delle Linee Guida provinciali. Si ricorda che la dichiarazione di sintesi sintetizza nelle conclusioni della valutazione ed esprime le ragioni delle scelte adottate e dell'esclusione delle alternative.

La presente valutazione non considera alternative, quindi non produce il vaglio decisionale richiesto (ad es. anche con riferimento alle valenze paesaggistiche, connessioni, situazioni di maggiore o minore pericolosità – CSP). La mancata verifica puntuale delle interferenze relazionata alle specifiche varianti deve essere un contenuto del documento di valutazione, non risolvibile con considerazioni di taglio generale, posto che diverse modifiche sia di zonizzazione che normative, producono effetti sul territorio che potrebbero abbisognare di misure di verifica ed eventuali misure correttive da esplicitarsi nel documento.

Per quanto riguarda gli specifici contenuti, il documento è redatto assumendo come riferimento le Linee Guida provinciali. Numerosi contenuti possono essere stralciati, posto che costituiscono duplicazione di disposizioni normative e procedurali a cui è sufficiente fare rinvio espresso. Alcuni contenuti paiono non rispondenti alle scelte promosse dalla presente variante, ad esempio quando si indica che molte aree vengono "restituite alla vocazione agricola e di verde"; si chiede un chiarimento in merito.

Per quanto concerne l'attività di autovalutazione del piano, chiamata a verificare ed esplicitare, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale, si evidenzia che quanto prodotto non risponde a quanto richiesto. Si pone il caso delle diverse proposte non coerenti con il PUP (evidenziate nei passaggi del parere) e non coerenti con la disciplina urbanistica provinciale, per i diversi profili evidenziati dal parere. Per la valutazione di coerenza con il PTC (stralci vari) si rinvia la valutazione alla adozione definitiva, data l'assenza di contenuti esplicativi delle modalità di adeguamento che richiedono un ulteriore sforzo pianificatorio per sviluppare i contenuti, andando ad esempio oltre al mero rinvio al piano sovraordinato e la perimetrazione di alcuni tematismi.

Il capitolo 4.1 tratta la coerenza delle azioni con le strategie del PTC, citando la previsione della viabilità V20 – qui confermata come di livello sovracomunale – in un capitolo non pertinente con la verifica di coerenza con il PUP.

In ogni caso, la verifica di coerenza con il piano provinciale non ha evidenziato la discordanza rispetto alla previsione sovraordinata. La valutazione di coerenza con il PTC (stralci) – al pari della relazione illustrativa -non dà conto delle modalità di adeguamento ad alcuni materiali – es. Manuali – non fornendo così un quadro valutativo completo. In diversi passaggi il presente parere evidenzia significative discordanze tra quanto la variante propone e la disciplina sovraordinata.

Il capoverso relativo agli effetti ambientali e paesaggistici contiene tabelle che sintetizzano gli obiettivi, ma non la determinazione degli effetti e la valutazione della portata.

Si chiede di chiarire se il capitolo "Studio di incidenza" sia finalizzato ad escludere la necessità di valutazione o a trattarla.

Le azioni verranno riconsiderate una volta chiarita la coerenza con l'avviso preliminare e gli obiettivi generali, posto che per diversi aspetti il parere chiede chiarimenti e/o verifica di presenza di contenuti. Il capitolo relativo alla riduzione dell'erosione del suolo registra impatti positivi; tale contenuto andrà rivisto alla luce dei rilievi relativi al Dimensionamento residenziale che evidenziano una situazione differente. Tali rilievi e le ulteriori valutazioni espresse dal parere, saranno spunto anche per rivedere il quadro dedicato alla "coerenza della pianificazione urbanistica". Si chiede la verifica dei diversi "aspetti da prendere in esame" che in diversi casi paiono non pertinenti la variante in esame (es. l.p. 16/2005) e che in altri non sono stati sviluppati quale contenuto della variante (es. criteri per la trasformazione delle aree agricole di pregio, dimensionamento ai sensi della delibera 1281/2006, dimensionamento delle attrezzature di livello provinciale, etc.).

Qualora una valutazione di piano ritenga necessarie misure di mitigazione (capitolo 4.7) pare riduttivo prefigurare che la soluzione siano alberature a mitigazione e non coerente prevedere che la mitigazione sia contenuto degli studi CSP.

Il capitolo 4.9 dedicato alla "valutazione delle ricadute del piano sull'ambiente" porta una dicitura riferita a tutela ambientale e paesaggistica che pare non coerente con il titolo stesso ed il contenuto di taglio ambientale.

Per quanto attiene il capitolo 5.2 relativo al monitoraggio, si richiama che un piano per il monitoraggio abbisogna di indicatori correlati dai valori di riferimento, anche al fine di ponderare nel tempo gli effetti delle previsioni del piano in esame. Il monitoraggio richiede inoltre dati ed informazioni – non presenti -che sono tenuti in considerazione nel caso di eventuali modifiche al piano o al programma e sono comunque sempre inclusi nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione (non è una competenza dell'ufficio tecnico comunale né un'azione extraprocedimentale, come indicato al capitolo 5.5). Come stabilito dalle Linee Guida provinciali le misure di monitoraggio previste sono messe a disposizione del pubblico, al pari della dichiarazione di sintesi.

L'autovalutazione, definiti gli eventuali effetti negativi potenzialmente generati dalle azioni promosse dalla variante (capitolo 5.4), individua le azioni per limitare gli impatti. Quanto proposto dalla presente variante pare un contenuto non urbanistico, posto che cita la "valutazione della qualità dei progetti" o la loro "corretta esecuzione". Inoltre, le azioni citate non rispondono all'obiettivo di misurare "l'utilizzo reale del nuovo potere edificatorio". La "qualità dei cambi di coltura" attiene interventi edilizi diretti e non azioni di piano, quindi non può essere un contenuto che la variante autovaluta.

Per quanto attiene la partecipazione e le forme di consultazione si chiede un chiarimento, posto che vengono descritte in via generale come "ristretti".

Con riferimento alle conclusioni, si evidenzia che l'aggiornamento al PUP è un'azione della variante, non la conclusione del percorso di autovalutazione. Quanto indicato con riferimento allo "sviluppo urbano equilibrato" ed al "bilancio delle superfici insediabili" va approfondito secondo quanto indicato con riferimento al dimensionamento residenziale.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia. La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 24 settembre 2024. Si richiama che nelle premesse il verbale della Conferenza di servizi richiama in via generale le criticità già evidenziate al capitolo relativo agli Elementi della variante.

Il Presidente ha richiamato come, in alcuni casi, sia stato necessario un approfondimento istruttorio per poter descrivere ai Servizi intervenuti la modifica urbanistica proposta, non sempre chiara.

"Si ricorda che le eventuali varianti sospese per l'acquisizione dello studio di compatibilità qualora trattasi di un'unica tipologia di pericolosità non saranno nuovamente sottoposte all'esame della Conferenza ma la struttura di competenza esprimerà parere trasmettendolo direttamente al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni: -le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" -"IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP"; -gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono; -gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette"; -gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche; -gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Le norme di attuazione della variante al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Le norme di adozione preliminare sono già adeguate a quanto richiesto. Si provvede comunque in adozione definitiva ad effettuare un ulteriore controllo di coerenza con la norma provinciale. (art. 28 comma 4 e art. 47, punto 4, comma 5).

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

Per il Servizio Prevenzione Rischi e CUE, non presente in Conferenza, si fa riferimento al parere espresso con nota prot. n.714692 di data 23 settembre 2024, nel quale sono state espresse le seguenti considerazioni:

"Con riferimento alla Vostra richiesta di parere trasmessa con nota pari oggetto, prot. PAT/RFS013-17/09/2024-0701710 di data 17 settembre 2024, consultata la documentazione progettuale, non si rilevano criticità per quanto di competenza. Si esprime quindi parere positivo sulla variante al Piano regolatore generale in questione".

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio informa i Servizi che la presente variante interviene sia unificando le N.T.A., sia adeguandole. Il documento di raffronto non è stato prodotto, ma sostituito da una tabella che mette a matrice – rendendoli confrontabili – i soli titoli dei diversi articoli e saltuariamente taluni contenuti. Non essendo leggibili le disposizioni modificate o stralciate, non è conoscibile l'innovazione apportata.

Per le norme di attuazione di raffronto si rinvia al testo integrato con la descrizione delle sole parti sostanziali e essenziali.

La Conferenza rileva che le norme di attuazione contengono dei refusi e richiami al PGUAP non più in vigore per quanto attiene ai contenuti della pericolosità idrogeologica dall'entrata in vigore della Carta di Sintesi della Pericolosità; si cita come esempio l'art.4, comma 5. All'interno delle norme di piano, si verifici a pag. 42 (Art.47 -Aree libere) il refuso riferito "alle aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità del PGUAP", in quanto non più in vigore strettamente per queste tematiche.

Per l'adozione definitiva si corregge l'articolo 47, confermato l'articolo 4 in quanto richiama una legge ed un piano PGUAP che comunque sono in vigore e dettano norme sulle zone di rispetto fluviale ancora attuali.

Sotto il profilo di specifica competenza, **il Servizio Foreste** riguardo all'art.69 delle norme di attuazione, chiede lo stralcio del comma 1 e chiede di inserire il riferimento ai criteri dettati dalla Delibera n. 376 del 18 novembre 1996 del Comitato Tecnico Forestale riguardo alla riedificazione di baite ricadenti in area boscata. Chiede, inoltre, lo stralcio del comma 5, dato che i parchi avventura necessitano di autorizzazione alla trasformazione di coltura, in quanto fattispecie escluse per norma (art.2 della L.P. 11/2007) dalla definizione di bosco. Per tali interventi è, quindi, necessario individuare un'apposita destinazione urbanistica. Chiede, infine, lo stralcio del comma 8, ricordando che le radure comprese in aree bosco sono per la norma forestale considerate anch'esse superficie boscata soggetta a vincolo idrogeologico.

Il Comma 1 viene confermato in quanto non si rilevano contrasti con i dispositivi del CTF.

La riedificazione dei ruderi catalogati nel PEM in vigore non sono oggetto di variante. La ricostruzione di eventuali ruderi non catalogati dovrà eventualmente rispettare quanto previsto dalla L.P. 15/2015, Art. 107.

il Servizio Foreste Per quanto riguarda l'art.73.4, (varianti **V6** e **V92**), si ricorda che prima di modificare la destinazione urbanistica è necessaria l'autorizzazione alla trasformazione di coltura e che i relativi lavori siano conclusi e specifica che le opere indicate nell'art.73.4 sono autorizzabili in area boscata, così definita dalla L.P. 11/2007, se presentate da soggetti titolati ovvero iscritti all'albo delle imprese forestali (art.115 della L.P. 15/2015 e art.61 della L.P. 11/2007).

Le varianti v6 e v92 vengono confermate in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.

A proposito, poi, delle varianti che introducono aree agricole di pregio a seguito di autorizzazioni alla trasformazione di coltura, si precisa che questo aggiornamento potrà avvenire solo a seguito di accertamento di fine lavori da parte del Servizio Foreste e si segnala che il perimetro della variante dovrà necessariamente coincidere con la superficie effettivamente autorizzata, a prescindere da eventuali confini catastali, dato che tale autorizzazione può riguardare particelle fondiari anche solo in parte, come indicato in tabella per la variante V55.

La variante v55 viene stralciata in adozione definitiva in quanto il lavori ei esbosco sono ancora in fase esecutiva.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani evidenzia alcuni aspetti a carattere generale che si riportano di seguito e che completano e chiariscono quanto espresso nella tabella delle varianti che segue. -In base alla normativa della CSP, non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento, in fase di pianificazione, come specificato al Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' dell'Allegato C della Delibera della G.P. 379 d.d.18 marzo 2022. Sottolinea che, tale studio, deve analizzare la pericolosità gravante sul sito di interesse e valutare la compatibilità della destinazione di progetto (sia per quanto attiene l'utilizzo che l'eventuale realizzazione di opere e infrastrutture) con le criticità riscontrate, individuando, se necessario, idonee misure di mitigazione.

Tali misure, nella fase di pianificazione, possono configurarsi talvolta quali indicazioni ancora non definite nel dettaglio, qualora la loro puntuale definizione necessiti di una progettazione vera e propria.

Rimane fermo il fatto che, già in questa fase, deve essere verificata l'effettiva fattibilità ed efficacia di tali misure in relazione alla variante proposta.

Lo studio di compatibilità deve analizzare altresì se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; si sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. In merito agli studi di compatibilità redatti in fase di pianificazione, il Servizio sottolinea che gli stessi costituiscono parte integrante della documentazione di Piano.

La fase progettuale deve poi recepire, verificare, approfondire e dettagliare tali accorgimenti di carattere costruttivo, strutturale, localizzativo e gestionale, atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, secondo quanto previsto dalla normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità.

Per le varianti interessate da diverse penalità, è opportuno che lo studio di compatibilità si estenda a tutta l'area di variante, anche se, parte di essa, è gravata da penalità, che in base alla normativa, non richiedono approfondimento in fase di piano.

Si ritengono eventualmente ammissibili le varianti, ancorché peggiorative rispetto alla destinazione attuale, in virtù delle modeste estensioni delle medesime.

-Qualora, invece, le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di

compatibilità, redatto in fase progettuale, “fermo restando la facoltà delle strutture competenti di richiedere specifici approfondimenti qualora ritenuti necessari per l’ammissibilità delle varianti proposte” (cfr. Cap. 8.3 di cui sopra). Tale studio deve valutare la compatibilità del progetto con le criticità idrauliche riscontrate, verificando in primis la fattibilità dell’intervento e prevedendo, se necessario, idonee misure di mitigazione della pericolosità.

-In corrispondenza del demanio idrico provinciale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico (‘corso d’acqua’, ‘elevata integrità’ o simili). L’utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche e/o patrimoniali lo consentono.

-La fascia di rispetto pari a 10 m, prevista dalla L.P.18/76 e s.m., è ritenuta in linea di massima inderogabile per la realizzazione di nuove costruzioni; comunque, qualsiasi intervento in corrispondenza delle medesima, è soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio.

-Alcune varianti proposte riguardano modifiche di categoria di intervento su edifici esistenti che ricadono in aree critiche per fenomeni alluvionali. Si ritiene di demandare ad un’eventuale fase progettuale lo studio di compatibilità previsto dalla normativa, anche nei casi in cui la categoria di intervento proposta sia più gravosa di quella prevista dal PRG in vigore, in quanto la compatibilità relativa ad interventi su edifici esistenti è strettamente legata alle scelte progettuali e costruttive.

Diversamente nei casi di demolizioni e ricostruzione (anche su diverso sedime) si ritiene opportuno richiedere lo studio di compatibilità in fase di pianificazione in virtù della natura dell’intervento che di fatto si configura quale nuova edificazione o totale ricostruzione; tale studio dovrà valutare attentamente l’effettiva fattibilità degli interventi previsti in relazione alla criticità di natura alluvionale riscontrata. Resta inteso che, nelle aree gravate da penalità elevata P4, ai sensi dell’art.15 delle N.d.A. della CSP, è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
V1a	POSITIVO
V1b	POSITIVO
V2	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in parte in area a penalità APP della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell’art.18 delle N.d.A. della CSP, nonché in corrispondenza della rete idrografica.
V3	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato di fatto evidenziando, tuttavia, che la variante ricade in parte in area a penalità APP della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell’art.18 delle N.d.A. della CSP.
V4	<p>Il Servizio Geologico rileva che la richiesta di modifica prevede l’ampliamento di un’area a parco pubblico; in considerazione di quanto è previsto nella Norma di Piano (art.90 Zona a verde pubblico attrezzato) e alla classificazione dell’area a Penalità P3 per crolli rocciosi, è necessario supportare la variante in fase di pianificazione dallo studio di compatibilità previsto ai sensi dell’art.16 c. 4 delle N.d.A. della CSP. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità APP della CSP per la presenza di un impluvio (dall’alveo non inciso nel tratto di interesse), disciplinata dall’art.18 delle N.d.A. della CSP. Prende atto del cambio di coltura autorizzato dal Servizio Foreste nel 2018; tuttavia, valutato quanto ammesso con tale</p> <p>autorizzazione con quanto contemplato dalla norma di piano che oggi disciplina l’area (possibilità di realizzare costruzioni, strutture, chioschi) ritiene la variante non ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo ‘8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici’ della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva. Il Servizio Foreste esprime parere positivo esclusivamente riguardo alle opere autorizzate nella Determina n.137/18, che è subordinata al rispetto di quanto previsto dalla destinazione urbanistica a bosco. Pertanto, ogni ulteriore nuova opera che vada a modificare lo stato dei luoghi anche nel perimetro di quanto incluso nella citata determina dovrà essere soggetta a nuova istruttoria per il rilascio dell’autorizzazione alla trasformazione di coltura.</p> <p><i>Per l’adozione definitiva si provvede a ridurre il perimetro di variante, mantenendolo alla perimetrazione, già destinata ad attrezzature, 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.</i></p>
V5	<p>Il Servizio Geologico osserva che l’area in variante ricade in area a penalità P3 per crolli rocciosi; si rimanda, pertanto, a quanto richiesto dall’art.16 c.4 che prevede l’elaborazione di uno studio di compatibilità da valutare in fase di pianificazione.</p> <p><i>L’Amministrazione porta a conoscenza che il parcheggio esistente lungo la</i></p>

	<p><i>strada che conduce alla chiesetta della Madonna del Lares già esiste ed è conforme alla destinazione in vigore in quanto area pertinenziale dell'attività religiosa e non si ravvisa la necessità di produrre uno studio di compatibilità che comporta aggravio di costi non giustificabili.</i></p> <p><i>Si evidenzia ancora che il cambio di destinazione non comporta alcun aggravio o incremento di carico antropico.</i></p>
V6	<p>Il Servizio Foreste esprime parere NEGATIVO rimandando a quanto indicato in premessa. Si rinvia anche al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in parte in P2 litogeomorfologica (depositi alluvionali e fluvioglaciali): rimanda, pertanto, all'art.17 delle N.d.A. della CSP l'elaborazione della Relazione di compatibilità in fase progettuale.</p> <p><i>La variante v6 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.</i></p>
V7	<p>Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007. Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che la stessa ricade in parte in area a penalità APP della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP nonché in corrispondenza della rete idrografica.</p>
V8	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità APP (art.18 delle N.d.A. della CSP) in corrispondenza della quale non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Considerate le limitate dimensioni di tale parte della variante ne propone lo stralcio o alternativamente l'inserimento di uno specifico riferimento normativo che vieti qualsiasi edificazione o costruzione in corrispondenza dell'area a penalità APP. Diversamente, la variante è subordinata alla redazione di uno studio di compatibilità in fase di pianificazione.</p> <p><i>In adozione definitiva si provvede a ridurre leggermente l'area di variante escludendo lo sfrido che interessava la zona APP lungo il rio.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda l'attigua nuova variante v102 si valuta la modifica da distributore carburanti a zona produttiva parificabile in termini di rischio.</i></p>
V9	<p>Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando che la stessa intercetta in minima parte un'area a penalità P3 della CSP (art.16 delle N.d.A. della CSP).</p> <p><i>La zona produttiva provinciale è stata definita del PTC stralcio ed il PRG ha semplicemente provveduto a inserirla nella propria cartografia senza introdurre modifiche.</i></p>
V10	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP, nonché in corrispondenza di un tratto di corso d'acqua coperto. Eventuali interventi, pertanto, sono subordinati alla redazione di uno studio di compatibilità in fase progettuale ai sensi della normativa vigente. Qualora sia previsto, come pare evincersi dai documenti di piano, un intervento di demolizione e ricostruzione su diverso sedime e lo stesso si localizzi in corrispondenza dell'area a penalità APP, lo studio di compatibilità deve essere redatto in fase di pianificazione. Rimanda, per tali aspetti, alla nota introduttiva generale.</p> <p><i>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.</i></p>
V11	POSITIVO
V12	<p>Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in parte in area a penalità APP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP, nonché in corrispondenza della rete idrografica. Rimanda anche alla nota introduttiva generale. Ricorda, infine, che gli interventi in fregio ai corsi d'acqua oltre al rispetto della L.P. 18/76 devono ottemperare ai contenuti dell'art.9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n.11, (mantenimento della fascia boscata pari a 10 m nelle adiacenze di un corso d'acqua). Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.</p>

V13	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in parte in area a penalità APP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP, nonché in corrispondenza della rete idrografica. Rimanda anche alla nota introduttiva generale.
V14	POSITIVO
V15	POSITIVO
V16	Il Servizio Foreste esprime parere NEGATIVO in quanto non risulta la conclusione dei lavori autorizzati per la trasformazione di coltura a scopo agrario. Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in parte in P2 litogeomorfologica: rimanda pertanto all'art.17 delle N.d.A. della CSP l'elaborazione della Relazione di compatibilità in fase progettuale. <i>La variante v6 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.</i>
V17	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in parte in area a penalità APP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
V18	Pur prendendo atto che si tratta di uno stralcio di un perimetro di piano attuativo, il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.
V19	POSITIVO
V20	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P3 (art.16 delle N.d.A. della CSP) e in parte in area a penalità APP della CSP (art.18) e quindi non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva. Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in parte in P2 litogeomorfologica: rimanda pertanto all'art.17 delle N.d.A. della CSP l'elaborazione della Relazione di compatibilità in fase progettuale. Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007. <i>La variante riguarda il tracciato della viabilità locale di circonvallazione dell'abitato di Zuclo.</i> <i>La variante viene confermata in sede di adozione definitiva.</i> <i>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.</i> <i>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.</i>
V21	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in parte in area a penalità P3 della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP, nonché in corrispondenza del demanio idrico provinciale e rimanda a tal proposito alla nota introduttiva generale.
V22	POSITIVO
V23	POSITIVO
V24	POSITIVO
V25	POSITIVO
V26	POSITIVO
V27	POSITIVO
V28	POSITIVO
V29	POSITIVO
V30	POSITIVO
V31	POSITIVO

V32	POSITIVO
V33	POSITIVO
V34	POSITIVO
V35	POSITIVO
V36	POSITIVO
V37	POSITIVO
V38	POSITIVO
V39	POSITIVO
V40	POSITIVO
V41	POSITIVO
V42	POSITIVO
V43	POSITIVO
V44	POSITIVO
V45	POSITIVO
V46	POSITIVO
V47	POSITIVO
V48	POSITIVO
V49	POSITIVO
V50	<p>Il Servizio Foreste sospende il parere per necessarie ulteriori verifiche sugli eventuali atti rilasciati sull'area in oggetto.</p> <p><i>La variante viene confermata in adozione definitiva, integrando, nella relazione illustrativa, le motivazioni a supporto.</i></p>
	 <p><i>Ortofoto 1973 ove risulta evidente che l'area oggetto di variante non è interessata da nessuna formazione boschiva</i></p>

**Ortofoto 1994****Ortofoto 2011****Ortofoto 2015**

V51

Il Servizio Foreste sospende il parere per necessarie ulteriori verifiche sugli eventuali atti rilasciati sull'area in oggetto.

La variante viene confermata in adozione definitiva, integrando, nella relazione illustrativa, le motivazioni a supporto.

V52	POSITIVO
V53	Il Servizio Foreste esprime parere positivo indicando che è stata regolarmente accertata la fine dei lavori, così come autorizzati ai sensi della L.P. 11/2007, con documento datato dicembre 2019.
V54	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in minima parte in area a penalità APP della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
V55	<p>Il Servizio Geologico evidenzia che una limitata porzione dell'area in variante (da bosco ad agricola), ricade in area a Penalità P4 per frana; chiede, pertanto, lo STRALCIO per la parte ricadente in area P4. In alternativa, rimanda a quanto contenuto in deroga all'art.15 delle N.d.A. della CSP, che prevede l'elaborazione di uno studio di compatibilità a supporto della variante, da valutare in fase di pianificazione. Il Servizio Foreste esprime parere NEGATIVO in quanto non risulta la conclusione dei lavori autorizzati per la trasformazione di coltura a scopo agrario. Inoltre, segnala che il perimetro della variante non corrisponde a quanto autorizzato.</p> <p><i>La variante v55 viene stralciata in adozione definitiva in quanto il lavori ei esbosco sono ancora in fase esecutiva.</i></p>
V56	POSITIVO
V57	POSITIVO
V58	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in gran parte in area a penalità APP della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP, nonché in corrispondenza della rete idrografica.
V59	POSITIVO
V60	POSITIVO
V61	POSITIVO
V62	POSITIVO
V63	Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.
V64	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che l'edificio ricade in gran parte in area a penalità APP della CSP e quindi soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda altresì alla nota introduttiva.
V65	POSITIVO
V66	POSITIVO
V67	POSITIVO
V68	POSITIVO
V69	POSITIVO
V70	POSITIVO
V71	POSITIVO
V72	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che la stessa intercetta aree a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP) nonché la rete idrografica. Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in parte in P2 crolli rocciosi: rimanda, pertanto, all'art.17 delle N.d.A. della CSP l'elaborazione della Relazione di compatibilità in fase progettuale.
V73	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che la stessa intercetta aree a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP) e la rete idrografica.
V74	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che la stessa ricade in area a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP) e in corrispondenza della rete idrografica.
V75	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che la stessa intercetta un'area a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP) e la rete idrografica. Il Servizio Geologico prende atto dell'esistente segnalando, tuttavia, che una parte del tracciato ricade in penalità P3 per crolli rocciosi.
V76	<p>Il Servizio Geologico osserva che la variante intercetta un'area a Penalità P2 per crolli rocciosi e a Penalità P3 per criticità litogeomorfologica. In considerazione della possibilità di realizzare "una nuova pista ciclabile di progetto", il Servizio chiede quindi un approfondimento, tramite uno studio, che analizzi le criticità geologiche sopra evidenziate, da valutare in fase di pianificazione. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta aree a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP) e la rete idrografica. Pertanto se trattasi della presa d'atto di un tratto di ciclabile già esistente ritiene la variante ammissibile, rimandando alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.</p> <p>Se invece la variante prevede la possibilità di realizzare un nuovo tratto di pista ciclabile, la stessa non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà</p>

	<p>essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva.</p> <p><i>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 Zuclo.</i></p>
V77	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato di fatto evidenziando, tuttavia, che la variante intercetta un'area a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP) e la rete idrografica.
V78	<p>Il Servizio Foreste esprime parere NEGATIVO in quanto non risulta la conclusione dei lavori autorizzati per la trasformazione di coltura a scopo agrario. Si segnala, inoltre, che le pp. ff. indicate nel documento "Elenco varianti con verifica preliminare gradi di penalità della CSP" sono errate.</p> <p><i>La variante v78 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP</i></p>
V79	POSITIVO
V80	POSITIVO
V81	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando, tuttavia, che ricade in area a penalità P3 e quindi soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
V82	POSITIVO
V83	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando che la stessa intercetta in minima parte un'area a penalità P4 della CSP (art.15 delle N.d.A. della CSP) e il demanio idrico provinciale.
V84	Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.
V85	POSITIVO
V86	<p>Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.</p> <p>Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in parte in P2 litogeomorfologica: rimanda, pertanto, all'art.17 delle N.d.A. della CSP l'elaborazione della Relazione di compatibilità in fase progettuale.</p>
V87	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità APP per la presenza di impluvi sul versante (art.18 delle N.d.A. della CSP) e quindi non è ammissibile in quanto in contrasto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva.</p> <p>Il Servizio Geologico rileva che l'area oggetto di valutazione presenta alcune zone a penalità P2 per criticità litogeomorfologica. La proposta di variante prevede la modifica da area a "bosco ad area per parco natura nel bosco" (art.90.1). Dal punto di vista geologico preme sottolineare che la zona non ha evidenti criticità, tuttavia, il Servizio fa presente che l'area proposta ricade all'interno di un bacino in cui possono defluire acque superficiali, con possibilità di fenomeni di erosione locale e superficiale, in considerazione delle pendenze e delle coperture costituite da depositi di contatto glaciale (limi, sabbie e ghiaie). Queste coperture possono, se denudate dalla vegetazione, essere dilavate dalle acque superficiali. Raccomanda, pertanto, in fase di progettazione che sia valutata con dettaglio la possibilità di innesco di alcuni di questi processi e che sia quindi studiata con attenzione la pericolosità litogeomorfologica dei tratti più delicati del versante.</p> <p>Il Servizio Foreste segnala che la variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007. Chiede, inoltre, di chiarire le tipologie di intervento previste dall'art.90.1, subordinando l'effettiva fattibilità degli interventi alle valutazioni necessarie di ordine forestale e idrogeologico contenute nell'istruttoria di autorizzazione alla trasformazione di coltura.</p> <p><i>Si tratta di interventi da realizzarsi a cura dell'amministrazione comunale su aree di proprietà pubblica a completamento dell'offerta sportiva delle aree contermini.</i></p> <p><i>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.</i></p>

V88	POSITIVO
V89	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità APP (art.18 delle N.d.A. della CSP) in corrispondenza della quale non è ammissibile in quanto in contrasto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti ' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. La norma che disciplina la destinazione urbanistica proposta ammette infatti possibilità edificatorie e di utilizzo dell'area che comportano un potenziale aumento del carico antropico esposto alla pericolosità rispetto allo stato vigente. La variante è subordinata, pertanto, alla redazione di uno studio di compatibilità in fase di pianificazione o alternativamente va stralciata la parte ricadente in area a penalità APP. Considerata la vicinanza al demanio idrico provinciale e al rio richiama l'attenzione alla necessità di ottemperare al dettato della L.P. 18/76 e s.m.. Rimanda per tutti questi aspetti anche alla nota introduttiva.</p> <p><i>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.</i></p>
V90	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità APP (art.18 delle N.d.A. della CSP) e la rete idrografica e quindi non è ammissibile in quanto in contrasto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva. Prende atto altresì di quanto riportato nella tabella della documentazione di piano in merito al possibile utilizzo attuale dell'area a fini ricreativi per l'attività scolastica; tuttavia, evidenzia che l'istruttoria e la valutazione del PRG in relazione all'applicazione della normativa della CSP si basa su cambi di destinazioni urbanistiche e relative norme; la variante in oggetto rientra tra quelle che richiedono un approfondimento in merito alla compatibilità con le criticità idrauliche in essere in fase di pianificazione. Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.</p> <p><i>Ampliamento dell'area scolastica con cambio di destinazione d'uso da area a verde pubblico a zona scolastica di progetto.</i></p> <p><i>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.</i></p>
V91	<p>Il Servizio Bacini montani prende atto della variante evidenziando tuttavia che la stessa intercetta un'area a penalità APP della CSP (art.18 delle N.d.A. della CSP), nonché la rete idrografica e il demanio idrico provinciale al quale va attribuita destinazione urbanistica compatibile con lo stesso. Rimanda, per tutti tali aspetti, alla nota introduttiva. Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.</p>
V92	<p>Il Servizio Foreste esprime parere NEGATIVO rimandando a quanto indicato in premessa. Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in parte in P2 crolli rocciosi: rimanda, pertanto, all'art.17 delle N.d.A. della CSP l'elaborazione della Relazione di compatibilità in fase progettuale. Si rinvia anche al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.</p>

	<i>La variante v92 viene confermata in sede di adozione definitiva a seguito dell'avvenuta chiusura delle procedure previste all'art. 88 del RUEP.</i>
V93	POSITIVO
V94	POSITIVO
V95	POSITIVO
V96	POSITIVO

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti”.

Il Servizio Foreste ha informato che è in corso di redazione un parere di rettifica di alcuni contenuti della valutazione sopra riportata.

In occasione della Conferenza di pianificazione i progettisti hanno motivato l'assenza di studi in ragione della scelta di conoscere l'esito della valutazione urbanistica per produrre il documento necessario solo se le singole modifiche sono accolte. Il Presidente ha ricordato che gli studi vengono richiesti in fase di pianificazione per alcune aree in condizione di criticità proprio per consentire al Comune, a monte, di valutare la scelta urbanistica proposta e considerarne gli effetti e/o vincoli indotti. Ha ricordato inoltre che è la disciplina urbanistica sovraordinata a stabilire che vanno prodotti in fase di pianificazione proprio perché spesso le opere di mitigazione o di messa in sicurezza possono spostare il pericolo su altre aree, rispetto alle quali la scelta viene assunta dal Comune. I progettisti hanno riferito che sin dalla fase di pubblicazione dell'avviso preliminare è stato posto in capo ai proponenti modifiche urbanistiche l'onere di redazione degli Studi che il Comune ha scelto di non porre a proprio carico. Il Presidente ha preso atto dell'indicazione, ricordando comunque al Comune che gli studi divengono parte della variante al PRG e si qualificano come atto del Comune che pianifica il proprio territorio, a prescindere da chi ha commissionato l'incarico di redazione.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha inoltre ricordato che gli studi hanno particolare valenza sin dalla adozione preliminare, perché le opere di messa in sicurezza indotte potrebbero determinare effetti paesaggistici oggetto di valutazione da parte delle strutture provinciali che da parte del Comune in seno all'autovalutazione sia in termini di sostenibilità delle proposte, sia in termini di effetti sulla cornice paesaggistica del contesto territoriale di riferimento.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ha inoltre richiamato di aver condotto un approfondimento giuridico -per tutte le varianti ai PRG -in merito ai contenuti degli studi che potrebbero contenere obblighi o vincoli relativi ad aree attigue o circostanti le aree variate. In esito all'approfondimento giuridico condotto si prospettano al Comune gli approcci metodologici corretti, a cui va fatto riferimento:

- caso n. 1) gli studi relativi a delle destinazione variate prevedono opere e la messa in sicurezza solo sull'area variata:
 - In questo caso il pianificatore deve tradurre le indicazioni/prescrizioni dello studio in una norma specifica per quell'area variata (riferimento normativo) nella quale peraltro richiamare l'intero contenuto dello studio.
 - E' necessario introdurre in cartografia lo specifico areale che individua l'area oggetto di studio, secondo le indicazioni della legenda standard provinciale; lo specifico riferimento normativo sarà ad esso riferito.
 - L'introduzione dello specifico areale risulterà evidente negli elaborati di raffronto mediante la perimetrazione che individua l'area variata di cui alla legenda standard provinciale (V100/V110).
- caso n. 2) gli studi relativi a delle destinazione variate prevedono opere e/o vincoli anche ad aree esterne all'area variata e viene dimostrata la titolarità ad intervenire da parte del richiedente sulle aree interessate dalle opere di protezione (con ad esempio titolo di proprietà o servitù). In questo caso:
 - il pianificatore deve tradurre le indicazioni/prescrizioni dello studio in una norma specifica per quell'area variata (riferimento normativo) nella quale peraltro richiamare l'intero contenuto dello studio.
 - il pianificatore deve individuare cartograficamente l'area sulla quale saranno realizzate le opere di protezione (che dovranno essere necessariamente nella richiamata disponibilità del richiedente la variante) e tradurre le indicazioni/prescrizioni dello studio in una norma specifica per quell'ulteriore area variata (ulteriore riferimento normativo) nella quale peraltro richiamare l'intero contenuto dello studio.
 - E' necessario introdurre in cartografia lo specifico areale che individua l'area oggetto di studio, secondo le indicazioni della legenda standard provinciale. Lo specifico areale dovrà contenere sia l'area variata che le aree ad essa esterne. Lo specifico riferimento normativo sarà ad esso riferito e dovrà dare conto sia della specifica norma dell'area variata, sia delle indicazioni/prescrizioni per l'area esterna.

- L'introduzione dello specifico areale necessita di essere resa evidente negli elaborati di raffronto mediante il ricorso alle perimetrazioni di cui alla legenda standard provinciale (V100/V110).
- caso n.3) gli studi relativi a delle destinazione variate prevedono opere e/o vincoli anche ad aree esterne all'area variata e NON viene dimostrata la titolarità ad intervenire da parte del richiedente sulle aree interessate dalle opere di protezione (con ad esempio titolo di proprietà o servitù). In questo caso il cambio di destinazione NON è compatibile con la carta della pericolosità.

La variante viene integrata con gli studi di compatibilità richiesti per le fasi di pianificazione, a cura dei tecnici competenti ai quali spetta il confronto con gli uffici preposti.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente in data 9 settembre 2024 (prot. n. 678855) ha reso il seguente parere:

TUTELA DELLE ACQUE

Nell'ottica di una maggior tutela delle acque, si ricorda l'importanza di mantenere, in generale lungo tutti i corsi d'acqua, la fascia di vegetazione riparia di almeno 10 metri (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20 settembre 2013 n. 22-124/Leg), laddove presente, evitando interventi di modifica di destinazione d'uso che possano compromettere o ridurre tale fascia. La vegetazione riparia, infatti, effettua un'importante azione tampone che regola i flussi di nutrienti dal territorio verso i corsi d'acqua e quindi applicabile per la v9 (zona produttiva) in prossimità del rio Folon, v12 (agricolo ed estrattivo) in prossimità del rio Molino e la v91 (verde attrezzato).

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

Nella variante n. **v41 (Stalla Remo Zoanetti)** si richiede il cambio destinazione d'uso in aree ad indirizzo zootecnico. In generale si ricorda che la normativa richiede la valutazione del clima acustico e, per le stalle, vige il Regio Decreto n. 1265 del 1934 (TULS) con particolare riferimento all'art. 216 sull'ammissibilità di tali destinazioni d'uso. Nell'ambito dell'attuale quadro normativo di riferimento in materia di salvaguardia dall'inquinamento acustico, in capo alla legge n. 447 del 26 ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico), la gestione dello sviluppo territoriale, attraverso lo strumento di pianificazione urbanistica, costituisce un primo ed importante riferimento per la prevenzione e la salvaguardia dagli effetti causati dal rumore indotto dallo sviluppo di attività che possono, anche solo potenzialmente, portare sul territorio quelle condizioni di disturbo legate ad un aumento dei livelli di rumore. A tal fine, il Legislatore nazionale ha inteso vincolare i futuri assetti urbanistici alla Classificazione Acustica dei territori adottati in applicazione dell'articolo 6, comma 1, lettera a), della menzionata Legge quadro, mediante la quale i Comuni sono chiamati a fissare i limiti massimi di rumorosità sulla scorta della destinazione tali aree. Nel definire tale opera, il Comune è altresì tenuto, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), della citata L.447/95, ad evitare l'accostamento diretto di aree i cui limiti si discostano in misura superiore a 5 dB(A), ossia evitare i c.d. "salti di classe". Ciò al fine di evitare l'insorgere di quelle condizioni critiche che renderebbero difficile il contemperamento di due contrapposte esigenze, ossia quelle della produzione da un lato, con quelle della quiete e della tranquillità dall'altro.

Ciò considerato, nell'ambito della valutazione delle **v43** (zone residenziali sature), **v44** (produttivo di progetto) potrebbero essere in contrasto con quanto prescritto dalla Tabella A, del d.P.C.M. 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore) e quindi di valutarne la compatibilità con gli indirizzi di salvaguardia in quanto potenzialmente lesiva del diritto alla tranquillità aree residenziali nonché la fruibilità delle aree produttive al fine di salvaguardarne le esigenze produttive e, al contempo, evitare di minacciare il riposo e tranquillità della popolazione esposta al rumore, evitando al contempo i possibili conflitti.

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.

Per la **v90** (scolastica culturale) si ritiene opportuno riportare quanto citato l'art. 6 comma 4 del d.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447" dispone che "per i ricettori inclusi nella fascia di pertinenza acustica di cui all'articolo 3, devono essere individuate ed adottate opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura, con l'adozione delle migliori tecniche disponibili, tenuto conto delle implicazioni di carattere tecnico-economico." In altre parole, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8,

comma 3 della L. 447/95, sarà necessario predisporre e presentare unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire una valutazione previsionale del clima acustico. Dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica che saranno in capo al titolare dell'autorizzazione all'edificazione, in relazione a quanto disposto dall'art. 8 del d.P.R. n. 142/2004".

La scuola elementare esistente dispone di un'unica area per la possibile realizzazione di spazi pertinenziali (parcheggi e verde) e non esistono soluzioni alternative. Per quanto riguarda i dettami della Legge in materia di inquinamento acustico ogni progetto verrà redatto nel rispetto di quanto prescritto e ricordato all'art. 25 delle Nda.

(Per informazioni: ing. Mario Mazzurana tel. 0461/497788).

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale.

Adeguamenti al PUP

La relazione illustrativa (capitolo 9.3) e l'autovalutazione indicano che la presente variante interviene adeguando al PUP il piano in vigore.

Posto che separatamente vengono trattate le modifiche che conseguono l'adeguamento al PTC, si chiede al Comune quali altre innovazioni siano state introdotte posto che sono parse non individuabili.

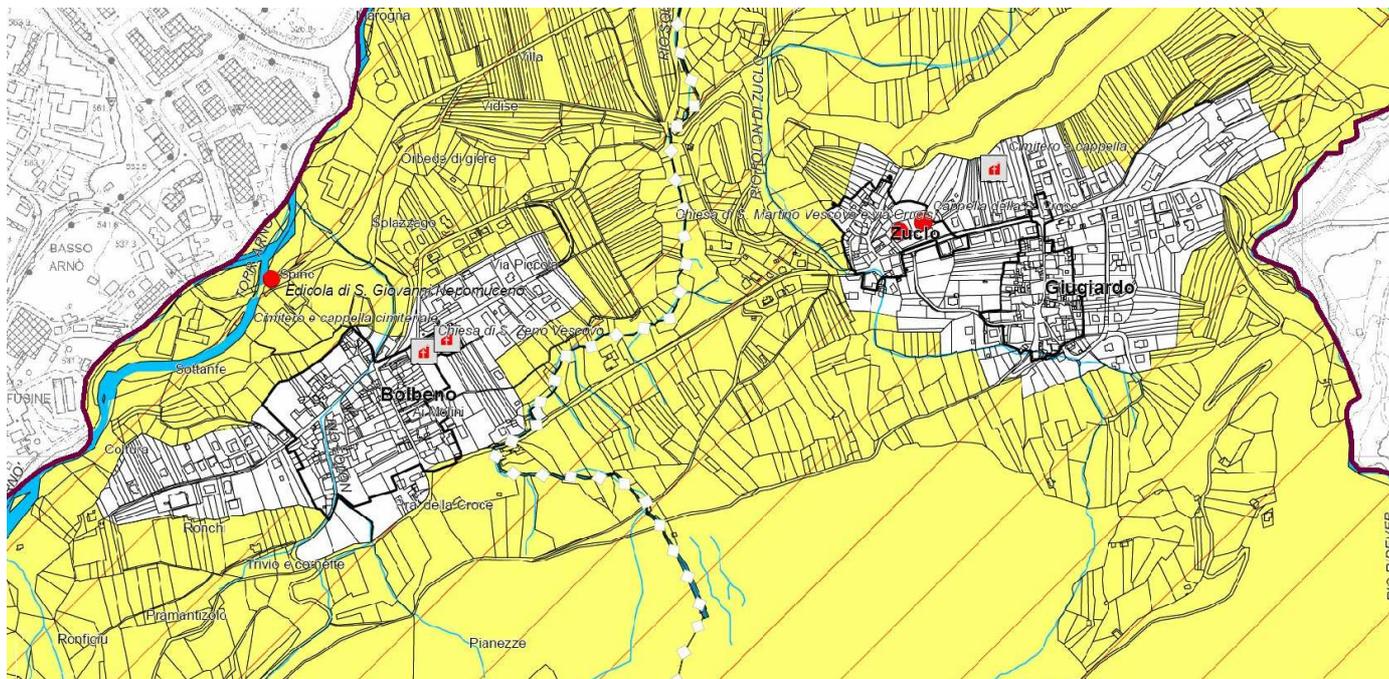
Oltre all'adeguamento delle zone agricole, le zone di rispetto fluviale, i manuali tipologici, il commercio e le aree produttive, contenute nel PTC stralcio, le innovazioni rispetto al PUP in vigore riguardano la classificazione della viabilità ed alla normativa relativa alla carta di Sintesi della Pericolosità.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune non ha fornito la rosa dei possibili temi, indicando che verrà condotta una verifica in adozione definitiva. In termini collaborativi, a supporto della verifica che il Comune condurrà, si è posto l'esempio dell'adeguamento alle aree soggette a tutela ambientale che pare essere indicato come contenuto della presente variante.

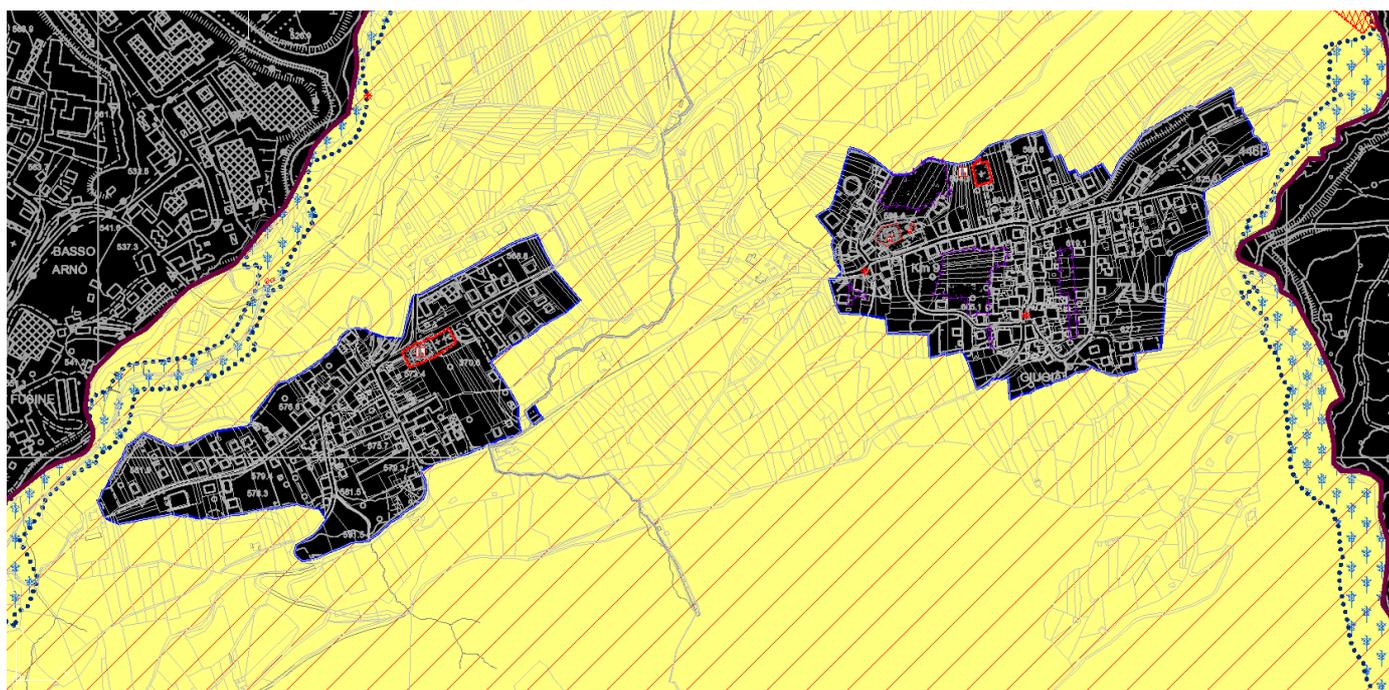
L'adeguamento al PUP 2000 il PRG – riferimento per il PUP 2008 -risulta essere stato condotto per Bolbeno nel corso dell'anno 2006 e per Zuclò nell'anno 2004.

Inoltre, da un approfondimento istruttorio si è riscontrato che nel caso di Zuclò – qui assunto come esempio – l'adeguamento delle aree di tutela ambientale con riferimento alla base catastale è stato condotto attraverso la variante approvata nell'anno 2008. Non si comprende quindi se e come la presente variante tratti il tema. E' quindi necessario che le descrizioni rese e i contenuti della relazione siano rivisti ed allineati con quanto già il piano contiene.

La tutela ambientale contenuta nel PRG 2024 del Comune di Borgo Lares è coincidente con quanto già previsto dal PRG in vigore.



Estratto del PRG in vigore come risultante dalla cartografia redatta in occasione della variante di adeguamento cartografico dell'Ufficio Tecnico della Comunità di Valle approvato dal consiglio comunale con deliberazione 39, di data 27/11/2018.



Estratto del PRG 2024 - Sistema ambientale coincidente con il PRG in vigore

Turismo e sport

Il Servizio provinciale competente in materia ha reso in data 14 agosto 2024 (prot. n. 627690) il seguente parere:

“La variante in esame si pone principalmente i seguenti obiettivi:

- l’aggiornamento delle Norme di Attuazione alle normative urbanistiche provinciali;
- la revisione della cartografia di piano con l’introduzione della nuova base catastale;
- l’individuazione di zone residenziali destinate al soddisfacimento di esigenze abitative primarie;
- la riduzione della capacità edificatoria ai sensi dell’art. 45 della l.p. n. 15/2015;
- il sostegno alle attività produttive (agricole, artigianali/industriali e turistiche);
- il recupero dei centri storici;
- la conservazione del territorio agricolo e boschivo.

Per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si propongono le seguenti modifiche relativamente alle norme di attuazione:

- o Art. 14, punto 5, comma 1
 - b) Per edifici alberghieri si intendono i fabbricati ~~conformati esclusivamente per la ricettività turistica di ogni natura e cioè gli alberghi, le pensioni e le locande, con le loro attrezzature complementari di servizio (ristoranti, piccole attività commerciali funzionalmente complementari, bar, depositi, garages e simili), nei quali trovano collocazione le tipologie di esercizi come definiti dall'art. 5 della l.p. n. 7/2002 e successive modificazioni e integrazioni, con esclusione di quelli turistico-alberghieri di cui all'art. 3 comma 5 delle residenze turistico-alberghiere di cui all'art. 5, comma 1 lettera c), della medesima legge, che appartengono alla tipologia dei fabbricati residenziali.~~ Le attività di ristorazione possono essere svolte anche in forma disgiunta ed autonoma rispetto alla destinazione ricettiva.
- o Art. 62. Zone per esercizi alberghieri
 - 1. ~~Fermo restando quanto previsto all'art. 14, tali zone sono destinate ad ospitare, in via esclusiva, gli esercizi alberghieri come definiti dall'art.3 commi I,II,III,IV della legge provinciale 16 novembre 1981 n. 23 art. 5 della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni.~~
- o Art. 63. Zone per ~~colonie/vacanze~~ **case per ferie:**
 - 2. ~~È destinata esclusivamente ad attrezzature recettive ed infrastrutture strettamente connesse, quali ristorante, bar, sale riunioni, porticati a piano terra ecc. esistenti o da realizzare, secondo le Leggi. Tali ambiti sono destinati ad ospitare gli esercizi ricettivi di cui all'art. 36 della l.p. n. 7/2002.~~

Relativamente alla cartografia di piano, si suggerisce di modificare la dicitura del retino D206 nella legenda da "Case per vacanze" in "Case per ferie", vista l'effettiva destinazione dell'unica struttura esistente così individuata.

In base alle considerazioni sopra esposte, si esprime parere favorevole alla variante al PRG del Comune di Borgo Lares subordinatamente alle indicazioni riportate".

Commercio

Il Servizio Artigianato e commercio in data 8 agosto 2024 (prot. n. 616207) ha fornito il seguente parere:

"questo Servizio ritiene che le disposizioni contenute nel Titolo 8° "Urbanistica commerciale" risulti no sostanzialmente conformi ed adeguate ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..

Per completezza, si propongono le seguenti osservazioni:

-art. 111: aggiungere un terzo comma del seguente tenore "Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a), b) e c) del punto 3.3 e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettere c) e d) dei criteri provinciale. Deve in ogni caso essere assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita";

-art. 114: stralciare l'articolo, in quanto disposizione non più vigente (la nuova formulazione della norma è già contenuta nell'art. 115)"".

Info: dott. Edoardo Meneghelli

Aree agricole

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ricorda che spetta alla variante che propone modifiche alla aree agricole di ogni natura, dare conto dei casi in cui il Comune stia determinando la decadenza del vincolo ad usi agricoli di cui all'art. 112 comma 5 della l.p. 15/2015.

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

Agricole di pregio art. 38 del PUP

Alcune delle varianti proposte interessano aree agricole di pregio del PUP.

Le condizioni poste dall'art. 38 del PUP al comma 7 non risultano affrontate e verificate, né in relazione né dal documento di autovalutazione. Non vi sono pertanto i presupposti per una valutazione favorevole.

La documentazione di piano fa cenno sommariamente alla compensazione del suolo trasformato. Si evidenzia che quando indicato per le vie generiche e senza riferimento specifico ad aree variate al capitolo 4.4 "Aree agricole di pregio" della relazione illustrativa non è coerente né con quanto la presente variante propone (non risultano introdotte aree agricole di pregio in corrispondenza di aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015), né con riferimento agli adempimenti in merito alle misure compensative con quanto dispongono gli artt. 38 del PUP e 112 della l.p. 15/2015. Analogo rilievo vale per i casi di "invasione della zona agricola di pregio con compensazione" di cui al capitolo 11.2 "Nuove aree residenziali e bilancio del PRG" che operando in termini di "bilancio" non trovano riscontro nella disciplina sovraordinata.

Si ricorda inoltre che la compensazione non può essere condotta considerando le aree interessate da bonifiche agrarie, perché è richiesto che non siano "già ad usi agricoli". Si rinvia agli articoli di legge.

La relazione viene integrata con l'analisi delle modifiche introdotte sulle aree agricole di pregio e le motivazioni a supporto verificato che non esistono soluzioni alternative valide.

La riduzione proposta dalle **varianti V40 (Lorenzetti Stefano Pederzoli Edda)** (da agricola di pregio a verde privato) non è tra quelle contemplate al comma 8 dell'art. 37 del PUP; la modifica non può pertanto essere valutata favorevolmente.

La variante v40 viene modificata in adozione definitiva confermando la zona agricola di pregio pur consentendo all'interno di un'area di ridottissime dimensioni (200 mq) la possibilità di realizzare gli interventi previsti ed ammessi nelle aree pertinenziali degli edifici residenziali esistenti.

Si rinvia inoltre a quanto indicato al capoverso relativo agli specifici riferimenti normativi, che evidenzia gli ulteriori contenuti non coerenti con il PUP.

Agricole art. 37 del PUP

Alcune delle varianti proposte interessano aree agricole del PUP e ne propongono la riduzione.

Si ricorda al Comune che l'art. 37 recisa che i PRG possono "ridurre in via eccezionale le aree agricole, previa specifica verifica degli effetti derivanti dalla riduzione da effettuare nell'ambito dell'autovalutazione, con particolare riferimento alla carta del paesaggio, e se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio", si evidenzia che quanto richiesto non è stato fornito, né in relazione né dal documento di autovalutazione. Non vi sono pertanto i presupposti per una valutazione favorevole.

La riduzione proposta dalle **varianti V39** (da agricola a verde privato) e **V80** (da agricola a commerciale integrata) non è tra quelle contemplate al comma 8 dell'art. 37 del PUP; le modifiche non possono pertanto essere valutate favorevolmente.

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).

Per la **variante V80**, che amplia un'area già insediata si rappresenta al Comune che lo spazio già assegnato a pari destinazione ad ovest della struttura esistente potrebbe essere un valido spazio per l'ampliamento necessario.

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.

In occasione della conferenza di pianificazione il progettista ha chiesto chiarimenti in merito alla possibilità di riduzioni di aree agricole a fini residenziali e della impossibilità di contrazione a favore di verde privato. Sono stati richiamati i limiti dell'art. 37 ed il riferimento all'art. 30 del PUP.

Aree agricole per specifiche finalità e specifici riferimenti normativi

Si ricorda inoltre che va evitata l'introduzione di specifici riferimenti normativi/sottozone funzionali al consentire eccezioni dal carattere puntuale e, talvolta, spiccatamente progettuale, in corrispondenza di talune aree aventi destinazioni urbanistiche omogenee.

Tale scelta apre le porte ad una possibile vasta gamma di eccezioni a carattere puntuale, tese a disattendere i limiti posti dalle destinazioni di zona quanto a parametri di riferimento, definendo al contempo uno specifico uso per gli interventi ammessi.

Si evidenzia che tale scelta progettuale potrebbe portare ad ulteriori possibili puntuali richieste di "eccezioni" entro la più vasta gamma delle destinazioni di piano. Il contenuto normativo che non si qualifica come additiva o contrattiva della disciplina di zona, non può qualificarsi come specificità e genera una applicazione di centro non chiara della norma. Si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 24 della l.p. 15/2015 al PRG compete la determinazione della disciplina l'uso delle aree destinate all'agricoltura e la definizione dei parametri edilizi per gli interventi eventualmente ammessi, non specificazioni di vario genere che possono sembrare additive o alternative ai limiti che il PUP pone (es. funzioni residenziali). Si ricorda che può essere opportuno ricorrere agli specifici riferimenti normativi nei soli casi di specifiche previsioni che per la loro particolare valenza o il carattere spiccatamente non riconducibile alle zone omogenee di piano necessitano di una specifica norma dal carattere eccezionale, ad esempio di carattere paesaggistico.

Il rilievo viene posto sia in termini generali che con riferimento ad alcune specifiche destinazioni di zona E che la presente variante propone, andando oltre la zonizzazione di competenza del piano ed oltre le correlate sottozone ammesse. Si riscontra infatti che divengono parti del piano specifiche scelte localizzative di interventi specifici che localizzano un tipo di uso, in luogo del tipo di zona propria dello strumento urbanistico. Tale approccio, oltre a non trovare coerenza con la struttura propria di uno strumento urbanistico e con le specificità ammesse dalla legenda standard provinciale che di essa è espressione, annichilisce la scelta di usi ammessa alla scala del progetto ed – ad esempio -preclude le possibilità di valutazione che il PUP pone in capo alla sottocommissione della CUP o preclude il mix di usi propri di un'area agricola espressione della flessibilità delle destinazioni di zona. Al contempo non trova coerenza con la disciplina del PUP per le aree agricole e le relative possibilità di intervento.

Pertanto, si rileva che l'approccio assunto non trova coerenza con la disciplina provinciale e la struttura propria del piano. Si rende necessaria la revisione delle scelte assunte.

Per tale ragione non si valutano gli specifici contenuti degli articoli proposti che in alcuni aspetti di dettaglio risultano non coerenti con la disciplina provinciale.

In assenza della descrizione delle modifiche e del risultato urbanistiche-pianificatorio atteso in relazione illustrativa, non si hanno elementi per comprendere il fine delle modifiche proposte. Tuttavia pare che le aspettative espresse per le aree di tale fattispecie possano trovare accoglimento attraverso i progetti, in assenza di una necessaria specifica variante, come indicato per le specifiche aree sotto trattate.

Si rinvia alle precisazioni contenute nella relazione illustrativa tese a confermare la sostenibilità e la necessità delle scelte effettuate in accoglimento di specifiche e giuste esigenze espresse da giovani imprenditori che hanno intenzione di mantenere le proprie attività (boscaiolo e piccolo allevatore) all'interno del proprio comune di residenza.

La **variante v6** (da bosco ad agricola locale – impianti per attività agricola compatibile "AA") risulta non descritta e non motivata (si legge "trasformazione di destinazione"). L'approfondimento istruttorio ha evidenziato che si qualifica come introduzione di una nuova destinazione di zona all'interno delle zone "E" e che determina l'introduzione di un nuovo articolo (art. 73.4). In via generale, gli interventi citati dall'articolo di nuova introduzione paiono poter trovare riferimento nell'art. 115 della l.p. 15/2015, attinenti modi d'uso dell'area agricola per attività silvo-colturali che non necessitano di specifica previsione. Analoghe attività trovano riscontro nella legge forestale (si rinvia al parere del Servizio Foreste, reso in seno al verbale CSP). Nello specifico, al PRG non compete la disciplina di interventi "removibili" e i parametri edificatori non possono essere riferiti ad opere di tale natura. Pertanto, premesso che al PRG compete la disciplina delle aree agricole ai sensi dell'art. 24 della l.p. 15/2015 e che le specificazioni sono stabilite dalla legge stessa, la variante proposta non può essere considerata coerente con la sovraordinata disciplina provinciale. Valuti il Comune se stralciare la previsione specifica o proporre la destinazione di zona omogenea e coerente.

Si prospetta affine rilievo per la **variante V92** (descritta come "passaggio da zona bosco a zona agricola deve essere preceduto da regolare procedura prevista dalla L.P. 11/2007 e fine lavori ai sensi dell'art. 88 del RUEP").

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.

La **variante V11** viene descritta come “realizzazione di una stalla per lo stallo di cavalli compatibile con le zone agricole con specifiche norme di dettaglio”. Il supplemento istruttorio la qualifica come modifica da zona agricola a zona agricola per soli impianti zootecnici con specifico riferimento normativo per ricovero equini; pare pertanto descritta in parte, non riferita al contesto e non motivata. L’approfondimento istruttorio ha evidenziato che si qualifica come introduzione di una nuova destinazione di zona all’interno delle zone “E” e che determina l’introduzione di un nuovo articolo (art. 73.3) funzionale al definire una sola fattispecie di animale “accoglibile”. Richiamando quanto sopra già espresso, si evidenzia inoltre che le aree zootecniche ammettono il tipo di intervento che l’articolo di nuova introduzione pare voler proporre, al pari peraltro delle zone agricole in via generale. Nello specifico, al PRG non compete la disciplina di interventi “removibili” e i parametri edificatori non possono essere riferiti ad opere di tale natura. Pertanto, premesso che al PRG compete la disciplina delle aree agricole ai sensi dell’art. 24 della l.p. 15/2015 e che le specificazioni sono stabilite dalla legge stessa, la variante proposta non può essere considerata coerente con la sovraordinata disciplina provinciale.

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.

Le **varianti nn. v24 (Leonardi Vittorio Marco e Matteo) e v42 (Leonardi Vittorio)** viene così descritta: “L’area risulta essere agricola a tutti gli effetti e l’edificio esistente realizzato è vincolato ad uso agricolo ai sensi della legge urbanistica. l’edificazione a fini residenziali è ammessa esclusivamente nei limiti stabiliti dal DPP 8-61/Leg. (RUEP) articoli 71-74”. Dal supplemento istruttorio si comprende che le due varianti introducono ulteriori specifici riferimenti normativi (art. 74.1 e 74.2) all’interno di una più ampia zona agricola itticola disciplinata all’art. 73. In assenza di una descrizione che motivi le modifiche, i documenti (da qualificarsi, secondo quanto indicato in premessa) portano informazioni non utili alla valutazione (v24 presenza di edificio “vincolato ad usi agricoli” e v42 “aggiornamento normativo”). Dall’esame dei luoghi le aree risultano edificate, si assume in applicazione della disciplina di zona dell’art. 73 in vigore ove gli ulteriori eventi ammissibili sono da ricondursi alla disciplina provinciale. Pare anomalo che la nuova specifica disciplina non porti contenuti riferiti ad interventi su edifici esistenti ma genericamente riferiti a nuovi interventi o alla realizzazione di unità residenziali. A titolo meramente esemplificativo si rappresenta al Comune che l’applicazione addittiva delle diverse norme non può essere ammessa; vale a dire che entro un area individuata come itticola con le relative possibilità di intervento, l’aggiungere specifici riferimenti normativi non può essere veicolo di possibilità di intervento ulteriori ed in contrasto con il PUP. Gli specifici riferimenti normativi proposti non trovano coordinamento con la più generale norma del PUP che disciplina senza necessità di specificazioni quanto è ammesso in area agricola; le varianti non possono pertanto essere valutate con favore. Gli interventi sugli edifici esistenti risultano già disciplinati dalle norme provinciali sovraordinate.

Per la **variante n. v42** si evidenzia inoltre che la modifica del parametro dell’altezza, non motivata e giustificata, pare non trovare coerenza con il comma in vigore che impone il ricorso alla tipologia della tradizione rurale; il rispetto delle proporzioni del costruito tradizionale è correlato ai parametri edificatori ed in particolare all’altezza.

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.

Il Servizio Agricoltura in data 9 settembre 2024 (prot. n. 681185) ha reso il seguente parere:

“Con riferimento alle norme di attuazione:

- all’art. 65 comma 3, si segnala un refuso, in quanto si fa riferimento ad un “comma 3” senza indicare di quale articolo (se il riferimento è allo stesso articolo il comma dev’essere ovviamente diverso);

Cancellato il refuso

- all’art. 71 comma 2, si segnala l’esigenza di rendere le previsioni compatibili con l’art. 84 del RUEP. In particolare per i piccoli manufatti hobbistici il lotto minimo dev’essere accorpato e tutto di proprietà del proponente;
- all’art. 71 comma 3, non è chiaro come mai si faccia riferimento agli apiari “esistenti” e non a quelli nuovi, si presume trattasi di refuso. Inoltre la limitazione a 20 mq di SUN per gli apiari professionali risulta problematica, rispetto alla previsione dell’art. 85 del RUEP che prevede la proprietà di almeno 40 arnie ed un dimensionamento funzionale alle esigenze aziendali.

Modificati i commi, confermando la possibilità di realizzare piccoli apiari ad uso familiare, anche per favorire la salvaguardia della specie, riducendo la dimensione massima a 10 mq.

Relativamente alle varianti proposte, si segnala unicamente che – considerando anche il passaggio di un'area agricola di pregio ad area "produttiva" – non vi è piena compensazione delle aree agricole di pregio (compensazione vicina al 90%)".

La compensazione indicata in relazione rispetta il minimo di legge previsto nella misura dell'80%.

Carta del Paesaggio

Si ricorda al Comune che la Carta del Paesaggio del PUP contiene indicazioni strategiche da considerarsi in fase di pianificazione.

Tra gli abitati di Bolbeno e Zuclò la Carta del Paesaggio pone limiti all'espansione degli abitati, non prefigura l'avanzamento delle aree insediate. Al netto di quanto già presente sul territorio, il piano provinciale ha individuato questi limiti allo sviluppo, per indirizzare l'edificazione dove non comprometta equilibri paesaggistici, urbanistici e territoriali importanti. L'indicazione grafica assume la valenza di indicazione strategica nell'individuare un ambito che, nel caso di Bolbeno e Zuclò vuole essere di "stacco" tra gli abitati. Il contenuto della Carta del Paesaggio risulta non considerato dal documento di autovalutazione, deputato a verificare la coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

In occasione della Conferenza di pianificazione il progettista ha indicato che la valutazione delle alternative localizzative e le analisi relative alla contrazione delle aree agricole ed agricole di pregio del PUP rispondono a quanto richiesto dal PUP.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha ricordato che quanto evidenziato non attiene gli artt. 37 e 38 del PUP, bensì i contenuti paesaggistici strategici della Carta del paesaggio. Il progettista ha indicato che è interesse del Comune consentire gli interventi richiesti da alcuni cittadini nell'area.

La presente variante introduce alcune previsioni che paiono non aver considerato detti limiti e li superano (es. v11, v48, v41, etc) introducendo episodi edilizi che il PUP ha considerato compromettenti il contesto o estendendo quelli esistenti, con pari effetto. Pertanto le corrispondenti varianti non possono trovare valutazione favorevole sotto il profilo paesaggistico.

Per la specifica variante v48 (contrazione di area per lavorazione materiale estrattivo e d'introduzione di zona produttiva) si precisa anche che il mantenimento della fascia boscata è inoltre la scelta meglio rispondente agli indirizzi del PUP.

La variante v48 interessa una zona già con destinazione insediativa di tipo produttivo e viene ora modificata solo per consentire la realizzazione di un capannone funzionale all'attività.

La variante v90 (da zona a verde pubblico di progetto a zona per attrezzature e servizi pubblici – scolastiche e culturali) amplia l'area che ospita la struttura scolastica esistente. Considerando che la scelta del PUP, si suggerisce al Comune di considerare la possibilità di prevedere ampliamenti della zona esistente in direzione dell'abitato (es. nord o nord-ovest), soluzione questa meglio rispondente al disegno del PUP e non precludente la qualificazione e sviluppo dell'area esistente.

La scelta relativa alla variante v90 riguarda un terreno di proprietà comunale posto in adiacenza alla scuola esistente e non esistono soluzioni alternative alla localizzazione.

Viabilità

La **variante v20** viene presentata come "Previsione del nuovo tracciato della viabilità locale quale passante dell'abitato di Zuclò"; essa introduce una nuova viabilità locale di progetto, che collega la SS 237 del Caffaro (all'altezza della loc. Gere, alla rotonda che collega Preore) con il limite est dell'abitato di Zuclò. La relazione illustrativa ha presentato la variante entro il quadro delle "Conoscenze di livello sovracomunale" come proposta funzionale a risolvere il transito entro la strettoia di Zuclò e quale proposta di "forte interesse sovracomunale/provinciale" che il Comune auspica venire poi presa in carico a livello provinciale. Il documento di autovalutazione non considera la relazione che il nuovo tratto di viabilità instaura con la previsione del PUP che prevede poco più ad est la viabilità principale di progetto; non affronta il tema ambientale né quello paesaggistico, non misurando così gli effetti della proposta.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha descritto in modo articolato la scelta pianificatoria nella fase di descrizione degli obiettivi della variante. La nuova viabilità è stata descritta come collegamento con la città di Trento, come risoltrice delle eventuali chiusure della rete viaria esistente (es. Ponte Pià), come strada che sgonda il traffico dall'abitato e come connessione extracomunale con la Val Duron.

Si è quindi compreso che la **variante v20** viene proposta dal Comune come tracciato sostitutivo della previsione di viabilità principale di progetto del PUP. In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha motivato la scelta in ragione della possibilità di collocare il tratto di nuova viabilità entro il territorio di propria competenza anziché su quello dell'attiguo Comune. Ha inoltre indicato che il tratto viabilistico proposto risulta di più facile realizzazione.

Relativamente a tali aspetti, il documento di autovalutazione non ha fornito elementi né il vaglio delle alternative, contenuto proprio nei termini delle Linee guida provinciali. In seno alla variante, non risultano quindi conoscibili le articolate considerazioni che il Comune ha sviluppato.

Il rappresentante dell'Amministrazione comunale ha precisato che il Comune la voluto essere di stimolo per promuovere la realizzazione della proposta viabilistica contenuta nel PUP ed espressione della volontà dei cittadini.

I progettisti hanno indicato che la variante al PRG vuole essere spunto per attivare il confronto tra l'ente provinciale e l'amministrazione comunale. Hanno indicato di aver utilizzato l'indicazione lineare di viabilità comunale che trattasi della scelta e proposta dell'Amministrazione. Hanno inoltre evidenziato che l'introduzione del tracciato nel PRG è utile e necessario per precludere possibili interventi entro la porzione di territorio aperto ove la strada potrebbe trovare collocazione, evitando così che fenomeni edificatori possano precluderne la realizzazione.

Considerati i temi esposti, che hanno fornito un quadro esaustivo e chiaro integrando le informazioni sintetiche rese dalla relazione illustrativa e i contenuti non espressi dall'autovalutazione quanto a relazioni con il piano sovraordinato, sono state portate all'attenzione del Comune le considerazioni che seguono.

Ai sensi dell'art. 23 della l.p. 15/2015 l'individuazione della viabilità di livello sovracomunale rientra nelle competenze del PTC e non nelle possibilità pianificatorie del PRG. Non vi sono pertanto i presupposti per una valutazione favorevole.

Il Presidente ha inoltre ricordato al Comune che è stato adottato un piano stralcio della mobilità, rispetto al quale il Comune potrebbe essere parte attiva sia nello stimolarne l'approvazione, sia nel porsi come portatore d'interesse nella definizione della scelta; ha infatti richiamato che anche il Piano della mobilità può essere lo strumento cui compete la proposta di viabilità che il Comune ha avanzato.

L'Amministrazione ha rimarcato che la scelta condotta attraverso la variante vuole essere rappresentativa della politica. Il Presidente, riconoscendo che si tratta proprio di una scelta di livello alto, ha ricordato che l'Amministrazione può essere portavoce della propria istanza, rappresentando la propria richiesta quale proposta per la redazione dello strumento pianificatorio corretto cui essa compete.

Per quanto riguarda la collocazione proposta, indicata dal Comune la più idonea, il Presidente ha ricordato che la previsione viabilistica del PUP può trovare realizzazione secondo un tracciato realizzabile anche in assenza della previsione specifica entro il PRG.

Considerato quanto sopra, si conferma che la competenza non è in capo allo strumento urbanistico comunale e che esso non può essere considerato coerente con il PUP quando prevede un tratto di viabilità che duplica (o trasla) la previsione del piano sovraordinato. La valutazione non è pertanto favorevole.

A corollario della valutazione resa, si è indicato al Comune che il tratto settentrionale della viabilità proposta si sviluppa all'interno dell'area produttiva provinciale di progetto (V13 ed altre) generando sfridi della previsione di rango provinciale che paiono poter urbanisticamente precludere un utilizzo urbanistico nelle forme che i piani sovraordinati hanno definito e che, in ogni caso, determinano un non razionale assetto dell'area pianificata. Inoltre, si richiama che il piano attuativo previsto per l'area produttiva provinciale è funzionale a definire le opere di urbanizzazione necessarie per lo sviluppo della stessa, non sostituibili dalla previsione viabilistica di rango sovracomunale. Il progettista ha riferito che la posizione del tratto di viabilità proposto è stata verificata ed è risultata coerente con un progetto in corso di redazione per la realizzazione di un intervento edilizio entro l'area produttiva provinciale. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ha ricordato che la verifica di coerenza è dovuta rispetto ai piani sovraordinati e non rispetto a scelte progettuali che non possono che derivare dai piani. A tale proposito il progettista ha menzionato che le scelte progettuali su area produttiva di interesse provinciale di progetto derivano dal Piano stralcio della Comunità delle Giudicarie

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

La relazione illustrativa indica che attraverso la presente variante il PRG di Borgo Lares si adegua ai diversi piani stralcio del PTC nel tempo approvati.

In occasione della Conferenza di pianificazione, l'assenza della Comunità di Valle e l'assenza del parere di competenza hanno determinato la necessaria verifica del tema, posto che la variante dichiara di condurre l'adeguamento ma non ne descrive le modalità, né gli "stralci" di riferimento.

Pertanto, si chiede in primo luogo di definire a quali piani stralcio e loro varianti, si intenda riferire l'adeguamento, posto che risulta che in passato il Comune abbia già approcciato il tema. Si chiede che la relazione renda espressi e conoscibili i contenuti derivanti dall'adeguamento. Si chiede inoltre se e come l'adeguamento abbia approcciato i contenuti normativi del piano sovraordinato. In assenza di tali contenuti, non è valutabile in questa fase l'adeguamento che il Comune indica di aver condotto.

In termini collaborativi, si prospetta al Comune una riflessione in merito all'asserito adeguamento ai Manuali "Architettura Alpina contemporanea nelle Giudicarie" e "Architettura tradizionale nelle Giudicarie".

La modalità con cui la variante fa propri i contenuti non è conoscibile. Inoltre, qualora l'adeguamento fosse demandato all'art. 118 (che non si qualifica come di nuova introduzione) i contenuti non possono essere considerati quale adeguamento ai contenuti del piano sovraordinato posto che si individuano meri richiami, in luogo dell'attesa reinterpretazione –ad esempio – al fine del perfezionamento dei manuali per centri storici e PEM. L'art. 31 riferisce che i Manuali "integrano" le disposizioni dei vigenti manuali comunali e le norme di attuazione dei PRG; rispetto a tale assunto non è conoscibile quale contenuto sia stato integrato dalla presente variante e con quale modalità. Si chiede un chiarimento in merito.

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.

Si coglie l'occasione per chiedere al Comune di meglio definire i contenuti del proprio PRG introducendone un elenco che li renda conoscibili nelle norme di attuazione; tale rilievo nasce dal richiamo generico previsto all'art. 118 a Criteri ed Abaco che la presente variante non tratta. In assenza della documentazione non è possibile verificare le modalità di adeguamento (al pari dell'adeguamento dei contenuti a legge e RUEP).

Alcune specifiche varianti vengono proposte come adeguamento al Piano di Comunità di Valle -stralcio aree produttive (es. v9, etc.). Si prospettano alcuni rilievi per lo specifico contenuto.

Le varianti v9 (inserimento zona produttiva di livello provinciale) e v13 (stralcio area di cava) riconoscono la zona produttiva provinciale di progetto prevista dal PTC escludendola al contempo dal perimetro del piano cave, in adeguamento ad esso.

Le varianti vengono accompagnate dall'introduzione di un PIP (art. 75 commi 7 e 11).

La relazione illustrativa non fa cenno espresso alle specifiche varianti né alla scelta di introdurre il PIP; al paragrafo 5.5 "Secondario: zone produttive" pare poter fare ad essa richiamo quando indica l'utilizzo a scopi produttivi di una "ex cava ormai dismessa"; se questo fosse il caso, si chiede di chiarire quanto indicato con riferimento agli usi commerciali che – si legge – parrebbero ammissibili "nella SUN esistente". Si chiede un chiarimento in merito. Posto che l'art. 33 del PUP dispone che l'utilizzo delle aree produttive provinciale è sempre subordinato dall'approvazione di un piano attuativo (anche al netto delle specifiche previsioni del PRG), si assume che il Comune abbia scelto di introdurre il PIP proposto per proporre contenuti ulteriori.

Il PIP viene stralciato lasciando la definizione degli interventi previsti dal PTC all'interno dell'area produttiva alla semplice applicazione delle norme provinciali in materia.

Tuttavia quando introdotto risulta non definito e sviluppato nei termini di legge: è accompagnato dalla sola norma generale priva dei contenuti richiesti per i piani attuativi dall'art. 24 della l.p. 15/2015; la dicitura prescelta non risulta inoltre coerente con l'art. 50 della medesima l.p. 15/2015 che annovera i piani per insediamenti produttivi entro i piani attuativi per specifiche finalità; la disciplina non contiene la definizione del tipo di iniziativa.

Pertanto in assenza di disciplina quanto proposto dal Comune non trova coerenza con i contenuti propri dello strumento attuativo proposto e non può essere valutato con favore in quanto non coerente con la disciplina provinciale sovraordinata. Si rinvia a quanto indicato con riferimento alla v20, relativa alla nuova proposta di viabilità.

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

In data 6 settembre 2024 (prot. n. 676231) il Servizio Industria, Ricerca e Minerario ha reso il seguente parere:

“SETTORE INDUSTRIA

Negli elaborati grafici prodotti nell'ambito della presente variante al PRG alcune aree produttive di “livello non provinciale”, che nel PRG in vigore erano identificate come aree produttive di livello locale, vengono identificate con il tematismo D104 (zone produttive locali) e l'aggiunta della sigla “Mf” – ovvero multifunzionali -nonostante non siano state presentate specifiche proposte di variante per la trasformazione di tali aree in zone con destinazione di tipo multifunzionale. Si fa presente, come riportato nell'art. 33 del PUP, che le aree multifunzionali sono una tipologia particolare di aree produttive e come tali esse devono essere rappresentate a livello cartografico con un tematismo diverso dalle aree produttive (D110) e con un articolo dedicato nelle Norme di Attuazione.

Si provvede a d integrare la relazione illustrativa, 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.

Le zone che concretamente sono destinabili alla multifunzionalità vengono ristrette ad un piccolo ambito posto lungo la strada statale in prossimità della rotatoria esistente in direzione Trento.

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.

La perimetrazione dell'area produttiva di livello provinciale risulta corrispondente a quanto individuato nel PTC – Piano stralcio “aree produttive secondarie di livello provinciale”; si rileva unicamente che, a differenza di quanto riportato nel PTC, nella cartografia del PRG è stato inserito un rio che attraversa l'area produttiva di progetto nella parte nord occidentale.

Relativamente alla legenda si rappresenta che:

- le zone produttive locali miste multifunzionali di progetto devono essere rappresentate utilizzando il tematismo D110;
- non vi è una completa corrispondenza tra i tematismi impiegati negli elaborati grafici e i riferimenti alle Norme di Attuazione (D104 – zone produttive locali: il riferimento corretto è all'art. 76 e non all'art. 77) e viceversa (nessun riscontro in cartografia del tematismo L110 collegato all'art. 79 -zona aree estrattive – cave all'aperto).

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

Facendo seguito alle premesse di carattere generale sopra espresse, con riferimento alle singole proposte di variante si rappresenta che:

-variante v7 – da attività estrattiva all'aperto con sottese destinazioni urbanistiche di zona agricola locale e zona produttiva locale di progetto a zona agricola locale e area produttiva locale esistente: si rileva che è stata tolta la perimetrazione dell'area estrattiva conformemente alle previsioni del vigente Piano cave e sono state aggiornate le destinazioni sulla base dello stato reale dei luoghi;

-variante v8 – da zone agricole di pregio e distributore carburanti a zona produttiva locale di progetto: si prende atto della volontà del Comune di ampliare l'area produttiva esistente di livello locale;

-variante v9 – da zona agricola di pregio e zona per attrezzature civili amministrative a zona produttiva di livello provinciale di progetto: si rileva che sono state recepite le variazioni apportate al PUP e al PTC relativamente all'ampliamento dell'area produttiva di livello provinciale;

-variante v17 – da viabilità locale di potenziamento e zona produttiva locale a viabilità esistente: si prende atto che è stata realizzata, nell'ambito dell'attuazione del piano attuativo, la nuova viabilità di collegamento fra la SP222 e la sede della ditta Monfredini costruzioni elettriche;

-variante v18 – da zona produttiva locale di progetto con previsione di piano attuativo per le zone produttive a zona produttiva locale esistente: si riscontra che, rispetto alle previsioni del vigente PRG, è stata realizzata la

sede della ditta Monfredini costruzioni elettriche mentre la parte ad ovest risulta non ancora urbanizzata; considerata l'estensione dell'area, si suggerisce di valutare l'opportunità di mantenere la previsione di piano attuativo per le zone produttive per la parte non ancora insediata;

-variante v20 – introduzione della viabilità locale di progetto con circonvallazione di Zuclo: il tracciato della nuova strada locale di progetto coinvolge la parte nord occidentale dell'area produttiva di livello provinciale di progetto prevedendo una diramazione dall'attuale rotatoria collocata lungo la SS237, piegando poi verso nord-est per ricollegarsi all'attuale viabilità alla base della ex discarica per RSU. Considerato che il tracciato della nuova viabilità di progetto lambisce l'area a destinazione produttiva, si dà atto che la stessa non crea limiti al possibile utilizzo dell'area;

Vedasi punti precedenti già descritti.

-variante v31 – da zona produttiva locale di progetto e zona agricola di pregio a zona produttiva locale di progetto: si prende atto della volontà del Comune di incrementare la superficie destinata ad attività produttiva viste le recenti ristrutturazioni di strutture esistenti adiacenti ad utilizzo produttivo;

-variante v38(Marchetti Amedeo) – da area produttiva locale a zona residenziale di completamento con progetto convenzionato PC.2: si riscontra che il Comune ha accolto le istanze avanzate da privati volte alla richiesta di riconoscimento dell'area a fini residenziali date le mutate esigenze conseguenti alla cessazione dell'attività artigianale. Preme in ogni caso puntualizzare la necessità che la trasformazione di aree produttive di interesse locale in zone residenziali, che si propone, non vada a costituire una limitazione per le rimanenti attività produttive limitrofe, dovuta alla difficoltosa convivenza che si può creare nei contesti in cui attività residenziali e produttive sono compresenti;

-variante v44 – da area produttiva locale di progetto e area agricola locale a zona produttiva locale di progetto: si rileva che il Comune ha valutato positivamente l'istanza presentata per la richiesta di ampliamento dell'area produttiva locale, considerate le necessità dell'azienda attiva in loco;

-variante v48 – da zona produttiva per lavorazione materiali inerti e estrattivi e zona a bosco a zona produttiva locale di progetto: si prende atto della volontà del Comune di modificare la destinazione urbanistica vigente in una nuova area produttiva di livello locale di progetto, collocata ai margini delle zone produttive locali esistenti;

-variante v63 – da zona compresa nel Piano cave a zona facente parte del Piano cave con sottesa destinazione urbanistica di zona produttiva locale esistente: si rileva che è stata individuata una destinazione urbanistica sottesa al Piano cave e si prende atto che il Comune ha accolto la richiesta di ampliare l'adiacente area produttiva costituita da una parte edificata e una parte non ancora insediata;

-variante v81 – stralcio della previsione di viabilità locale di progetto: si prende atto della volontà del Comune di stralciare la previsione di una viabilità interna sul limitare tra la ex discarica di RSU e la zona industriale Ridever in considerazione delle nuove previsioni riguardanti la proposta di variante v20 consistente nella previsione di un nuovo tracciato di circonvallazione di Zuclo;

-variante v85 – da zona a verde di protezione e mitigazione a zone produttive di livello locale di progetto: si prende atto della trasformazione di destinazione di una parte di superficie collocata tra la strada statale e l'area a destinazione produttiva, a servizio delle attività produttive stesse, in osservanza della fascia di rispetto stradale.

Settore miniere

Nel territorio del Comune di Borgo Lares è presente la seguente area estrattiva così come individuata dal Piano di utilizzazione delle sostanze minerali (Piano cave): – “Castelar - La Val” (Tav. 25.01) – inerti.

Si rappresenta che allo stato attuale, per tale area estrattiva non è presente alcun progetto di cava e non è vigente alcuna autorizzazione alla coltivazione. La cava risulta essere a tutt'oggi dismessa e ripristinata a seguito dell'ordinanza sindacale dell'ex Comune di Bolbeno n. 2785 di data 28 novembre 2012.

Il PRG prevede le seguenti varianti puntuali che interessano tale area estrattiva:

-varianti v12 -v63 – viene modificato il perimetro dell'area estrattiva all'aperto (L108) adeguandolo con quello del Piano cave vigente attribuendo una destinazione urbanistica, sottesa al Piano cave, a zona agricola di rilevanza locale (E110), ad eccezione delle pp.ff. 330 e 332 C.C. Bolbeno classificate come area per impianti produttivi di interesse locale esistente (D104) in virtù della **variante v63**. Si riscontra tuttavia che la perimetrazione dell'area estrattiva così definita risulta essere leggermente difforme

rispetto a quella del Piano cave vigente; a tale proposito si ricorda che la situazione aggiornata delle aree estrattive individuate dal Piano cave medesimo e i relativi shape files sono consultabili e scaricabili dal sito: www.minerario.provincia.tn.it.

Tenuto conto di tali previsioni si evidenzia l'opportunità che il Comune proceda alla richiesta di stralcio dell'area estrattiva ai sensi dell'art. 4, comma 10 bis della legge provinciale sulle cave n.7 del 2006.

Si prende altresì atto, in un'ottica di aggiornamento cartografico del PRG, dell'adozione delle seguenti varianti riguardanti ex aree estrattive non più individuate dal Piano cave:

-variante v7 – viene stralciata la parte di area estrattiva per inerti “Castelar -La Val” ricadente sull'ex comune di Zuclo (variante del Piano cave introdotta con DGP n. 523 di data 16 marzo 2012);-variante v13 – viene stralciata l'area estrattiva per inerti “Fornace” ricadente sull'ex comune di Zuclo(variante del Piano cave introdotta con DGP n. 919 di data 11 maggio 2012).

Relativamente alle Norme di Attuazione, per il settore industria e il settore miniere:

- art. 76 – Zone produttive di livello locale: nell'insieme si rappresenta che, in varie parti dell'articolo, a più riprese, viene fatto riferimento al carattere “multifunzionale” di questo tipo di aree. Si richiama quanto sopra espresso ovvero che nell'ambito della presente variante al PRG, alcune aree produttive di “livello non provinciale”, che nel PRG in vigore erano identificate come aree produttive di livello locale, vengono identificate con il tematismo D104 e l'aggiunta della sigla “Mf” – ovvero multifunzionale -pur non essendo state presentate proposte di variante per la trasformazione da aree produttive di livello locale ad aree produttive di livello locale di tipo multifunzionale. A tale proposito si riassume sinteticamente che:
 - -l'art. 33 del PUP e l'art. 118 della L.P. 15/2015 chiariscono quali sono le attività di vendita ammesse all'interno delle aree produttive di livello provinciale e locale;
 - -ai sensi dell'art. 118, comma 4, della L.P. 15/2015 nelle aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale sono ammesse le attività commerciali individuate dai criteri previsti dalla legge provinciale sul commercio;
 - -le aree produttive di interesse locale non possono essere trasformate in multifunzionali senza evidenza di una proposta di variante in tal senso;
 - -la destinazione multifunzionale di un'area produttiva di interesse locale non può essere attribuita con l'utilizzo del retino D104 e l'apposizione della sigla “Mf” bensì deve essere impiegato il retino dedicato D110.

Più nel dettaglio si precisa che:

- -al punto 76.1, comma 3 e al punto 76.2 comma 6 viene fatto riferimento all'indice per la dimensione massima dell'alloggio per il custode; il riferimento corretto non è un valore di SUN pari a 120 mq bensì un'unità residenziale non eccedente i 400 mc, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato alla residenza. Il valore di 120 mq di SUN corrisponde a quanto è previsto dal Capo II del Titolo IV del RUEP per la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa, per garantire la continuità gestionale;
- al punto 76.2, comma 2 viene riportato che “le aree produttive di livello locale di progetto sono soggette alla approvazione di un preliminare piano attuativo a fini produttivi, denominato PIP e riportato in cartografia con il cartiglio Z514” mentre al comma 6 si legge che “Il PRG si attua attraverso l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici [...]”; i due commi appaiono in contrasto tra loro in quanto, entrambi, fanno riferimento genericamente alle zone produttive di livello locale di progetto, senza citare alcune aree nello specifico. A livello cartografico, per le aree produttive di livello locale di progetto, non si riscontra la presenza del tematismo relativo al piano per insediamenti produttivi (Z514);
- art. 79 – Zona Aree estrattive – Cave all'aperto (L110): questo articolo può essere stralciato in quanto sia nella cartografia che negli shapefile a corredo della documentazione tecnica non è presente tale zonizzazione;

gli articoli sono stati corretti

- art. 107 – Attività commerciale nelle aree produttive locali esistenti: ai commi 3 e 4 viene riportato che “nelle aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale [...] sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita e [...] le attività e gli esercizi commerciali di cui all'art. 118 della l.p. n.15/2015”; si richiama quanto sopra espresso ovvero che nell'ambito della presente variante al PRG, le aree produttive di “livello non provinciale”, che nel PRG in vigore erano identificate come aree produttive di livello locale, vengono identificate con il tematismo D104 e l'aggiunta della sigla “Mf” – ovvero multifunzionale -pur non essendo state presentate proposte di variante per la trasformazione da aree produttive di livello locale ad aree produttive di livello locale di tipo multifunzionale.

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole alla proposta di variante, con le modifiche conseguenti alle precisazioni sopra esposte”.

Info: Ilaria Precazzini T +39 0461 493456 @ ilaria.precazzini@provincia.tn.it -Eros Garniga T +39 0461 495621 @ eros.garniga@provincia.tn.it

Valutazione della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

La relazione illustrativa presenta i contenuti della variante individuando i temi affrontati e distinguendo le modifiche in ragione del richiedente (amministrazione comunale o cittadino). Si riportano di seguito i rilievi relativi ai temi principali, alle singole varianti ed ai rilievi di carattere generale.

Stato dei luoghi

La relazione illustrativa indica che la presente variante è intervenuta aggiornando alcune previsioni di piano regolatore in relazione alla reale consistenza dei luoghi. Premesso che è sempre necessario che la relazione illustrativa descriva con puntualità lo stato dei luoghi delle aree interessate da modifiche per fornire un chiaro quadro della situazione in essere e del risultato atteso, si ricorda che l'avvenuta realizzazione di opere in contrasto con la destinazione di zona non è motivo di modifica dello strumento urbanistico.

Per gli interventi realizzati in deroga, l'introduzione della corrispondente zonizzazione – non per forza necessaria - è una scelta del Comune che va resa nota in relazione.

Non si rilevano casi relativi alle opere realizzate in deroga ora inserite come variante.

Per tutti gli altri casi di varianti descritte o meno come aggiornamento allo stato dei luoghi (es. v5, v76, v77, v83, etc.), si chiede al Comune di fornire elementi sullo stato autorizzatorio delle opere in essere.

Si ricorda che la regolarizzazione richiede l'applicazione di specifiche procedure a cui si fa rinvio e che la variante allo strumento urbanistico non è uno strumento per regolarizzare difformità in essere. Quanto qui indicato è da considerarsi dirimente rispetto alla possibilità o meno del mantenimento delle proposte di varianti, anche quando nel testo del presente parere esse sono citate.

Si assicura che tutti i casi oggetto di riconoscimento dello stato dei luoghi, anche grazie al supporto dell'Ufficio tecnico comunale, risultano essere legittime sotto il profilo urbanistico edilizio.

Si pone l'esempio della **variante v31** (Beccari) che propone l'ampliamento di una zona produttiva esistente, interessando una area agricola di pregio del PUP. In un passaggio descrittivo, il Comune indica che si riconosce la struttura esistente recentemente ristrutturata. Osservando che allo stato dei luoghi l'edificio produttivo e le relative pertinenze paiono corrispondere all'area variata, si chiede se l'intervento sia stato condotto mediante deroga. In caso affermativo il Comune dovrà anche indicare le eventuali possibilità edificatorie ulteriori al progetto derogato, che la nuova zonizzazione ammette.

Analoga richiesta vale per la **variante v85** (Artini Delfo) (da verde privato con difesa paesaggistica a zona produttiva locale esistente).

Si pone poi l'esempio della **variante v43** che propone l'estensione della zona satura B1 presente in corrispondenza dell'edificio esistente al relativo spazio pertinenziale ricompreso in area agricola locale; osservando che è presente una costruzione eretta sulla zona agricola si chiede se sia soggetta a vincolo d'uso agricolo, ricordando che se il vincolo è presente esso è perenne ed il cambio di destinazione di zona non produce effetti. In occasione della Conferenza di pianificazione è stato ricordato quanto già evidenziato al paragrafo relativo alle aree agricole, con riferimento all'art. 112 comma 5 della l.p. 15/2015 in materia di vincolo ad usi agricoli.

Il progettista ha indicato che il manufatto presente sull'area ove si propone l'ampliamento della zona satura è esistente e si configura come costruzione accessoria all'edificio esistente (o edificio pertinenziale) entro la zona satura vigente.

Si è quindi chiesto come possa essere stato eretto entro un'area agricola, i cui usi sono limitati a specifiche condizioni.

Gli interventi fino ad oggi realizzati sulle aree interessate dalle varianti v31 v43 v83 risultano conformi e regolarmente autorizzati come da documentazione conservata presso gli uffici comunali preposti.

Aggiornamento zone DM 1444/1968

La variante pone l'aggiornamento alle zone del DM 1444/1968 come proprio obiettivo. Come osservato per talune specifiche modifiche, quali ad esempio l'area residenziale zona B introdotta in zona A o il parco pubblico zona F introdotto in zona E la variante presenta incongruenze con il le zone del decreto a cui dichiara di adeguarsi.

Si chiede pertanto la verifica estensiva dei contenuti del piano e del documento normativo, per attestare la coerenza con la zona a cui le disposizioni normative fanno riferimento.

Alla relazione illustrativa spetterà il compito di dare conto delle eventuali specificità.

Non si è potuto dare riscontro alle le incongruenze evidenziate

Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento

Vengono proposte talune varianti per trasformare in inedificabili aree destinate all'insediamento, nei termini dell'art. 45 della l.p. 15/2015. Ai fini della trasformazione in aree inedificabili, il Comune oltre ad accertare che le aree oggetto di richiesta non siano già state utilizzate sotto il profilo edificatorio ai fini dello sfruttamento dell'indice, deve verificare che le aree modificate non concorrano alla definizione di un lotto minimo insieme ad altre proprietà, che non costituiscano aree pertinenziali di edifici esistenti e che la trasformazione non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili circostanti o contrasti con diritti di terzi. E' compito del Comune verificare gli effetti delle trasformazioni rispetto all'organico assetto pianificato, portando particolare attenzione alle trasformazioni di aree che determinano non continuità tra zonizzazioni omogenee o un disegno disorganico.

L'organicità del disegno urbanistico verso cui si tende, deve considerare anche le relazioni tra edifici e lotti residenziali rimasti tali; si prospetta a titolo esemplificativo il caso della variante v79 dove l'area resa inedificabile pare rendere particolarmente ridotto il lotto residenziale residuo, rispetto alla posizione dell'edificio.

La particella 196 di Bolbeno non è stata utilizzata per l'edificazione della p.ed. 341 che risulta essere di altri proprietari.

Rispetto a tali contenuti, la relazione illustrativa porta informazioni parziali. Essa infatti definisce i "Criteri valutativi" che il Comune ha fatto propri ai fini della verifica delle istanze pervenute, che si risolvono in: sottoscrizione da parte di tutti gli aventi titolo, coerenza con il contenimento dell'uso del suolo e richieste che "non possono essere già state inutilizzate per l'edificazione". Tra questi, il secondo punto non produce effetti, posto che si tratta necessariamente di stralci di previsioni insediative. Il terzo punto non pare rispondere alla necessaria verifica di non utilizzo dell'indice prodotto. La relazione prosegue con le "precisazioni", indicazioni dal carattere generale, che paiono descrittive della modalità di redazione della variante o verifiche propedeutiche alla presentazione delle richieste che non sono contenute di piano e che non rispondono alle verifiche generali necessarie, sopra richiamate.

Si chiede pertanto al Comune di sviluppare le verifiche sopra richieste.

Si chiede infine se a tutte le aree trasformate in inedificabili ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 corrisponda la specifica richiesta dei proprietari correlata a detto articolo.

Certamente, 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.

L'articolo 17 pare introdotto attraverso la presente variante. Il comma 2 non trova riscontro nella disciplina provinciale e quanto da esso escluso (accordi, deroghe e piani attuativi) è già implicitamente precluso dall'art. 45 della l.p. 15/2015 a cui viene fatto rinvio.

Il comma 3 richiama la presenza in cartografia della dicitura temporale relativa all'inserimento del vincolo, che risulta assente. Valuti il Comune se preferire, rispetto alla individuazione multipla di cartigli che nel tempo potrebbero sommarsi, una soluzione di altra natura.

Il comma 3 va inoltre riformulato, posto che il vincolo di inedificabilità che la presente variante introduce non è soggetto a "decadenza", come indicato; quanto necessario è già descritto all'art.45 citato.

L'articolo è stato corretto come richiesto.

Ripianificazione piani attuativi scaduti

L'avviso preliminare e l'incipit della relazione fanno richiamo a scelte pianificatorie relative alla ripianificazione di piani attuativi scaduti. Il capitolo 5 della relazione, che elenca i "contenuti della variante" non cita l'argomento, che non viene sviluppato nel proseguo. Si chiede al Comune un chiarimento in merito.

Attraverso il supplemento istruttorio condotto, sono emerse alcune considerazioni.

Si è compreso che la presente variante interviene stralciando previsioni di piani attuativi da aree in tutto o in parte edificate e/o attuate (v19 descritta come: "Verificato che non risulta più di interesse pubblico l'ampliamento della viabilità esistente si cancella la previsione di potenziamento"; (la variante v19 non interessa piani attuativi ed è stata cancellata la previsione di potenziamento in quanto la strada esistente e non si prevedono ulteriori ampliamenti) v91 descritta come "Stralcio della previsione del piano attuativo relativo ad un'area destinata a verde pubblico già realizzata"). In assenza di una descrizione delle modifiche e in assenza della disciplina oggetto di stralcio, non si è compreso a pieno il quadro urbanistico di riferimento e non si hanno sufficienti elementi per la valutazione. Anche in questo caso, l'azione pianificatoria non risulta considerata entro i "contenuti della variante" e non sviluppata dalla relazione illustrativa.

Come precisato in relazione , 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.

Rinviando pertanto la valutazione all'adozione definitiva, si portano all'attenzione del Comune alcuni spunti di riflessione. Lo stralcio della previsione di piano attuativo interviene nel momento in cui ogni obbligo è evaso e quando il disegno urbanistico definito dal piano in vigore è stato perseguito e pertanto in coerenza con il disegno urbanistico del PRG vigente. La ripianificazione è l'atto pianificatorio con il quale il Comune definisce la disciplina per l'area attuata e pertanto le eventuali possibili innovazioni. Si chiede pertanto di fornire la descrizione di tutti i casi, del quadro pianificatorio atteso e dei rinnovati usi eventualmente ammessi, indicando se la modifica genera o meno innovazione dal punto di vista degli usi ammessi e dei parametri edificatori.

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

Per quanto attiene lo stato di attuazione, si pone l'esempio della variante v18v19 (produttiva locale confermata, con stralcio del piano attuativo PIP); in questo caso, l'area risulta edificata in parte, permangono porzioni boscate ed in parte a prato. La viabilità realizza sul lato nord pare di estensione inferiore a quella prevista in potenziamento dal piano vigente e riconosciuta come esistente nella sua interezza dalla presente variante (V17).

Inoltre, posto che la Carta del Paesaggio del PUP individua attraverso le indicazioni strategiche dei limiti all'espansione dell'abitato gli ambiti in cui il Piano provinciale non prefigura l'avanzamento delle aree insediate, sono da evitarsi forme di insediamento che incrementano quanto già in essere. Si ricorda infine che l'autovalutazione avrebbe dovuto evidenziare tale interferenza.

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.

La **variante V57** viene descritta come funzionale a "favorire la realizzazione degli interventi" e alla gestione di cessioni – si presume di opere di urbanizzazione – al Comune. Si esprimono perplessità proprio perché il piano attuativo in vigore, avrebbe tale fine secondo legge. Si riscontra ciò posto che la variante propone la modifica da residenziale di nuova espansione con piano di lottizzazione e specifico riferimento normativo (non resi conoscibili) a residenziale di completamento con permesso di costruire convenzionato e specifico riferimento normativo. Richiamando quanto espresso all'incipit del presente paragrafo in merito all'ottemperamento di obblighi e perseguimento di disegno urbanistico, pare che non vi siano le condizioni per lo stralcio del piano attuativo. Se si sia inteso intervenire ai sensi dell'art. 49 comma 1, il ricorso al permesso di costruire convenzionato non richiede previsione urbanistica. In ogni caso, l'opera di urbanizzazione prevista non rientra nei casi di cui all'art. 84 della l.p. 15/2015.

Il PRG in vigore riporta all'interno dell'area di lottizzazione uno specifico riferimento *art.50 che però non trova corretto riferimento nell'apparato normativo del PRG dell'Ex Comune di Bolbeno l'art. 50 titola infatti "Edifici accessori del patrimonio edilizio montano".

Si presume, invece, che il riferimento corretto doveva essere all'articolo 54 "Zone residenziali B di completamento semiestensive" dove è scritto: (*) Le zone residenziali contraddistinte da (*) sono destinate specificatamente a residenza primaria. In tali zone deve essere realizzata una fascia alberata al confine con le zone produttive artigianali. Gli edifici residenziali devono avere una distanza minima di ml 20 dagli edifici artigianali

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."

SENTIRE IL SINDACO

Cambio di coltura

Si richiamano i rilievi resi dal Servizio Foreste, ricordando al Comune che la trasformazione a zona agricola di zone boscate a seguito di bonifica può intervenire solo a seguito dell'ultimazione dei lavori.

Per le aree ove il fine lavori non è intervenuto, come indicato dalla documentazione di piano, resta ferma la destinazione del vigente PRG. Tutte le varianti di tale natura, vanno stralciate. In ogni caso la disciplina delle aree agricole di pregio da parte delle norme di attuazione del PUP e la corrispondente disciplina definita nel PRG si applica alle aree boscate oggetto di trasformazione in aree agricole sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale, anche se queste aree non sono state ancora recepite dal PRG attraverso adeguamento cartografico o con variante (art. 112 comma 4).

Si richiama la valutazione favorevole resa dal Servizio Foreste dato atto dell'ultimazione dei lavori, per la variante **v53**. dei lavori.

Servizi e attrezzature pubbliche e Standard urbanistici

Tra gli obiettivi della presente variante vi sono "Opere pubbliche e di interesse pubblico, con aggiornamento delle dotazioni ai sensi dell'art. 10 del RUEP".

Non si hanno informazioni di previsioni rinnovate o di nuova introduzione proposte in esito alla verifica di cui all'art. 10 del RUEP. Per quanto riguarda la verifica degli standard urbanistici, si rinvia al paragrafo specifico.

Le innovazioni che interessano aree e attrezzature di interesse pubblico risultano riportate nell'elenco varianti e correttamente motivate. (vedasi per es. v72, v87, v90, v95, ecc.)

Per quanto attiene talune varianti si indica quanto segue.

Standard urbanistici

La verifica degli standard urbanistici è riportata all'interno della relazione illustrativa. Si chiede di chiarire se le zone "F" da essa considerate siano in regime di efficacia. Con riferimento alla verifica da condursi in coerenza con l'art. 10 del RUEP si chiede che la dicitura con cui si attesta che lo standard è soddisfatto anche in base ai due centri abitati, sia accompagnata dal corrispondente dato quantitativo espressamente riferito alle previsioni della presente variante.

Il soddisfacimento è condizione da considerarsi anche in ragione delle rinnovate collocazioni di aree per usi residenziali e per gli stralci di alcune previsioni pubbliche (es. V84 da parcheggio pubblico a verde privato e zona agricola locale).

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 NTA nega il conteggio (?) elaborato.

L'articolo 89 delle NTA 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

La **variante v87** (da zona a bosco a zona a bosco con specifico riferimento normativo per "zona a verde pubblico", art. 90.1) presenta diverse criticità. Si evidenzia che il PRG è tenuto a rispettare le destinazioni omogenee di cui al DM 1444/1968, pertanto le diverse destinazioni di zona o si qualificano come zone E o come zone F; nel caso in esame si individua cartograficamente una zona E, disciplinandola e denominandola come zona F. Lo strumento urbanistico deve necessariamente assicurare la coerenza, negata dallo specifico riferimento normativo. L'art. 90.1 presenta un contenuto di taglio descrittivo e non urbanistico; esso infatti declina progetti attesi (es. "si propone di realizzare un parco per attività ludico sportive culturali outdoor" o

realizzare “attrezzature” descritte poi mediante esempi come “stazione per guide, servizi, etc.) e risulta privo di parametri edificatori. La proposta di modifica pare inoltre incoerente con l’obiettivo descritto dalla relazione e teso a “conservare il territorio agricolo e boschivo” e “tendere alla massima protezione del territorio agricolo e boschivo”.

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.

La variante viene confermata seguendo le indicazioni contenute nello studio di compatibilità allegato.

Dimensionamento residenziale

La relazione illustrativa è corredata dai capitoli nn. 6 e 7 denominati “Dati demografici” e “Dimensionamento residenziale”. In occasione della Conferenza di pianificazione, i progettisti hanno descritto con puntualità il calcolo ricondotto alla relazione illustrativa. E’ stata posta particolare attenzione nel descrivere il fabbisogno atteso corrispondente a 24 nuove famiglie, alla SUN stimata come necessaria ad ogni famiglia (240 mq per famiglia, in ragione delle tipologie edilizie proprie del territorio comunale) ed alla determinazione delle aree che la variante considera per rispondere al fabbisogno (le nuove previsioni residenziali, una parte contenuta delle zone residenziali esistenti, il recupero di edifici storici e i cambi d’uso di edifici di altra natura).

In relazione al contenuto del dimensionamento ed al ragionamento condotto **si esprimono forti perplessità** rispetto a quanto il paragrafo dichiara.

Si premette che il capitolo relativo al Dimensionamento residenziale sviluppa solo in parte i contenuti richiesti dalla deliberazione di Giunta provinciale n. 1281/2006 che ha mantenuto validità come provvedimento di attuazione del corrispondente articolo 30 del PUP 2008; essa costituisce il metodo per il controllo delle previsioni residenziali e fornisce i criteri ed i dati di base “per il dimensionamento dei piani generali e delle loro varianti”.

Il dimensionamento è stato effettuato nel rispetto delle indicazioni procedurali contenute nelle disposizioni provinciali.

Il Comune attesta che le aree residenziali non attuate esprimono ancora una potenzialità edificatoria di circa 13.000 mq di SUN (13.930 mq da tabella), indicando che a meno di 1.900 mq (dato che non trova corrispondenza nella tabella e va verificato) di SUN propri dei PC di Zuclò le restanti potenzialità si qualificano come “*lotti residuali interne a zone già edificate facenti parte di lotti molto ampi e che generalmente vengono utilizzati come orti, giardini e piazzali*” (assumendo i dati da rivedere: 13.930 mq -1.900 mq = 12.030 mq). Si ricorda che l’uso quale pertinenza è un uso proprio di lotti che in futuro potrebbero accogliere nuova edificazione; pertanto il tipo d’uso attuale può ~~può~~ essere giustificazione per una impossibilità d’utilizzo della potenzialità edificatoria (sia nel lotto che in aree attigue, es. asservimento).

Pertanto, si condivide quanto il Comune scrive in merito alla possibilità che “*tali aree potrebbero potenzialmente comunque servire in futuro a soddisfare esigenze abitative*”. Non è invece condivisibile l’assunto per il quale tali potenzialità sarebbero a soddisfacimento “*del proprio nucleo familiare*”, inteso come soddisfacimento “solo” delle esigenze abitative delle famiglie proprietarie degli spazi pertinenziali, posto che ~~la~~ ogni previsione urbanistica può essere sfruttata in tempi non certi e secondo modalità non prevedibili che dipendono da fattori vari (es. a dimensione, conformazione, assetto proprietario, etc.) e di certo non solo correlabili all’assetto proprietario e familiare.

Il ragionamento che il Comune deriva da tale assunto, allorché dichiara che “*tali aree potrebbero potenzialmente comunque servire in futuro a soddisfare esigenze abitative, senza che questo rientri nella contabilità delle aree disponibili per soddisfare le esigenze abitative derivanti dal calcolo per il nuovo dimensionamento residenziale*”, non trova giustificazione né nei modi d’uso dello spazio pianificato, né nella disciplina urbanistica. Anche dal punto di vista del trend demografico, l’assunto non è sostenibile posto che presupporrebbe che il trend in crescita debba non derivare dalla crescita dei nuclei familiari; se così fosse, il calcolo dovrebbe dare conto della natura del saldo demografico in crescita se derivante da saldi migratori o specifiche esigenze lavorative che paiono situazioni che non contraddistinguono il comune in esame.

Considerato quindi quanto il Comune dichiara -pur in assenza di un Dimensionamento redatto secondo la modalità stabilita dal legislatore e pur in presenza di dati da precisarsi secondo quanto indicato in coda -si riscontra le generose potenzialità di piano ancora inesprese, siano più che sufficienti ad accogliere il fabbisogno che il Comune ha stimato (13.930 mq di SUN disponibile per 24 famiglie \geq 580 mq/famiglia).

Pertanto pur considerando gli stralci di edificabilità che la variante propone (già decurtati dai dati di cui sopra) non si giustificano nuove previsioni urbanistiche di tipo residenziale, né il consumo di suolo, posto che quanto il

Comune propone non trova coerenza con l'art. 2 della l.p. 15/2015 ad esempio in materia di risparmio di territorio, limitazione all'impiego di nuove risorse territoriali in presenza di alternative quali la riorganizzazione e la riqualifica.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha indicato che non condivide quanto la disciplina provinciale stabilisce, ritenuto limitante la possibilità pianificatoria comunale. Il progettista ha evidenziato che le aree considerate nel calcolo come aventi potenzialità edificatorie non ancora attuate si configurano spesso come spazi pertinenziali di edifici, che nel tessuto insediativo di Borgo Lares presentano spesso ampie aree a giardino o prato al contorno. Ha indicato che tali spazi potrebbero essere zonizzati come verde privato, ma che la destinazione di zona residenziale viene conservata dai proprietari per eventuali futuri interventi. Ha inoltre indicato che tali spazio non sono "sul mercato", che pertanto non possono essere considerati dal Dimensionamento come rispondenti al fabbisogno e che quindi è corretto non considerarli come aree capaci di accogliere le 24 famiglie stimate.

I progettisti hanno evidenziato che i contenuti del metodo provinciale non risultano rispondenti alle esigenze di un piccolo comune ed alle logiche del mercato, chiedendo così che la variante venga valutata senza assumere la deliberazione di Giunta provinciale n. 1281/2006 come riferimento, considerato dal Comune un "paradigma superato".

Hanno indicato che andrebbe considerato il Consiglio Comunale responsabile della pianificazione del proprio territorio, posto che è scelta del Comune mantenere il sovradimensionamento che considerato come "salvadanaio" sia per i proprietari che per il Comune in forma delle tassazioni.

A sostegno della richiesta il progettista ha inoltre indicato che in assenza delle previsioni residenziali, la variante perde molto del suo significato.

Il Presidente ha ricordato che le innovazioni normative possono essere portate dai Comuni all'attenzione della parte politica, mentre – in attesa di eventuali innovazioni – la valutazione che la Conferenza di pianificazione è chiamata a rendere nei termini di legge si qualifica come parere di coerenza con il PUP e con la disciplina provinciale sovraordinata.

Entro questo quadro si ricorda che ai sensi del punto 2) della deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010, la deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006 -adottata ai sensi dell'articolo 13 delle norme di attuazione del PUP 1987 (come modificato con la variante 2000) resta applicabile quale provvedimento di attuazione del corrispondente articolo 30 dell'allegato B (Norme di attuazione) del nuovo Piano urbanistico provinciale.

Si richiama inoltre quanto indicato dalla Circolare dell'Assessore all'urbanistica ed ambiente relativa al dimensionamento residenziale, la quale chiarisce che il metodo proposto è funzionale a definire una "ragionata definizione del fabbisogno abitativo, evitando un sovradimensionamento che spesso non favorisce il rispetto delle condizioni ambientali, territoriali e sociali", pur in presenza di un metodo implementabile e precisabile dalle Amministrazioni. Si richiama inoltre l'incipit della deliberazione: "Il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate".

Ciò costituisce riscontro alla considerazione dei progettisti che nel corso della Conferenza di pianificazione hanno indicato che la deliberazione sopra richiamata non pone un limite alle previsioni insediative eccedenti il fabbisogno stimato.

Considerato quanto sopra, il calcolo sviluppato dal Comune e la proposta di pianificare a fini residenziali suoli ampiamente eccedenti il fabbisogno, non può trovare coerenza con il principio della commisurazione delle previsioni e con quello del buon utilizzo delle aree già urbanizzate. Pertanto, nemmeno la giustificazione con la quale il Comune riferisce che le aree stralciate "bilanciano" le aree di nuova introduzione (Incremento + 2.491 mq di SUN, decremento – 2.617 mq di SUN), può essere motivazione a supporto della variante posto che anche rimosse le previsioni il sovradimensionamento rimane. Analogamente il considerare "bilanciato" il suolo consumato, non è una considerazione risolutiva e risponde ai fini di cui alla deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006.

Il capitolo seguente, relativo alle nuove previsioni di tipo residenziale, viene affrontato a fini conoscitivi per rappresentare al Comune alcune ulteriori criticità.

A mero fine conoscitivo, si precisa quanto considerato in relazione ai dati da precisarsi, sopra richiamati. Per quanto riguarda i contenuti presenti, va chiarito quale sia l'informazione di base che ha portato a scegliere gli ultimi 8 anni al fine per definire il trend demografico atteso, anziché il ventennio analizzato al capitolo relativo ai dati demografici o un orizzonte temporale maggiore indagabile grazie ai dati a disposizione. In merito alle aree residenziali non attuate presenti nel PRG vigente, si chiede in primo luogo la verifica dei dati della tabella, posto

che alcune delle destinazioni di zona presenti nella colonna "PRG di variante" non trovano riscontro nella variante. La Sun prodotta dal recupero da altri usi pare inferiore a quella che la variante produce (V89). Inoltre le zone sature dovrebbero essere considerate nelle loro potenzialità inesprese (al netto dell'applicazione di un indice proprio di altra sotto zona) ed il centro storico considerato almeno in quota parte considerate le rinnovate possibilità di recupero che la disciplina provinciale ha promosso.

I dati sono stati tutti verificati e, comunque, si ritiene di dover intervenire per precisare, ancora, e nel contempo rendere "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, poichè 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. 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, 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 temporizzazione. Ciò che conta, però, dev'essere la differenza fra la situazione attuale e quella di progetto che deve essere in saldo negativo (ove non vi sia fabbisogno teorico giustificato) basato proprio su una specifica strategia pianificatoria.

A sostegno della richiesta il progettista ha inoltre indicato che in assenza delle previsioni residenziali, la variante perde molto del suo significato-

Nuove previsioni residenziali

Nuove aree residenziali

Alcune nuove previsioni di aree residenziali vengono proposte in corrispondenza di aree agricole art. 37 del PUP (v25 ~~Collizzoli Roberta~~), v26 (~~Collizzoli Vittorio~~), v27 (~~Leonardi Danilo~~). In assenza della specifica verifica richiesta dall'art. 37 e della compatibilità con l'art. 30, non vi sono le condizioni per considerare le modifiche proposte coerenti con il PUP.

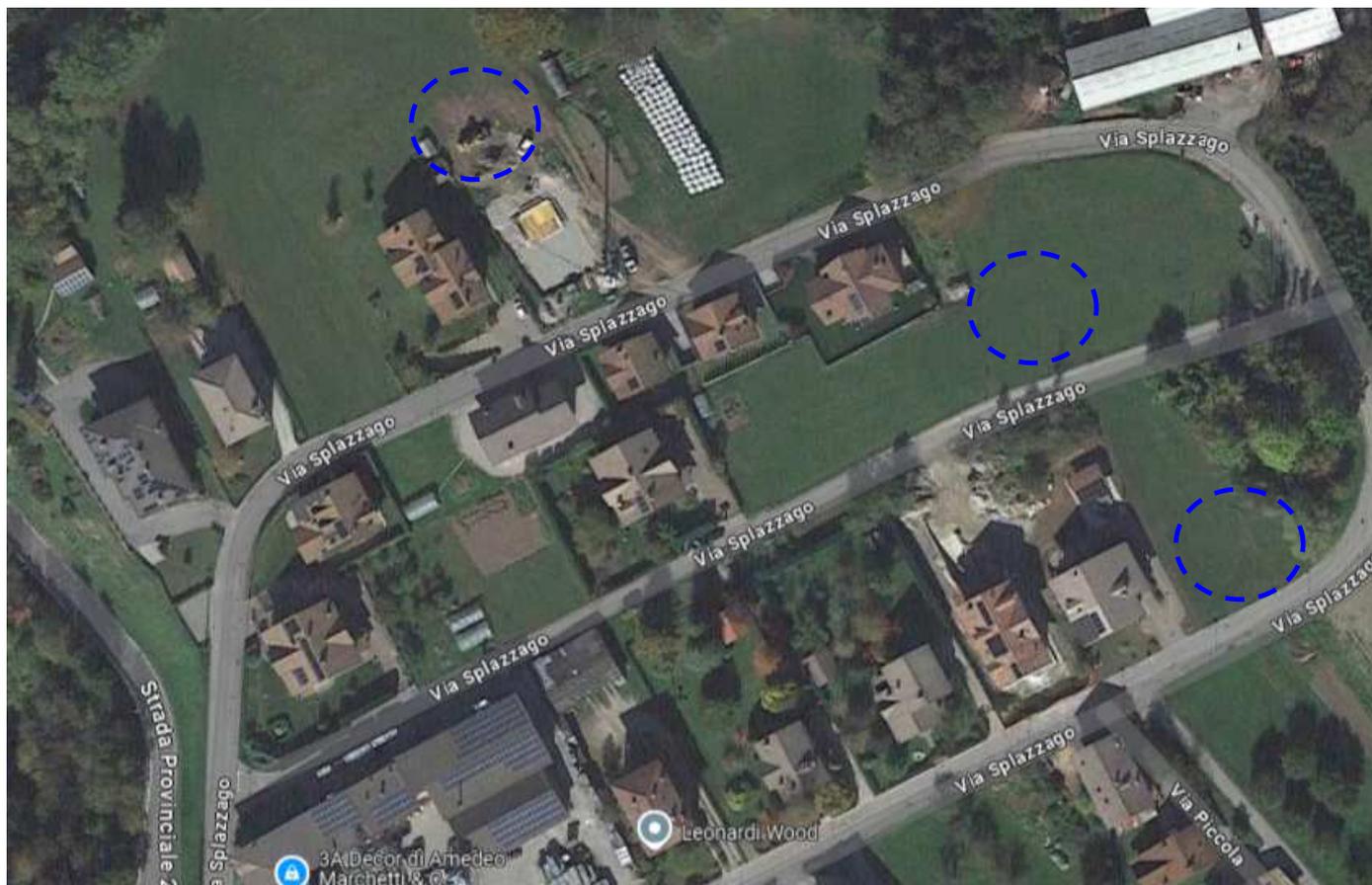
Le varianti sono finalizzate a soddisfare specifiche esigenze abitative per prima casa di nuclei familiari che non dispongono di soluzioni alternative.

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 verificato ancora una volta che non esistono soluzioni alternative.

Si ricorda in ogni caso che la pianificazione richiede organicità nella collocazione degli usi, evitando collocazioni dal carattere di discontinuità tra tessuti che riducono o impoveriscono gli spazi interstiziali (es. v25).

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.



Zone oggetto di variante

Le zonizzazioni prescelte per le nuove aree risultano di tipologia varia, sia per tipo di sottozona che per vincoli (con e senza vincolo di prima casa); non è presente una motivazione a sostegno delle scelte.

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, anziché 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.

Alcune nuove previsioni residenziali sono annoverate tra i permessi di costruire convenzionati di cui al paragrafo seguente.

Permessi di costruire convenzionati

I permessi di costruire convenzionati di nuova introduzione devono trovare riferimento entro l'art.84 della l.p. 15/2015. Quelli già presenti nel piano in vigore sono oggetto di adeguamento alla rinnovata disciplina provinciale e pertanto possono essere mantenuti solo se coerenti con l'art. 84; alla variante finalizzata all'adeguamento spetta il compito di assumere le scelte conseguenti. La documentazione di piano non ne dà atto ed i contenuti di piano non trovano coerenza con le due fattispecie descritte.

Nell'indicare che l'impianto va rivisto e ripensato, si prospettano alcuni esempi che non risultano coerenti con la disciplina provinciale, rinviando al paragrafo dedicato alle singole modifiche per gli ulteriori eventuali aspetti:

- **variante v14** (nuovo PC1): Quanto proposto dalla presente variante non trova coerenza con l'art. 84 per più aspetti.
- **variante v38** (nuovo PC2): presenta i contenuti propri di un PC, si rinvia al paragrafo dedicato.
- **variante v59** – PC3 e variante V60 – PC4 (esistenti, modificati): il PC è ammesso quando le opere mancano o non sono idonee e tale PC le prefigura solo come "eventuali" e la variante non le individua cartograficamente

- **variante v57** (nuovo PC5): non coerente
- **variante v88** (nuovo PC6): non presenti opere di urbanizzazione e da cartografia il lotto pare già servito.

Per gli specifici casi, si indica quanto segue.

La **variante v14** propone la trasformazione di un'area agricola locale in zona residenziale di completamento B3 con edificabilità a tempo determinato assoggettata a progetto convenzionato PC.1 (art. 59.2). Si esprimono perplessità rispetto a più profili:

- Si evidenzia che ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 il PRG può stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento possano avere efficacia a tempo determinato quando rivestono particolare rilevanza per la comunità locale. La rilevanza non risulta descritta e pertanto l'articolo 45 non può trovare applicazione.

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.

- Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è ammesso nei limiti dell'art. 84 della l.p. 15/2015, se la realizzazione di queste opere è necessaria e funzionale all'intervento richiesto dal privato. Quanto proposto dalla presente variante non trova coerenza con l'art. 84 per più aspetti.
 - Il tratto di viabilità citato pare già esistente, mentre l'art. 84 è riferibile a opere da realizzarsi.
 - La disciplina dell'art. 59.2 fa cenno a cessione di beni e non realizzazione di opere, fatto questo eventualmente gestibile con atti di tipo patrimoniale non previsti dalla l.p. 15/2015 posto che non afferiscono al sistema della pianificazione.
 - La viabilità che il PC richiama e disciplina non risulta in esso ricompresa.
 - Per estensione/conformazione il tratto di viabilità a cui il PC fa cenno si qualifica come un comune tratto di viabilità di pubblico interesse che si estende entro il territorio comunale. Non risultando né entro il PC, né funzionale all'intervento, non vi sono i presupposti per l'applicazione dell'art. 84.

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.

A titolo collaborativo si ricorda al Comune che correlare all'intervento privato una porzione del più lungo tratto di strada che il PRG individua come di progetto può inoltre precludere – in attesa dell'eventuale intervento del privato e della eventuale successiva necessaria ripianificazione – la libertà di intervento del Comune per rendere attuabile l'opera di pubblico interesse. Per tale fine è corretto quanto proposto dalla variante V15 che si qualifica come viabilità locale di progetto.

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

La **variante v60** pare finalizzata alla conferma della previsione in essere – residenziale di espansione con permesso di costruire convenzionato PC4. La conferma viene accompagnata dall'introduzione della previsione a tempo determinato di cui all'art. 45 della l.p. 15/2015 e art. 57 delle NTA (per questo tema si rinvia al paragrafo specifico).

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.

Analogha previsione interessa la contigua **variante v59**.

L'area residenziale si configura dal punto di vista territoriale e pianificatorio come un unicum con l'attigua area, come confermato dal piano in vigore che individua un unico PC quale ampliamento ad est del tessuto insediativo esistente. Il piano in vigore, con scelte orientate al rispetto del territorio aperto, ha previsto l'accesso alle aree dalla strada comunale esistente ad ovest mediante il tessuto di completamento.

La presente variante disaggrega il PC vigente in due aree distinte (v59-PC3 e v60-PC4) e non colloca opere di urbanizzazione all'interno ed in capo ai due PC. Al contempo interviene introducendo una viabilità locale di progetto – previsione di pubblico interesse – quale accesso da est all'ambito della v60-PC4 che **pare** così **assumere valenza** di collegamento viario **a solo servizio** dell'intervento **privato**.

L'introduzione della nuova arteria viaria **-variante v61** -costituisce elemento d'intrusione entro la zona agricola art. 38 del PUP posta ad est del tessuto insediativo entro un contesto paesaggistico dal carattere di unitarietà che non merita un'incisione in presenza di soluzioni pianificatorie alternative, da valutarsi.

Si invita il Comune a ricercare un assetto pianificatorio orientato alla migliore connessione con il tessuto insediativo esistente, considerando le possibilità che i piani attuativi offrono anche ai fini di una corretta gestione delle opere di urbanizzazione di un'area dalle dimensioni considerevoli e dalla conformazione articolata quale quella in esame, prossima peraltro ai 5.000 mq (dimensione per la quale la l.p. 15/2015 richiede il ricorso al piano attuativo). Si consideri inoltre la valenza del piano attuativo nel risolvere in se stesso le dotazioni a standard conseguenti le previsioni insediative.

La zona residenziale esiste già nella pianificazione in vigore e la proposta di introdurre un breve tratto di accesso (ora definito in adozione definitiva come accesso privato) non altera sostanzialmente l'assetto urbanistico delle aree e non interrompe la fruibilità delle aree agricole esistenti in zona preso atto che la particella interessata dall'attraversamento fa parte delle stesse proprietà della zona residenziale e la sua realizzazione non prevede nessun movimento terra che possa alterare le aree limitrofe o la percezione paesaggistica di continuità delle aree agricole.

Si tratta dell'unica soluzione, non esistendo alternative, per potere dar continuità ed attuazione alle previsioni del PRG in vigore e sono volte a risolvere esigenze abitative per prima abitazione.

La **variante v88** innova un'area disciplinata dal PRG vigente come residenziale satura con permesso di costruire convenzionato. La presente variante la conferma come satura, mantenendo la disciplina che non la qualifica come PC ed introducendo il termine di efficacia della previsione ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 (rif. Art. 54 della NTA).

Se un'area è considerata satura, non si comprende come ad essa venga assegnato un termine di efficacia, proprio di aree da edificarsi. Se un'area è considerata satura, l'intervento è avvenuto e non si presuppongono opere di urbanizzazione per un intervento futuro (PC6); si segnala inoltre che l'edificio esistente è al ciglio della strada comunale quindi pare improbabile che possa essere considerato privo di opere di urbanizzazione.

Pare che l'aver prefigurato una possibile edificazione possa discendere dalla disciplina dell'art. 56 comma 4, che erroneamente assegna alle "particelle fondiari all'interno delle zone sature" gli indici delle zone residenziali di completamento. Per tale aspetto si rinvia al paragrafo relativo alle norme di attuazione, evidenziando pertanto che quanto presente nella descrizione tabellare delle richieste dei privati (capacità edificatoria autonoma e traslazione del volume) non trova coerenza con la sottozona.

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.

Si evidenzia che in adozione definitiva è stata precisata la natura delle aree residenziali esistenti, ove non si tratta di zone sature inedificabili bensì aree consolidate ove sono ammessi logicamente anche interventi edificatori di nuovo impianto qualora vi siano lotti liberi.

Previsioni urbanistiche a tempo determinato

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 il PRG può stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento possano avere efficacia a tempo determinato quando rivestono **particolare rilevanza per la comunità locale**. La presente variante pare introdurre tale disciplina su più aree, mediante uno specifico riferimento normativo (art. 54). In occasione della Conferenza di pianificazione si è chiesto al Comune di descrivere la particolare rilevanza per la comunità locale, presupposto di legge, posto che pare che la documentazione di piano indichi solo che permette "all'Amministrazione di modificare le azioni strategiche per il perseguimento degli obiettivi generali", sempre e comunque fattibile con le diverse varianti. La sola dicitura non giustifica e motiva i singoli casi di applicazione della disciplina né li distingue dalle zone residenziali che permangono con previsioni analoghe a tempo indeterminato.

Il Comune ha dichiarato di attestare la particolare rilevanza, senza ulteriori motivazioni.

Conversioni da altri usi a residenziali

La **variante v89** viene descritta dal Comune indicando – alla voce verifica di coerenza della tabella – "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 Nda".

La "coerenza urbanistica" indicata per le vie generali desta alcune perplessità, posto che non considera il ruolo urbano del manufatto e le future potenzialità.

L'approfondimento istruttorio qualifica la variante come trasformazione di una zona alberghiera dalle dimensioni contenute in zona residenziale satura, in linea con i principi di riuso dell'edificato esistente promossi dalla disciplina provinciale. L'edificio esistente trova collocazione a ridosso del limitare orientale del centro storico di Bolbeno ed alle porte della ampia zona a parco pubblico, in un nodo urbano di rilevante valenza dal punto di vista delle relazioni con la cortina storica. Il linguaggio architettonico richiama costruzioni degli anni '60/70 e non trova riferimenti di valore con l'insediamento storico dai caratteri tradizionali chiaramente riconoscibili. Posto che l'edificio esistente è l'unico con tali caratteri e che gli strumenti urbanistici hanno il compito di pianificare e gestire le relazioni tra zone di diversa valenza, si evidenzia che in tema va trattato e ponderato nei suoi effetti. Inoltre, in ragione della dimensione del compendio che presenta un lotto dalle dimensioni contenute ed un volume particolarmente importante e massiccio (3 piani fronte strada e 4 verso valle), ulteriormente ampliabile da norma, non si può prescindere dal considerare le relazioni che intercorrono tra lotto, volume esistente ed ampliamento ammesso.

Si ritiene necessario che gli elaborati diano conto di come sia possibile convertire le costruzioni esistenti tipiche delle strutture alberghiere compatte che "sovra-saturano" i lotti di riferimento dotati di scarse aree pertinenziali e che presentano spazi di relazione interni e comuni, in edifici prevalentemente residenziali, bisognosi di spazi di servizio e area per dotazioni e standard decisamente più gravosi sia in termini di superficie sia di frammentazione della proprietà. In tal senso il carico antropico che il cambio di destinazione produce rileva su infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ne va quindi tenuto conto.

Si ritiene necessario che in sede di adozione definitiva venga inoltre approfondita e motivata la scelta di stralciare l'area alberghiera in favore della residenza di tipo ordinario, individuandone gli effetti anche di lungo periodo rispetto alla riduzione del numero di posti letti alberghieri, e quindi alla tipologia di offerta turistica che si va prefigurando. A tali considerazioni si aggiungono le novità recentemente introdotte con i commi 2bis, ter e quater dell'art. 119 della l.p. 15/2015 con particolare riferimento alla possibilità di impiegare le strutture alberghiere esistenti per l'ospitalità dei lavoratori. Tali novità si ritengono infatti rilevanti rispetto al fine e agli obiettivi della variante in parola, la scelta di non farvi ricorso dovrà essere puntualmente motivata. Si segnala infine che tali approfondimenti costituiscono riferimento in termini di coerenza per future scelte di piano nel settore turistico – ricettivo.

In occasione della Conferenza di pianificazione il progettista ha dato riscontro alle considerazioni sopra esposte indicando che la zona satura è stata introdotta per dare riscontro alla richiesta dei proprietari, interessati a realizzare due appartamenti utilizzando il volume esistente dismesso da albergo da molto tempo. Ha inoltre indicato che il lotto è stato considerato idoneo, rispetto alla richiesta. Il rappresentante dell'Amministrazione ha di fatto escluso ogni possibilità legata alla demolizione dell'ex struttura alberghiera ribadendo invece la necessità di riqualificare l'edificio a scopo residenziale.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha ricordato che si è chiesto un ragionamento urbanistico propedeutico alla definizione della più corretta soluzione pianificatoria, non una demolizione. Il progettista ha chiesto che la valutazione possa essere di tipo dirimente, indicando cioè se si ritiene che la variante generi un impatto eccessivo e che non vi sono i presupposti di legge che consentono al Servizio urbanistica di chiedere elementi conoscitivi rispetto alle scelte assunte.

Si è ricordato che l'apparato conoscitivo e motivazionale è contenuto necessario ed obbligatorio della relazione illustrativa che accompagna la variante ed è funzionale a sostenere le scelte pianificatorie proposte, entro il quadro degli insediamenti che il PRG gestisce posto che il recupero del patrimonio esistente è contenuto dello strumento urbanistico. Nel caso di specie tra il fine descritto in Conferenza di pianificazione dal progettista e il risultato progettuale possibile le differenze che intercorrono rilevano nella buona gestione delle previsioni di piano che in assenza di contenuti conoscitivi non sono valutabili.

L'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso costituisce l'unica possibilità per consentire il recupero dell'edificato esistente che persegue le finalità di riuso stabilite dalla legge provinciale, limitando il consumo di suolo.

Sistema produttivo

La presente variante introduce alcune previsioni relative a zone produttive.

La **variante v8** propone la trasformazione di una zona destinata a distributore per carburante e zona agricola di pregio in zona produttiva locale di progetto. La modifica, che può essere considerata compatibile con l'art. 38 comma 6 lett. b) punto 2, non è sostenuta dalle verifiche richieste dal comma 7 dello stesso articolo e non è accompagnata dalla compensazione del suolo trasformato (8 si rinvia al paragrafo relativo alle aree agricole). Pare inoltre non considerata nella verifica di coerenza esterna. Non può pertanto essere valutata con favore.

Si propone in adozione definitiva di ridurre l'area di variante per la parte ricadente in zona APP, provvedendo anche alla trasformazione totale dell'area distributore inserendola interamente in zona produttiva senza ridurre le zone agricole di pregio (v102).

Per quanto riguarda la compensazione si rinvia ai dati contenuti nelle relazione illustrativa.

Per quanto riguarda le aree produttive in ampliamento che interessano parzialmente e limitatamente le zone agricole di pregio circostanti si prende comunque atto del parere favorevole espresso dal servizio industria. Per quanto riguarda le aree agricole di pregio in riduzione pare che la norma del PUP assegni al PRG la possibilità di ridurre tali aree con compensazione.

La compensazione, ancorché non contestuale in termini di esecuzione dei lavori di cambio di coltura, appare soddisfatta nei numeri complessivi contenuti dal PRG.

L'interpretazione che per potere dare attuazione alle modifiche occorra prevedere ulteriori cambi di coltura, forzando quindi in modo artificioso e speculativo lo scambio di zone boschive con le zone agricole, appare in contrasto con gli obiettivi prioritari del PUP che dovrebbero essere prevalenti.

L'applicazione ferrea del dispositivo contenuto al comma 8 della L.P. 15/2015 provocherà un'aspettativa di valore delle zone boschive, pronte al sacrificio speculativo, che non appaiono coerenti con i criteri di tutela ambientale, paesaggistica e riduzione del consumo di suolo.

La **variante v38** propone la trasformazione di una porzione di area produttiva locale in zona residenziale di completamento assegnando inoltre la disciplina del permesso di costruire convenzionato (art. 59.2).

Per quanto concerne la gestione delle previsioni relative alle zone produttive si esprimono perplessità.

Si richiama il tema della gestione del rumore, trattato dal parere dell'Agenzia per la protezione dell'Ambiente, per il quale l'accostamento tra destinazioni di zona che determinano "salti di classe" è da verificare e considerare; la norma che al comma 3 tratta il tema indicando per le vie generiche opere per il rispetto del clima acustico, pare demandare alla scala del progetto un tema da affrontarsi a monte. In ogni caso, dal punto di vista dell'articolazione del lotto e delle strutture in esso esistenti, pare difficile che la criticità possa essere risolta con elementi quali sistemi di barriera. Si chiede un approfondimento in merito.

Dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto di modifica merita una riflessione che deve necessariamente esulare il sistema dell'assetto proprietario collocandosi invece alla scala pianificatoria di competenza dello strumento urbanistico. La v38 si configura come una porzione di un più ampio compendio produttivo, circondato da tessuto residenziale e interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale. La porzione del lotto produttivo che la presente variante non modifica -e che quindi permarrà come produttiva -è densamente edificata e gli spazi pertinenziali sono interamente occupati dall'attività.

Si chiede al Comune di rileggere la proposta anche in termini di visione al futuro; un lotto produttivo in esercizio può trovare lo spazio necessario per la sua crescita ed espansione proprio nelle parti di struttura che – per possibili ricambi generazionali – sono stati dismessi, evitando così la ricollocazione altrove, che può determinare sia consumo di suolo, sia la nascita di corpi di fabbrica dismessi che non sempre trovano riconversione a nuovi usi. Per gli aspetti normativi di dettaglio si indica quanto segue.

La norma di cui all'art. 59.2 non presenta i contenuti propri di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della l.p. 2015 e pertanto non può essere considerata un PC. Per quanto concerne la destinazione di zona proposta si chiede di verificare se il lotto presenti oggi una densità congrua con la zona a completamento proposta, posto che la destinazione di zona assegnata non è descritta e valutata in tale senso. Pare inoltre incongruo con la disciplina delle zone B3 a cui si vuole fare rinvio, il limitare i cambi d'uso ai "limiti dimensionali del volume lordo esistente". Risulta a tale proposito non di chiara comprensione e non rispondente al principio delle zone omogenee il comma 4 che pare proporre un distinguo tra applicazione dell'indice di zona e mantenimento del costruito esistente ("le costruzioni esistenti sono fatte salve").

L'insieme delle questioni sopra esposte è occasione per rappresentare al Comune la valenza della relazione illustrativa quale documento descrittivo delle scelte delle varianti e dei relativi effetti, contenuto questo che non può essere sostituito da descrizioni dal carattere essenziale e meramente restitutive di richieste dei privati che per loro natura avanzano una richiesta. Si chiede al Comune di assumere questa considerazione come spunto per la redazione della relazione illustrativa, secondo quanto già chiesto nelle premesse. Il Comune in occasione della Conferenza di pianificazione ha indicato di ritenere corretta la scelta e di auspicare la ricollocazione all'esterno dell'abitato dell'azienda in esercizio che occupa l'area produttiva adiacente la variante 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.

I progettisti, con riferimento alla descrizione delle scelte urbanistiche e loro effetti, hanno indicato di non ritenere necessari elementi ulteriori e ripetitive motivazioni e spiegazioni che sono state ampiamente illustrate nei documenti ufficiali di variante quali: Relazione, Norme di attuazione, Elenco delle varianti con illustrazione dei vincoli (ciò in via generale, anche per le ulteriori diverse modifiche).

La **variante v44** propone la trasformazione di una zona agricola locale in zona produttiva locale di progetto per l'ampliamento della attigua area con pari destinazione. La zona interessata dall'ampliamento si trova stretta tra diversi spazi ad uso insediativo. Si chiede che la relazione descriva la variante anche con riferimento a quanto richiesto all'art. 18 della l.p. 15/2015.

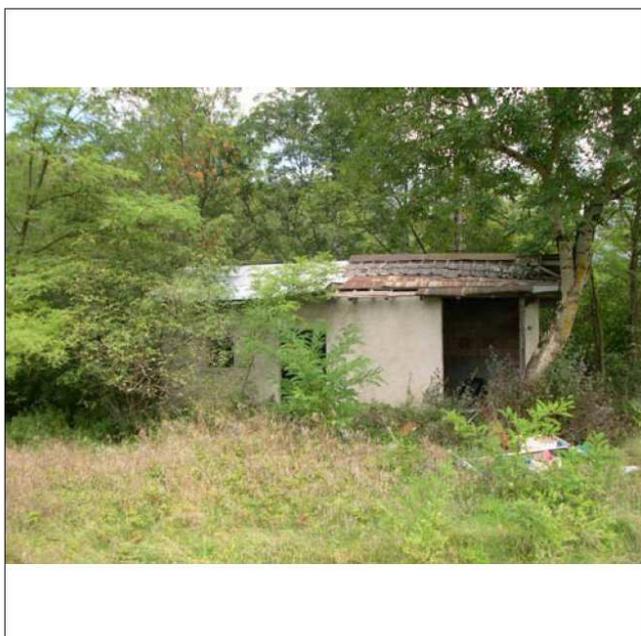
La variante viene confermata in sede di adozione definitiva rinviando alla relazione illustrativa per quanto riguarda la coerenza con le disposizioni normative provinciali.

La **variante v63** introduce entro l'area estrattiva mantenuta una porzione di area produttiva locale che pare poter essere funzionale all'ampliamento della attigua ed esterna area produttiva (individuata dalla variante v18). Si fa richiamo ai limiti all'espansione del PUP, evidenziando anche che gli ampliamenti dell'area produttiva determinano discontinuità entro la fascia boscata da carattere di continuità di valenza ambientale e valido elemento di margine per le articolate funzioni in essere.

Si conferma come ampliamento dell'area produttiva esistente nel PRG in vigore.

La **variante v96** propone lo stralcio di un edificio ricompreso entro il PEM dalla zona produttiva provinciale di progetto. Lo stralcio va accompagnato da elementi conoscitivi del bene, dalla rilettura delle motivazioni che lo hanno portato ad essere catalogato e dagli elementi conoscitivi delle sue valenze e/o caratteri non rispondenti al PEM. Va inoltre prodotta ed adottata la scheda di raffronto.

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.



Nuova catalogazione degli edifici storici

La relazione illustrativa indica che il Comune ha scelto di revisionare e rifare le schede del centro storico; rispetto a tale aspetto non vi sono contenuti conoscitivi che diano conto della lettura condotta, della modalità e del risultato. Le schede risultano di nuovo impianto, come confermato dal Comune nelle premesse alla Conferenza di pianificazione. Si è indicato al Comune che la portata dell'innovazione e gli elementi attraverso i quali è stata messa in campo non sono risultati di chiara comprensione, in quanto non descritti. Si è indicato al Comune che la Conferenza di pianificazione sarà l'occasione per comprendere quanto la variante ha proposto. A tale fine, si affrontano i diversi temi di seguito trattati.

*Si precisa 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) 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. Ad ulteriore precisazione motivata si chiarisce (come già peraltro effettuato in Relazione) che la scelta, (ponderata, legittima e da considerare come scelta responsabile e consapevole dell'Amministrazione), di individuare gli edifici che possono essere ammessi alla sopraelevazione ai sensi di legge è stata valutata approfonditamente dal Comune e adeguatamente pubblicizzata come prevede la Legge. ; Quindi "ribaltare" la possibilità "generica e generale" fissata dall'art.105 della L.P 15/15 è dovuta al fatto che molti edifici sono strutturalmente e tipologicamente definiti con già il sottotetto utilizzato ad abitazione; tale scelta, ripetiamo, ponderata, seria e responsabile è stata adeguatamente resa pubblica secondo i dettami della Legge. Nel merito: 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-rettifica delle schede precedenti .

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*

GIUGIÀ 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 Zuclò.*

Pertanto, come si può vedere e leggere le modifiche sono davvero ridotte nella sostanza e perfettamente conoscibili; Come già illustrato riguardano, per l 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.

Azioni di piano in materia di centro storico

Il capitolo della relazione illustrativa “Centro storico” qualifica la revisione condotta entro il fine di una “ragionata flessibilità” non descritta con contenuti di tipo urbanistico, ma meramente o con riferimento alla rigidità delle normative vigenti o con considerazioni generiche. Per quanto concerne la “rigidità delle normative vigenti” si ricorda al Comune che il PRG deve assicurare la propria coerenza con la disciplina provinciale sovraordinata e prevalente (non “ambigua”), anche se considerata “rigida”. Si ricorda che proprio la rinnovata disciplina provinciale, ha visto l'introduzione da parte del legislatore di diverse misure tese a riqualificare i centri storici e promuoverne il recupero, entro la cornice dei valori identitari che il PUP riconosce e valorizza. Le considerazioni generali (es. *procedere in modo flessibile, consentire interventi per la vivibilità, disguidi nelle ristrutturazioni, malcontento*, etc.) non possono essere contenuto motivazionale ed urbanistico a sostegno delle varianti che il Comune propone.

La “revisione “ delle schede è stata effettuata su una griglia molto puntuale, particolareggiata, più approfondita e utilizzata da tempo, 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.

Spetta invece ad un piano che, come quello in esame, sceglie di revisionare le proprie schede, esplicitare il ragionamento condotto al netto delle singole richieste dei privati, dando così conto di come le scelte assunte possano dirsi omogenee per categorie di beni affini e dell'approccio generale alla tutela del centro storico, in coerenza con la struttura che il legislatore provinciale ha stabilito come indirizzo per la pianificazione degli insediamenti storici.

In merito a tali considerazioni il progettista in occasione della Conferenza di pianificazione ha fornito alcuni elementi descrittivi delle scelte della variante, richiamando una migliore progettazione, interventi ammissibili e modifiche relative al sistema delle forometrie. Ha precisato di ritenere forniti tutti gli elementi necessari, peraltro facilmente desumibili da una attenta, ancorché semplice, lettura interpretativa della scheda di analisi e progetto entro cui vi sono tutte le spiegazioni richieste. Le schede non contengono "spiegazioni" ma scelte urbanistiche.

Per comprendere la natura di dette modifiche si è chiesto che il Comune descrivesse dove vengono introdotte, posto che le evidenze sono rese mediante il file V100 che perimetra i soli edifici interessati dai cambi di categoria di intervento.

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.

Il progettista ha portato alcuni esempi, indicando che il Comune ritiene che:

- la CEC operi con maggiore attenzione della CPC (proprio perché la CEC conosce meglio e in modo più particolareggiato la situazione urbanistica del Comune) e che si desidera pertanto che le scelte di valutazione siano in capo all'organo comunale.
- Non condivide che un abbaino in Centro Storico possa essere proposto nelle sole forme della tradizione (es. "a cuccia di cane").
- Per la gestione delle forometrie si vuole maggiore libertà

Si è chiesto al Comune se tali considerazioni siano obiettivo della variante e, qualora lo fossero, dove sono individuabili le parti innovative che dovrebbero essere oggetto di valutazione in termini di coerenza con i Criteri provinciali per la pianificazione degli insediamenti storici e la disciplina urbanistica provinciale. Il progettista ha indicato che le nuove indicazioni per il sistema delle forometrie è in norma. Non ha dato riscontri rispetto agli altri temi. Il progettista ha indicato che tutti i riscontri richiesti sono ampiamente illustrati nelle Norme specifiche e nelle schede-edificio.

Come precisato in Conferenza, si ribadisce che ogni forma di illustrazione, spiegazione e chiarimento è stato ampiamente descritto nelle specifiche schede-edificio e nelle puntuali e analitiche Norme (che costituiscono "l'albero portante fondamentale" delle spiegazioni della Variante; comunque, come richiesto, si è provveduto ad ulteriormente illustrarle nella Relazione.

Le schede/edificio (peraltro già ampiamente utilizzate nella elaborazione di piani recenti dei centri Storici) contengono scelte ponderate e valutate attentamente da Personale qualificato e costituiscono ovviamente anche la spiegazione della correttezza di tali scelte.

Per quanto riguarda le innovazioni e la "flessibilità" richiesta, si tratta 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 poggioli, 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 già presente ed accettata in molti PRG dei Comuni di ultima generazione della provincia.

Si è pertanto indicato che in assenza di descrizioni in relazione e di parti in evidenza quali innovazioni nelle norme, non è risultato possibile comprendere le innovazioni e valutarle. Il progettista chiarisce come le descrizioni sono comprensibili ed interpretabili in modo specifico nelle Norme di attuazione

Le schede e le norme non contengono riscontro, non costituiscono spiegazione.

Il Presidente della conferenza di pianificazione ha chiesto al Comune di descrivere le ulteriori innovazioni, posto che la descrizione resa a cappello parla di una revisione generale e i punti di cui sopra sono azioni puntuali.

Il progettista ha indicato che l'innovazione proposta dalla variante è basata sui nuovi contenuti dell'art. 77 della l.p. 15/2015 in materia di categorie di intervento.

Il Presidente ha pertanto chiesto se, quindi, l'innovazione proposta e la "flessibilità" perseguita si risolva nel solo adeguamento alla disciplina sovraordinata.

Vedi nota precedente che assorbe queste valutazioni.

Il progettista ha dato conferma e precisato che sono stati introdotte anche alcune possibilità di realizzare strutture quali balconi su edifici assoggettati a Risanamento conservativo.

Si è confermato che l'assenza di un documento normativo che in presenza di innovazioni non descritte dalla relazione illustrativa, non indicate nelle norme mediante raffronto e non individuabili nelle schede che in forma del generale impianto non rendono conoscibili i contenuti di nuova introduzione e i vincoli oggetto di stralcio, non vi sono le condizioni per individuare le modifiche e valutarle.

Il progettista ha ricordato che per diversi piani redatti al fine di aggregare le norme di attuazione degli ex Comuni si è proceduto in assenza di raffronto, posto che un raffronto individuerebbe ogni comma come nuovo. Si ribadisce che il contenuto non conoscibile non dipende dalle sole norme, precisando inoltre che una cosa è "accodare" o "assemblare" contenuti di norme in vigore, altra cosa è addizionarvi contenuti innovativi non individuabili.

Comunque il progettista chiarisce come siano perfettamente "CONOSCIBILI" i contenuti, magari non espressi sempre in relazione ma comunque ben presenti nelle Norme di Attuazione e nelle schede. A tale proposito i rappresentanti dell'Ufficio tecnico specificano che gli elaborati più utili per interpretare il PRG sono le Norme di Attuazione e le Tavole grafiche.

Tornando al tema delle "flessibilità" attesa, si segnala pertanto che il fine che il Comune descrive in termini di "ragionata flessibilità" e di superamento delle "rigidità delle normative vigenti" porta in luce una contraddizione intrinseca del piano: mentre il Comune dichiara di voler superare attraverso la presente variante le "rigidità" (agendo mediante la proposta di alcuni specifici cambi di categoria, interventi singoli su singoli edifici), l'impianto del piano espresso dalle schede introduce (es. vincoli destinazione d'uso) in forma estensiva contenuti disciplinari più restrittivi della norma provinciale.

Pertanto l'obiettivo che il Comune si prefigge è intrinsecamente incongruente con le scelte che conferma.

Un piano volto al perseguire la c.d. flessibilità, avrebbe potuto in prima analisi considerare le forme vincolanti da esso espresse, vagliare i margini di flessibilità raggiungibili mediante lo stralcio o ripensamento delle formule limitante e, infine, a quadro urbanistico definito intervenire sul piano mediante azioni coerenti con l'obiettivo.

Per quanto concerne l'adeguamento alla nuova definizione delle categorie di intervento alla luce dell'art. 77 della l.p. 15/2015, al contempo la variante in esame non ha condotto la rilettura degli effetti urbanistici e di tutela del centro storico della rinnovata disciplina provinciale, mancando così di considerare come le innovazioni e le diverse modalità di definizioni di indici e tipi di costruzioni possano esse stesse essere un contenuto di innovazione e valorizzazione del recupero degli insediamenti storici. Si ricorda al Comune che alla variante al PRG che promuove l'adeguamento alla rinnovata disciplina provinciale (l.p. 15/2015 e RUEP) spetta il compito di dare conto di come si sia operato sul centro storico, dal punto di vista dei risultati compositivi, degli ampliamenti, delle diverse strutture che vengono ad assumere denominazioni rinnovate e del rinnovo della disciplina. Per questi aspetti, la relazione illustrativa non offre contenuti, non rendendo possibile la valutazione.

Il progettista, per quest'ultimo punto ha portato l'esempio dell'aggiornamento proposto in materia di "Edifici pertinenziali/costruzioni accessorie" in centro storico.

La valutazione è insita nelle Norme e nelle schede edificio. Si precisa 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, sono state inserite anche nella Relazione (questo io lo scriverei !!) tant'è 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

In occasione della Conferenza di pianificazione il progettista ha descritto le modifiche apportate. Ha indicato che è stato operato il chiaro distinguo tra "costruzioni accessorie" ai sensi del RUEP ed "Edifici pertinenziali" denominati "Manufatti accessori" dalla legenda standard. Con riferimento quindi ai manufatti accessori presenti in centro storico, il pianificatore ha ricordato che il vigente PRG li individua e li scheda. La presente variante è intervenuta per assegnare la specifica categoria di intervento "A=Ristrutturazione edifici pertinenziali (R3-A)" indicata dalle schede dei centri storici ed introdurre il divieto a cambio d'uso ("V= Vincolata all'attuale uso").

R3A è un ulteriore specifica dell'intervento di ristrutturazione-R3- che riguarda esclusivamente manufatti di edifici pertinenziali/accessori; per quanto riguarda "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!

Si è ribadito quanto sopra già indicato, con riferimento alle modifiche non conoscibili.

Si prospettano considerazioni generali, rinviando la valutazione.

Si esprimono perplessità rispetto ad una revisione generale del centro storico che disapplica in parte la legenda standard provinciale determinando una applicazione non pienamente coerente con gli indirizzi provinciali della disciplina.

Non risulta che abbiamo "disapplicato la Legenda standard della PAT"; comunque, qualora fosse come da Voi affermato, provvederemo a rettificare.

Si osserva infatti che i "manufatti accessori" (viola) così denominati dalla legenda standard provinciale a monte della riforma urbanistica, assurgono ai manufatti di natura secondaria che i Criteri provinciali richiamano; essi, nella cornice della l.p. 15/2015 e del RUEP risultano riconducibili in massima parte a "edifici pertinenziali" e non a "costruzioni accessorie", posto che una è la definizione tipologica del bene, l'altra è la definizione dello stesso ai fini della determinazione o meno della SUN.

la differenza tra costruzioni accessorie e pertinenziali è stata ben determinata e differenziata nelle Norme; anche in cartografia sono state differenziate come richiesto.

Pertanto una variante che sceglie di condurre la "revisione radicale" del centro storico deve farlo a partire dalla disciplina rinnovata ed in coerenza con la legenda; a mero titolo esemplificativo si ricorda che la disciplina è intrinsecamente diversificata tra un bene soggetto a ristrutturazione e un bene individuato come "manufatto accessorio"/edificio pertinenziale" (es. usi, disciplina distanze,assetto tipologico atteso, etc.).

La scelta del Comune NON è STATA di operare UNA REVISIONE RADICALE, ma un aggiornamento delle schede e della modalità di analisi (più particolareggiata); lo dimostrano anche le "variazioni" al tipo di intervento sugli edifici che sono in numero assoluto minime rispetto all'entità complessiva di studio

La riconduzione ad una sola categoria, derivante dalla rappresentazione grafica prescelta e non coerente con la disciplina provinciale "art. 37, ultimo punto "Ristrutturazione edifici pertinenziali esistenti"), non può trovare riscontro e coerenza con la disciplina provinciale.

Per quanto concerne le descrizioni rese dal progettista, pur rinviando la valutazione, da una lettura speditiva della norma di riferimento (che presenta denominazione non congruente) si osserva che il tipo di ristrutturazione non è qualificato né riferito all'art. 77 della l.p. 15/2015 ed il divieto al cambio d'uso non è presente.

Si precisa ancora, se necessita, che il divieto al cambio d'uso è riferito, per scelta intelligente del Comune, di 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.

La norma infatti ammette il cambio d'uso anche per fini abitativi e, a tale scopo, l'accorpamento agli edifici esistenti possibilità non congruente con la categoria della Ristrutturazione in centro storico. Al contempo l'articolo, riferito a specifici edifici, porta al suo interno la disciplina propria di altri beni, quelli cioè "non rappresentati negli elaborati" che si assume poter essere costruzioni presenti in altre destinazioni di zona; si ricorda che la disciplina degli edifici esistenti, va sviluppata entro la norma della singola zona.

Si riferisce ad eventuali costruzioni eventualmente presenti sul territorio comunale ancorché non rilevati

Nel segnalare che le informazioni rese dal pianificatore in occasione della Conferenza di pianificazione risultano discordanti dai contenuti, si conferma che non vi sono i presupposti per la valutazione.

Si precisa che le informazioni rese non sono assolutamente discordanti, anzi, ma frutto di interpretazione e di de-registrazione non sempre chiara dovuta alla mancanza di un contraddittorio reale effettuato in presenza.

Schedatura

Il capoverso “Modifica alle previsioni del Centro storico” richiama schede di edifici storici innovate, la cui descrizione si risolve in due assunti generali (“revisione radicale e generale delle singole schede” e “maggiore flessibilità”/“maggiore tenore abitabile”) in totale assenza ad esempio di una descrizione delle modifiche attese, delle ricadute sul tessuto storico, della descrizione dell’approccio assunto, della verifica di coerenza con i Criteri provinciali.

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.

Per quanto concerne i contenuti della variante, mentre l’avviso preliminare e alcuni passaggi della relazione dichiarano che la variante interviene mediante “la nuova catalogazione degli edifici” e la “revisione e rifacimento delle schede”, i contenuti innovati conoscibili si limitano all’elenco dei beni interessati dai cambi di categoria (individuabili attraverso lo shape V100 e il numero di scheda in rosso). Per tutte le schede – data l’assenza di raffronto con le schede vigenti e di descrizione dell’approccio assunto per la revisione -non è conoscibile il contenuto vigente ed innovato

Il raffronto è realmente fattibile, posto che i numeri delle schede coincidono con i n. utilizzati nella precedente schedatura, come già illustrato precedentemente e in relazione.

In occasione della Conferenza di pianificatore, il progettista ha indicato che esclusi gli edifici per i quali è stata cambiata la categoria di intervento, dandone evidenza con la perimetrazione in cartografia (V100) le schede di nuova redazione confermano quelle in vigore, dando atto della validità del piano dei centri storici redatto dal Comune 15 anni or sono. Ha indicato pertanto che non si introducono innovazioni e che la revisione ha visto l’aggiornamento dell’apparato fotografico.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto di poter avere indicazioni più chiare, non comprendendo se vi siano o meno modifiche. Per una descrizione di tipo concreto, è stata proiettata una scheda adottata dal Comune, chiedendo al Comune per alcune “righe” a campione se vi siano state modifiche e se i contenuti siano o meno di nuova introduzione. Il progettista ha indicato che:

- gli elementi di analisi sono frutto del nuovo rilievo
- il box dei punteggi è di nuova introduzione
- il “range” dei punteggi è di nuova introduzione
- la voce “Destinazione d’uso”
- la stringa di testo che porta talvolta vincoli alla “Destinazione d’uso” è di nuova introduzione e porta il vincolo per i cambi d’uso
- la stringa di testo relativa agli “Ampliamenti” è di nuova introduzione
- la stringa di testo denominata “Sopraelevazioni”, che cita l’applicazione dell’art. 105 della l.p. 15/2015 è di nuova introduzione
- la stringa di testo denominata “Eventuali note e prescrizioni relative alle modalità di intervento” è di nuova introduzione

Si schiarisce che se non è stata sempre compilata una o più stringa della scheda, è perché non interessante o non presente nell’analisi di quell’edificio o manufatto: d’altronde prima si elabora una scheda tipo ma si può anche non compilare una stringa perché ritenuta a ragione irrilevante o non presente nell’edificio oggetto di analisi.

Il Progettista ha contestualmente indicato che la categoria di intervento “R3* Ristrutturazione parziale con limitazioni descritte nelle norme e/o nelle schede” è un refuso e non va considerata. La verifica istruttoria integrativa, ha tuttavia evidenziato che diverse a diverse schede viene assegnata detta categoria (es. n. Z.3, Z.9, Z.16, Z.18, Z.20, Z.34, Z.37, G.3, G8, G.13, B.10, B.12, B.36, B.53, B.58 e B.72). In presenza di una incongruenza tra quanto dichiarato ed il contenuto, non si fornisce valutazione data l’assenza di elementi conoscitivi

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 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 poco valore storico/architettonico).

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha confermato che tali innovazioni, non descritte, non sono risultate conoscibili né nei fini, né negli effetti, precludendo così la possibilità della necessaria valutazione di coerenza con la sovraordinata disciplina provinciale e con i Criteri provinciali per la pianificazione dei centri storici.

Sono stati portati all'attenzione del Comune alcuni esempi, come l'adeguamento all'art. 105 della l.p. 15/2015 e a seguire il sistema dei punteggi.

Si chiedono chiarimenti in relazione alla natura di alcuni beni: G24 che pare un ridere e G45. La scheda B.14 censisce un edificio non rappresentato in cartografia.

Adeguamento all'art. 105 della l.p. 15/2015

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in occasione della Conferenza di pianificazione ha chiesto al Comune di chiarire l'azione di piano corrispondente all'introduzione della riga delle schede riferita all'art. 105.

Il progettista ha indicato che il Comune ha scelto di contrarre le possibilità di intervento che la l.p.15/2015 ha reso ammissibili in centro storico, nella forma delle sopraelevazioni. Ha indicato che la variante interviene precludendo a tutti gli edifici la sopraelevazione a meno di 30 edifici per i quali, invece, conferma quanto

ammesso dalla l.p. 15/2015. Ha motivato tale scelta in ragione della attenta lettura del tessuto storico che ha portato a considerare tutti gli edifici compiuti e conclusi nella loro configurazione volumetrica, nella possibilità già sfruttata di utilizzo dei sottotetti e nella loro equilibrato assetto nell'essere parte della cortine/alzato.

Si prende atto di queste considerazioni, non presenti nella relazione illustrativa.

Come già precedentemente precisato si chiarisce che la scelta, in questa fase, anche 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, perché siamo ancora nella fase di avvio della lenta ricaduta dovuta alla riunificazione dei due strumenti urbanistici dei due ex Comuni di Zuclò e Bolbeno, demandando quindi ad una successiva Variante le proposte di completo adeguamento all’art.105 che prevede anche la possibilità di individuare gli edifici residenziali cui può venire preclusa ogni tipo di sopraelevazione (ponderata e legittima e da considerare come scelta responsabile e consapevole dell’Amministrazione).

La scheda riporterà quindi l'impossibilità di applicare l'art. 105 solo per gli edifici soggetti a restauro e agli accessori e pertinenziali che non rivestono le caratteristiche di edificio residenziale.

Il progettista ha indicato che il contenuto è conoscibile grazie all'articolo di riferimento (art. 32).

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha indicato che tale articolo era parso un refuso, posto che fa richiamo a “criteri” contenuti nella relazione illustrativa che sono risultati assenti. Il progettista ha indicato che il contenuto è conoscibile attraverso la relazione illustrativa.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha richiamato che è presente la sola frase che indica “Le schede inoltre indicano gli edifici a cui si può applicare la sopraelevazione prevista dall’art. 105 della l.p. 15/2015”; la presente variante non presenta i contenuti propri delle varianti di adeguamento all’articolo citato né la indica tra gli obiettivi. Non sono conoscibili i criteri assunti per la valutazione dei singoli edifici né individuabili i diversi edifici.

Il progettista ribadisce che i criteri sono riconoscibili nella lettura delle Norme e delle schede edificio.

All'interno della relazione per l'adozione definitiva è stata ulteriormente chiarita la scelta effettuata in tema di sopraelevazioni e applicabilità dell'art. 105.

Si ribadisce che tutti i contenuti sono perfettamente conoscibili, leggibili ed interpretabili nei diversi documenti che compongono il PRG (soprattutto nei documenti “ applicativi per legge” e quindi obbligatori per gli effetti applicativi concreti quali LE NORME E LE SCHEDE EDIFICIO).

I Criteri a supporto delle scelte, sono un contenuto altro rispetto alle disposizioni normative ed alle scelte progettuali delle schede. Posto che l’art. 105 della l.p. 15/2015 indica che “I comuni, con variante al PRG ai sensi dell’articolo 39, comma 2, possono derogare all’applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche” non essendo state rese conoscibili le specifiche caratteristiche degli edifici e l’omogeneità trasversale tra gli edifici oggetto di deroga, non vi sono i presupposti per considerare la proposta coerente o meno con la disciplina provinciale. Si ribadisce che le caratteristiche degli edifici e quindi l’omogeneità tra gli sono perfettamente “conoscibili”.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Presidente ha richiamato inoltre che la scelta assunta diviene espressa preclusione all'intervento per taluni edifici. Si è pertanto chiesto al Comune come abbia inteso essere conoscibile dal Consiglio Comunale, dai portatori di interesse e dai cittadini la modifica. Il progettista ha indicato che ritiene che la trasparenza sia stata assicurata.

Come affermato dal Consigliere del Comune (che parla a nome dell’Amministrazione Comunale proponente) si ribadisce che tutte le operazioni procedurali sono state svolte nella massima chiarezza e trasparenza. Nello specifico si rammenta che a Zuclò su 37 edifici catalogati le sopraelevazioni (art.105) ammesse sono 7 e si riferiscono alle schede n.8B-10-17-24-26-31-36.

A Giuglià sono soprelevabili (art.105) n.16 su 47 schede edificio e: 2-5-12-15-15B-16-17-19-25-27*-27B-32-34-36-39-47- (2 sono schede doppie, pertanto gli edifici nel complesso soprelevabili sono 14)*

A Bolbeno sono soprelevabili (art.105) 14 edifici su 82 schede. 5-7-10-11-13-15-24-25-26-27-30-46-61-81

Si prende atto della scelta, ricordando al Comune che è importante dare conto della modalità.

Punteggi

Compreso che il sistema dei punteggi è di nuova introduzione si è osservato che non è motivato nei "range" prescelti, non descritto quale innovazione e non sempre coerente con il piano in vigore. Si pone l'esempio dei casi in cui il piano vigente che destina alcuni beni alla demolizione, qui non più considerati, né come categoria, né come punteggio di riferimento.

Per il sistema di punteggi -diverso dallo schema tipo provinciale -non è descritto nelle sue finalità e funzionalità quanto ad effetto atteso in materia di tutela.

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.

In occasione della Conferenza di pianificazione, nell'impossibilità di rendere la valutazione e per provare a raccogliere elementi conoscitivi, si sono prospettate al Comune alcune perplessità, emerse considerando casi a campione:

- si chiede come sia stata resa conoscibile la rinnovata modalità di lettura delle valenze storiche
- si rappresenta come non risulti chiara a relazione che intercorre tra gli "Elementi storico-architettonici da segnalare" nei casi in cui a fronte della loro presenza, alle voci riferite a *Caratteri costruttivi, Elementi complementari e/o aspetti decorativi* viene assegnato un valore basso
- il peso assegnato alla *Permanenza di caratteri storici elevata*, non trova corrispondenza nella *Tipologia architettonica* che non presenta pari livello (es. G1)
- si osserva che il sistema dei punteggi pare portare a valenze molto basse precludendo quindi la conservazione di beni che potrebbero invece meritarsela, pare in forza del peso della sola datazione: si pone l'esempio di un edificio d'inizio secolo, esempio architettonico di rilievo, con permanenza di caratteri costruttivi e volumetrie originarie che con la griglia proposta potrebbe raggiungere punteggi particolarmente bassi e pertanto essere passibile di demolizione (R3)
- non si comprende come ad un punteggio prossimo allo zero – associabili a costruzioni che potrebbero essere spiccatamente incongrui per valenze ma anche per posizione -non possa corrispondere la demolizione che il PRG vigente contempla.

Si riferiscono a manufatti accessori incongrui all'epoca della precedente analisi (alcuni dei quali sono stati già demoliti,) per i quali (oltre alla demolizione già effettuata) si prevede anche -in presenza di requisiti previsti dalla Legge e dalle Norme- la possibilità di un'eventuale ricostruzione secondo lo schema tipologico proposto dal PRG.

In occasione della Conferenza di pianificazione, il progettista ha indicato che il tipo di scheda è già stato utilizzato, che presenta contenuti realistici e che è improntato alla ragionevolezza e ad una lettura particolareggiata dei caratteri storico-tradizionali da valorizzare e salvaguardare.

Per quanto riguarda il caso dell'edificio d'inizio secolo, ha indicato che un edificio ha maggiore valore se risale al secolo antecedente, meno se è stato ricostruito. Il Comune ha chiesto al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di prendere atto delle scelte fatte, senza chiedere precisazioni o chiarimenti.

Pertanto, si conferma che la valutazione non può che essere rinviata, invitando il Comune a sviluppare i contenuti motivazionali a sostegno delle modifiche proposte necessari non solo per la valutazione, ma anche per l'evidenza pubblica delle scelte

I contenuti motivazionali sono stati chiariti nelle Norme e nella Relazione di adozione definitiva.

Di seguito si considerano le sole singole azioni dal carattere puntuale, al fine di indirizzare il Comune verso la revisione generale del proprio approccio. A mero titolo esemplificativo si rappresenta quanto emerso dalla verifica istruttoria a campione, non individuabile come contenuto innovato. Dalla consultazione di singole schede (vigente vs variante) si individuano modifiche non chiare e non evidenti. Si pongono i casi individuati al fine di rappresentare al Comune la difficoltà nel comprendere le modifiche, chiedendo la verifica complessiva dei contenuti:

Scheda **z.7**: la scheda in vigore contiene una specifica disciplina per la tettoia (che avrebbe necessitato di essere oggetto di adeguamento) non più presente nella scheda di variante. Il contenuto stralciato non è conoscibile. Per la stessa scheda, si riscontra una suddivisione dell'edificio diversa da quella presente nella scheda in vigore (R2 edificio, R3 annesso) e la nuova scheda non contempla la porzione dell'annesso.

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 scheda in vigore prevede la demolizione di una costruzione che in cartografia appare di dimensioni estremamente contenute. La variante assegna alla scheda rinnovata un corpo a forma di "L" di dimensioni di molto superiori alla struttura indicata dal PRG vigente. E' inoltre da chiarire l'assegnazione della categoria R6 demolizione ad una struttura che la scheda indica come demolita; ad interventi avvenuti al piano spetta la ridefinizione della destinazione di zona e non la schedatura di un bene assente.

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

- non è chiaro se e come alcune caratteristiche del vigente piano abbiano trovato spazio entro la presente variante (es. Bolbeno cartigli con "S", asterischi e sigle "EL").

Si tratta di refusi già sistemati

In alcune schede di catalogazione degli edifici manca la compilazione della casella relativa al punteggio totale. Sono state riviste e aggiornate

Altre informazioni

Si chiede se la dicitura relativa alla "destinazione d'uso" definita come "vincolata all'attuale uso" oppure "libera secondo la categoria di intervento" sia un contenuto del piano in vigore e dove trovi riscontro nelle norme di attuazione.

Trova riscontro nelle singole schede che in casi di distonia con le Norme prevalgono le schede di analisi come definito, con chiarezza, nelle Norme generali.

Alla voce "Ulteriori elementi di analisi" si individuano talvolta diciture relative agli usi -es. può essere adibito a residenza il sottotetto esistente" in presenza della dicitura "vincolata all'attuale uso" – che paiono generare contraddizione e nuovamente disciplinare usi superando quanto richiesto dalla disciplina provinciale in assenza di elementi conoscitivi che possano ricondurre il limite posto ad un disegno tipologico-architettonico e di tutela atteso.

Significa che può essere utilizzato il sottotetto esistente anche ad abitazione, si è provveduto a variare le schede come richiesto

In occasione della Conferenza di pianificazione, considerato l'articolato quadro, si è condiviso di rinviare al parere le ulteriori considerazioni.

Cambi di categoria

Provando a considerare i cambi di categoria degli edifici individuati cartograficamente come varianti, al netto del quadro generale assente, si indica al Comune quanto segue.

In primo luogo si chiede di dare conto delle modifiche anche con riguardo ai contenuti dei Manuali del PTC, a cui la presente variante dichiara di adeguarsi. Dovranno essere chiariti gli effetti dell'adeguamento e la modalità di conduzione.

In alcuni casi le modifiche da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3 non accompagnate dai necessari elementi motivazionali e conoscitivi, paiono qualificarsi come contraddizione interna allo strumento urbanistico.

Gli elementi motivazionali e conoscitivi sono dettagliatamente descritti nelle specifiche schede-edificio soggette a variazione di tipo di intervento

Ad esempio – preso un caso a campione **variante v22** – si riscontra che un edificio che nel PRG vigente è individuato come soggetto a risanamento conservativo R2, viene descritto dagli "ulteriori elementi di analisi" come "edificio risanato recentemente con tipologia architettonica parzialmente modificata". Si comprende quindi

che il PRG vigente ha perseguito il disegno urbanistico prefissato, mediante un intervento edilizio di risanamento che ha qualificato un bene esistente. Posto che nei termini degli "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici" il risanamento tende alla "conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia" e che "il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali è vincolante; ciò comporta la necessità di attingere a conoscenze e a esemplificazioni che costituiscano un riferimento normativo vincolante", si assume che l'intervento edilizio non possa che aver conservato la tipologia storica riconosciuta dal PRG vigente. Pertanto l'alterazione a cui l'analisi fa riferimento pare non poter trovare riscontro nel tipo di intervento conforme alla categoria assegnata e, conseguentemente, non si comprende come possa essere elemento motivazionale di una modifica. L'individuazione cartografica che conferma per la v22 la categoria del risanamento pare quindi corretta e coerente con i risultati attesi dallo strumento urbanistico e perseguiti.

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.

L'esame della **variante v46** ha portato in evidenza una particolarità delle schede, nuovamente non resa conoscibile nell'apparato motivazionale della variante. Si individua una categoria denominata R3* Ristrutturazione, descritta come "ristrutturazione parziale con limitazioni descritte nelle norme e/o nelle schede". Si evidenzia che per le limitazioni citate – non conoscibili nel complesso – non è possibile comprendere la coerenza con la disciplina provinciale, né il disegno pianificatorio atteso dalla variante.

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

Al contempo pare che il documento normativo non consideri tale categoria, che risulta pertanto non disciplinata. Eventuali contenuti presenti nella scheda con valenza normativa sono privi di confronto e non conoscibili nel loro essere innovazione. Inoltre, nel caso della scheda citata, non trovano coerenza con la disciplina sovraordinata e non possono pertanto essere contenuti dello strumento urbanistico (es. sedime). Si prescinde dalla valutazione della scheda.

Come già specificato, viene eliminata la categoria (e dizione R3 parziale) e ricondotta alla semplice R3

La **variante v47** introduce su una zona a verde privato in centro storico un lotto residenziale di nuova espansione. Tale proposta non trova coerenza né con gli Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici né con il sistema delle zone di cui al D.M. 1444/1968, dove le zone B sono cosa altra e ben diversa dalle zone A. La variante non può essere valutata con favore.

OK; A seguito di puntuale osservazione del proprietario si è annullata la variante V47 e quindi si ritorna allo stato iniziale di area a verde privato.

La **variante v56** conferma un edificio assoggettato a "ristrutturazione edifici pertinenziali esistenti"(si rinvia al paragrafo specifico) introducendo in scheda un contenuto di tipo progettuale dal carattere di variabilità (possibili altre coperture), non funzionale al perseguimento di un disegno urbanistico descritto quale funzionale all'esercizio della tutela del insediamento storico. Nell'esprimere perplessità, si rinvia a quanto già indicato con riferimento agli specifici riferimenti normativi.

Vedi risposta e chiarimento nel paragrafo specifico

Per la **variante v64** si chiede la verifica del retino.

Ok verificato.

La **variante v67** propone la modifica da Risanamento conservativo a Ristrutturazione di un corpo di fabbrica che pare essere una porzione di altro edificio. Si chiede un chiarimento in merito. Osservano poi il tipo di murature, gli inserti in legno le tracce di un recupero recente, si evidenzia che quando un risanamento conservativo ha trovato compimento, non si giustifica il declassamento. Se il sistema dei punteggi porta a ciò, il metodo va forse rivisto e verificato. Si rappresenta infatti che il corpo di fabbrica recuperato, potrebbe essere oggetto di demolizione e ricostruzione, vedendo così sparire i caratteri che lo contraddistinguono (es. legno/pietra). Questo caso sia assunto per riflettere come un punteggio basso assegnato ai caratteri costruttivi riconosciuti con valenza "alta", può determinare un salto di categoria non necessario e in contrasto con il risultato progettuale raggiunto grazie al piano in vigore.

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.

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 possano venir meno alcune caratteristiche architettoniche peculiari che inficiano l'apparato strutturale originario con la conseguenza, evidente e logica, di far perdere le specificità peculiari originarie dell'edificio e quindi “declassare” l'edificio stesso di categoria; ci sono- anche qui- alcuni, pochi per verità, esempi di interventi eseguiti in modo non totalmente conformi, che penalizzano l'edificio. Pertanto, in questi casi si deve prendere atto della situazione e “declassare” l'edificio da R2 a R3.

La **variante v68** propone la modifica da Risanamento conservativo a Ristrutturazione di un corpo di fabbrica dalle spiccate caratteristiche architettoniche, a cui la scheda assegna valore zero. Si chiede la verifica dei punteggi assegnati. La presente variante è spunto per chiedere al Comune di verificare gli effetti dell'adeguamento ai Manali del PTC al sistema della schedatura.

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.

La **variante v71** (scheda g17) propone la modifica da Risanamento conservativo a Ristrutturazione di un edificio dagli spiccati caratteri architettonici. Si ritiene che nella sua semplicità, l'edificio presenti caratteri di alta riconoscibilità non adeguatamente rappresentati dai punteggi, che le strutture lignee del fronte indicate come “elementi storico architettonici da segnalare” risultino negate nelle valenze dai punteggi assegnati. Per gli elementi che la scheda evidenzia, pare non giustificato il cambio di categoria. Si chiede al Comune di verificare anche eventuali casi affini. L'esempio è inoltre utile per chiedere al Comune se la “x” impressa alla voce “Applicazione art.105” sia da intendersi come ammissione.

In sede di adozione definitiva si è provveduto a rivedere l'assegnazione della categoria di intervento ora prevista in R2, cancellando la corrispondente variante v71.

Conclusioni

Le considerazioni urbanistiche sopra espresse, non sviscerate dalla presente variante, assommate all'assenza di scelte omogenee conoscibili non rende possibile la valutazione.

Gli elaborati di adozione preliminare, risultano redatti in conformità a 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.

Altre schedature

Richiamando quanti indicato ai capitoli relativi agli Elementi del PRG ed all'adeguamento, si rappresenta al Comune che alcuni documenti che fanno parte dei PRG degli ex Comuni paiono non considerati – in tutto o in parte dalla presente variante (es. schede PEM, “Schedatura edifici sparsi” – Zuclò).

In assenza di elementi conoscitivi delle modifiche attese, tema per il quale si rinvia alle considerazioni generali già prospettate, si rappresentano alcuni contenuti non chiari e non individuabili, emersi attraverso il supplemento istruttorio a campione:

- “muri in pietra tutelati” sono stati stralciati in assenza di evidenza, di verifica degli effetti paesaggistici e di verifica paesaggistica con il PUP.

I muri in pietra esistenti evidenziati nelle vecchie cartografie 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.

- edifici catalogati con lettera “P n.” e “M n.”: alcuni edifici sparsi nel territorio aperto sono individuati dalla presente variante con il segno grafico che la legenda standard assegna ai PEM (A301) e con cartiglio assente in cartografia seppur presente in legenda. Non si è compresa la relazione con la catalogazione e l'abaco (o altra documentazione) in vigore.

Si chiarisce che questo intervento di variante urbanistica non inficia gli edifici inseriti e catalogati nel PEM che non fa 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 e non schedati come edifici storici isolati seguono la normativa prevista dalla L.P. 15/15.

- In legenda è presente un retino (A302) che la legenda standard assegna a "edifici catalogati" di natura diversa dal PEM a cui pare non corrispondere un articolo o documento di piano. Si chiede un chiarimento in merito.

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 A302 dalla legenda.

Si chiede di chiarire se tali contenuti possano o dover aver riflessi rispetto all'obiettivo generale di unificazione dei PRG degli ex Comuni.

No. I contenuti non hanno nessun riflesso sui contenuti del PEM.

Ulteriori varianti

La presente variante introduce modifiche ulteriori a quelle descritte all'incipit della relazione e riferite all'avviso preliminare. Si chiede al Comune di chiarire se siano riferibili a modifiche riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 39 della l.p. 15/2015 e la correlazione con l'avviso preliminare già richiamata nelle premesse. Si chiede inoltre che la relazione illustrativa ne dia conto, posto che paiono non considerate entro le finalità del piano oggetto di descrizione. Verde privato

La variante v49 (da agricola locale a verde privato) viene descritta nei documenti che paiono riferiti alla verifica delle proposte collaborative di cui all'art. 39 comma 1 come necessaria per consentire l'utilizzo di spazi quali pertinenze di edifici esistenti. Si chiede un chiarimento in merito posto che gli edifici a sud non risultano contigui alla v49 e che pertanto non si comprende come la variante possa essere loro spazio pertinenziale. Qualora fosse stata prefigurata come spazio pertinenziale dell'area individuata dalla variante v57, si ricorda che ogni zona risolve in se stessa gli spazi pertinenziali necessari.

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."

Servizi e attrezzature pubbliche

La variante v4 non è risultata chiara nei propri obiettivi. Se il riconoscimento di area a verde pubblico discende all'intervento progettuale di cui alla determinazione del Servizio la modifica non è necessaria posto che l'intervento è stato promosso ed autorizzato con riferimento alla zona a bosco. Se invece il Comune desiderasse rinnovare gli usi, li qualifici con riferimento alle possibilità ammesse dall'articolo di riferimento ed ai possibili effetti nel contesto.

Si chiede di meglio chiarire la scelta urbanistica promossa dalla variante V86 (da bosco a attrezzature e servizi – civile amministrativa CA, ricompresa in parte in area sciabile) che presenta dimensioni contenute e conformazione inconsueta (una sottile "V"), posto che per posizione e relazione con le zonizzazioni adiacenti pare di difficile utilizzo per la destinazione indicata.

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.

La variante v94 amplia una zona saturata e per la superficie ad essa corrispondente stralciava l'area di difesa paesaggistica. Posto che la motivazione è la ridefinizione delle zone in ragione di un frazionamento intervenuto per la definizione di beni di pubblico interesse (se desume dalla tabella CSP), la ridefinizione dell'area di difesa paesaggistica non trova giustificazione.

Si tratta di "sfridi" che non comportano nessuna alterazione allo stato pianificatorio.

Analogo rilievo vale per la variante **v95**.

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

Aree commerciali

La **variante v45** non è risultata di chiara comprensione. La relazione illustrativa non la richiama in forma espressa. Un passaggio ricondotto entro la relazione illustrativa al paragrafo 5.5 "Secondario: zone produttive" pare poter fare riferimento ad essa quando richiama usi commerciali che – si legge – parrebbero ammissibili "nella SUN esistente". Si chiede un chiarimento in merito segnalando che non si hanno elementi per valutare la variante proposta.

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 delle norme a seguito di fusione.

Gli strumenti urbanistici degli ex Comuni non erano stati adeguati al RUEP. La presente variante interviene pertanto sia unificando le NTA, sia adeguandole.

Il documento di raffronto non è stato prodotto ma sostituito da una tabella che mette a matrice – rendendoli confrontabili – i soli titoli dei diversi articoli; saltuariamente sono riportati taluni contenuti. Non essendo leggibili le disposizioni modificate o stralciate, non è conoscibile l'innovazione apportata. Non sono altresì individuabili i contenuti di nuova introduzione, proposti dalla presente variante se non quando riferiti a specifiche aree variate. La relazione illustrativa non tratta il tema dell'unificazione delle norme di attuazione se non nella declinazione degli obiettivi ripresi dall'avviso preliminare; non è pertanto conoscibile l'approccio assunto all'unificazione, al pari delle scelte pianificatorie che – si presume – il Comune abbia assunto nello scegliere per il proprio territorio la disciplina di uno o dell'altro ex Comune o introducendo elementi di innovazione. Non risulta mai specificato come i singoli articoli tengano conto delle vigenti discipline contenute nei piani degli ex Comuni.

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 provvede 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.

Nei casi in cui la disciplina di un ex Comune, viene estesa all'intero territorio in assenza di elementi conoscibili, si rinvia al Comune la verifica circa l'adempimento degli obblighi in materia di trasparenza.

Le procedure di variante hanno seguito correttamente le regole e prescrizioni di legge in materia di pubblicità e partecipazione e quindi trasparenza degli atti.

Entro questo quadro, si evidenzia che non è possibile esprimere una valutazione sull'unificazione, né in termini di effetti, né in relazione ai contenuti. La si rinvia pertanto all'adozione definitiva, indicando al Comune che è necessario che la variante renda il contenuto noto, descritto e sostenuto da supporto motivazionale.

Il contenuto è noto, CONOSCIBILE e motivato come richiesto.

Per quanto concerne l'adeguamento alla rinnovata disciplina provinciale, viene reso il parere con riferimento alla adeguatezza dei contenuti proposti rispetto alle norme sovraordinate; non può essere invece reso in termine di coerenza con i contenuti vigenti dei PRG degli ex Comuni.

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.).

Il supplemento istruttorio condotto, ha consentito di individuare in alcuni casi articoli di nuova introduzione quando correlati a specifiche aree variate; in tali casi il presente parere valuta e considera i contenuti proposti.

Gli articoli di nuova introduzione risultano evidenziati anche nel testo di raffronto consegnato in adozione preliminare e non solo con riferimento alle varianti cartografiche.

Adeguamento Legge 15/2015 e RUEP

Non si hanno elementi per inquadrare l'adeguamento della disciplina del piano attuativo (art. 59.1) entro le fattispecie di cui alla Circolare dell'Assessore all'Urbanistica prot. n. 160674 di data 11 marzo 2019.

La variante contiene gli adeguamenti richiesti ed evidenziati nella circolare.

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.

Posto che il PRG di Borgo Lares contiene il PEM, non si hanno gli elementi conoscitivi utili e necessari per comprendere se e come il piano sia stato considerato ai fini dell'adeguamento. Da una verifica a campione le schede che il Comune pubblica sul proprio sito presentano diciture che riferiscono di ampliamenti espressi in termini volumetrie e categorie di intervento da coordinare rispetto alle innovazioni della l.p. 15/2015, prive di corrispondenza nelle norme.

Come precisato in Relazione, 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).

Si ricorda al Comune che un PRG può essere approvato dalla Giunta provinciale come "adeguato" alla rinnovata disciplina provinciale, solo se adegua tutti i propri contenuti.

Il PRG Risulta adeguato in tutti i propri contenuti.

Dall'esame istruttorio pare che il PRG vigente sia accompagnato da una ulteriore diversa catalogazione di edifici, altra rispetto ai centri storici e PEM ("Schedatura edifici sparsi" – Zuclò) e non citata tra gli elaborati di variante e non annoverata tra gli elaborati che costituiscono il PRG indicati all'art. 2 delle NTA. Si chiedono informazioni in merito e si evidenzia quanto indicato per il 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.

Le competenze di CEC e CPC sono stabilite per legge, il PRG non può assegnare a detti organi ulteriori competenze, né demandare ad organi la scelta di cosa sia ammesso o meno, competenza specifica dello strumento urbanistico. Le possibilità di scelta e valutazione degli organi sono stabilite per legge. In occasione della Conferenza di pianificazione il progettista ha espresso un giudizio sul qualificato operato della CEC e del talvolta meno qualificato operato della CPC, considerazione in base alla quale viene motivata una limitata libertà di scelta da parte degli organi. Ha indicato che la CEC ha maggiore conoscenza specifica e particolareggiata dei manufatti edilizi del Comune rispetto alla CPC.

Si conferma questa considerazione per manifesta ovvietà (visto che i tecnici laureati in CEC a Borgo Lares sono residenti nei Comuni vicini e quindi senza tema di smentita possono conoscere in modo più approfondito la realtà di Borgo Lares). 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.

Si conferma quanto sopra indicato; vanno rimossi i contenuti diffusamente presenti nelle norme, in contrasto con la disciplina provinciale.

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.

Si richiama che il "volume lordo fuori terra", continua a trovare applicazione quale riferimento per gli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38. Si rivedano i diversi articoli che richiamano tale volume, posto che esso risulta non espresso come dovuto.

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.).

Alcuni articoli riportano disposizioni già definite dalla l.p. 15/2015 o dal RUEP (il fatto che vengano espresse EP, altri contengono indici edilizi espressi in volume anziché in Sun (es. artt. 92 e 93), altri ancora riportano contenuti che si ripetono. I parametri volumetrici fissati dal PUP non vanno convertiti in Sun (es: art. 73.2, 74.2, 76, 76.2).

L'articolo è stato approvato con variante specifica dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 1011 di data 05/07/2019. I lavori di realizzazione degli interventi sono in fase di completamento e non è possibile 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.

In merito agli specifici articoli:

- Art. 5:
 - comma 4: quanto indicato non trova riscontro con i permessi di costruire convenzionati
4. Per tutti gli altri casi, ove non è previsto il piano attuativo, il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto.
 - commi 5 e 6: non si comprende a cosa facciano riferimento.
cancellati
 - comma 7 (ora 5): si rinvii alla l.p. 15/2015
 - comma 8 (ora 6): si considerino i contenuti indicati dalla l.p. 15/2015
 - comma 9 (ora 7):: non è chiara la disciplina che va verificata rispetto alla norma dei piani attuativi ed alle previsioni di zona
Ancorché i termini della norma siano in parte ripetitivi delle norme provinciali, la sua esplicitazione appare più chiarificatrice, per garantire la corretta gestione delle procedure edilizie-urbanistiche.
 - comma 11: il comma esclude la presenza di piani attuativi. Se è corretto, l'intero articolo pare non proprio del PRG. Se non è corretto, va stralciato.
Il comma 11 è stato stralciato
- Art. 6: modalità di rilievo, asservimenti e stato legittimo degli immobili non sono un contenuto del PRG.

- Art. 7: si chiede di chiarire gli effetti attesi dalla disapplicazione del lotto minimo, sia dal punto di vista progettuale sia dal punto di vista dell'omogeneo indice di zona. Per le "Superfetazioni" si ricorda che il tipo di intervento è definito dalla categoria di intervento; la ricomposizione volumetrica prevista in centro storico previa verifica di coerenza tipologia e paesaggistica da parte della CEC e CPC, non può essere ammessa se la categoria non la ammette. Si chiede di verificare l'obiettivo che si intende perseguire, attraverso la disanima delle scelte delle schede.

La finalità della disapplicazione sta nel consentire la densificazione delle aree già urbanizzate in linea con quanto previsto dalle azioni programmatiche del PUP e LP.

- Art. 8: i commi 2 e 3 sono già inclusi nel comma 1. Per il principio di non duplicazione della disciplina, possono essere rimossi.

Il richiamo alle distanze maggiori alle altezze fa richiamo indiretto all'Allegato 2, senza duplicazione di norma.

- Art. 9: la distanza dalla zona urbanistica omogenea, va considerata nel rispetto delle distanze tra edifici e da confini.
- Art. 10: la tabella va riverificata in base ai rilievi già resi per le singole zone. Le zone per insediamenti zootecnici assumono valenza di zona agricola e non di zona D. Le zone alberghiere non sono annoverabili tra le zone C. Si chiede la riformulazione generale della tabella.

Nelle aree zootecniche, al loro interno, gli edifici di prassi possono stare alle distanze di 6 metri, tale applicazione viene di norma considerata positiva al fine di ridurre il consumo di suolo e l'accorpamento delle infrastrutture.

- Art. 14:
 - la dicitura "edificio esistente" non trova riscontro nella disciplina provinciale. Si parli di costruzioni, edifici pertinenziali o edifici. Il piano non può stabilire quali strutture non costituiscano edificio, ma semplicemente assegnare la denominazione corretta. La precarietà non è elemento dirimente. Se il Comune intendesse distinguere edifici che prima o dopo una determinata data accedono a possibilità di intervento diversificati, può individuare un'altra formulazione.
 - Comma 2: Non si è compreso cosa si intenda con interventi "una tantum".
 - Comma 3: il comma porta le diverse possibilità di intervento per gli edifici esistenti entro le diverse destinazioni di zona di tipo insediativo. Si evidenzia che è in genere la singola norma di destinazione di zona a stabilire quali interventi in essa siano ammissibili. La norma gestita per le vie generiche che assegna possibilità di ampliamento diversificate in base agli usi in essere e/o prevalenti e la modalità di gestione delle funzioni non conformi, non trova riscontri nella disciplina provinciale. Pare inoltre poter determinare possibili forme di interventi non coerenti con la destinazione di zona che il piano assegna alle aree. Posto che il cambio d'uso richiede titolo edilizio, è necessario che tutti coloro che operano nel campo della conformità possano avere una norma certa di riferimento.

Le norme di zona definiscono i parametri per gli edifici conformi. Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme è prassi consolidata consentire comunque gli interventi minimi finalizzati al mantenimento dell'edificio nella sua funzionalità, ancorché diversa dalla destinazione di zona.

- Comma 5: il comma pare funzionale a definire quali tipi di usi sono ammessi nelle destinazioni di zona, passando attraverso la definizione di "tipologia di usi". Si chiede in primo luogo al Comune di chiarire se questo sia il fine. In ogni caso, la rosa proposta non sempre trova coerenza con le destinazioni di zona: ad esempio le serre sono strutture agricole e non "edifici produttivi", i "fabbricati agricoli" si presume debbano essere tutte le costruzioni passibili di vincolo perenne per usi agricoli (quindi un elenco è per sua natura parziale), i "rustici" non sono qualificabili se non per finiture e grado di conservazione e pertanto non possono essere qualificati come tali tanti dei manufatti citati (es. concimaia, strutture per l'agricoltura, etc.).
- comma 6: è la l.p. 15/2015 a stabilire cosa siano i cambi di destinazione d'uso ed il necessario titolo. Per il principio di non duplicazione si faccia ad essa espresso rinvio.

Si conferma il testo di adozione preliminare in quanto ritenuto necessario al fine di applicare correttamente le norme e di rendere edotte anche le persone comuni e non solo gli addetti ai lavori.

- Art. 15: in materia di costruzioni accessorie il progettista in occasione della Conferenza di pianificazione ha descritto con informazioni di dettaglio come la disciplina sia stata rinnovata (parametro massimo 25 mq/appartamento, parametro massimo 35 mq/edificio dove con edificio si intende la sommatoria delle unità immobiliari, possibile realizzazione anche su aree pertinenziali altrove ed in altra destinazione di zona se l'edificio che necessita di costruzione accessoria è privo di pertinenze, tettoie a 15 mq). Dalla lettura dell'art. 15 si osservano alcuni elementi non coerenti con la disciplina provinciale.
 - Posto che le costruzioni accessorie non esprimono SUN, il comma 4 che fissa limiti in SUN va rivisto.

Le costruzioni accessorie devono avere un limite di estensione –ingombro che abbiamo identificato con mq. max. di costruzione: pertanto , come è ovvio, ci sono limiti di ingombro- costruzione che vanno rispettati (pur non facendo SUN ufficiale come peraltro previsto dalla Legge!) Si provvede ad inserire Superficie "coperta" cancellando "utile netta".

- La definizione deve essere coerente con quella del RUEP.
- Un PRG può dirsi adeguato quando sceglie quali tipi di costruzioni accessorie ammette. Poi, per “depositi attrezzi, piccoli fienili e legnaie” deve definire le previsioni tipologiche e quelle dimensionali stabilite (qui presenti in parte e senza riferimento al tipo di costruzione accessoria). Se ammette serre, bussole e pensiline, può farlo solo con i limiti del RUEP, non superabili con le indicazioni di parametri generali. La “ristrutturazione” non può essere intesa come ampliamento di SUN, posto che tali costruzioni ne sono prive. Le tipologie riportate nell'allegato non trovano coerenza con i materiali indicati.

Il termine Sun viene sostituito con Superficie coperta. Gli schemi grafici sono esemplificativi e non vincolanti.

- Non possono essere ammesse per le vie generiche in destinazioni di zona varia, come indicato dal pianificatore, posto che una norma di tale natura potrebbe confliggere con i piani sovraordinati (es. invariati del PUP) o con le singole possibilità circoscritte da ciascuna destinazione di zona.
- Quando la norma prefigura – secondo quanto indicato dal progettista – che siano affiancabili diverse costruzioni accessorie, è bene considerare la possibilità che si accostino tipologie varie e strutture di natura differenziata, elemento di grande delicatezza paesaggistica in tutto il territorio comunale ed in particolare in centro storico.

Le indicazioni tipologiche sono per l'appunto INDICATIVE e NON PRESCRITTIVE e pertanto si possono costruire secondo lo schema indicativo: sarà la CEC a determinare se la costruzione accessoria è in linea con quanto indicato.)

- Se dal comma 5 in poi si descrivono le costruzioni accessorie fuori dal centro storico, pare anomalo che la rosa dei materiali possibili sia più generosa per i casi dai commi da 1 a 4, che parrebbero per contro riferiti al centro storico (si chiede conferma).
- Il caso delle tettoie pare non differenziato tra entro e fuori centro storico. Non si comprende la relazione rispetto ai due diversi tessuti e quella con il principio dell'assommabilità degli interventi dei primi commi.

Le norme appaiono corrette e non contrastanti fra loro e adeguatamente ponderate.

- Commi 12 e 13: le modalità di richiesta di pareri preventivi alla CEC ed i contenuti dei progetti, non sono elementi del PRG.

Si rinvia a quanto già descritto in tema di parere preventivo della CEC. I pareri sono una possibilità per valutare le richieste e la corretta applicazione delle Norme.

Questo articolo consente di realizzare un deposito- legnaia – secondo la tipologia di PRG- che non costituisce SUN (e che quindi viene ora definita in superficie coperta), a coloro che non possono costruirlo nelle aree deputate alla residenza in Centro storico per mancanza di spazio. Come evidenziato nelle osservazioni della Conferenza, correttamente si elimina (art.16) la possibilità di realizzare costruzioni pertinenziali al di fuori delle aree deputate all'insediamento, limitando l'intervento alle sole costruzioni accessorie che non costituiscono SUN. pertanto, questo intervento è stato limitato solo alle costruzioni accessorie degli edifici principali e non anche a quelle costruzioni pertinenziali che fanno SUN (garage); tale possibilità sarà valida solo dopo aver accertato la assenza di possibilità di realizzare la costruzione accessoria nelle adiacenze dell'abitazione

- Art. 16:
 - per gli “edifici pertinenziali al di fuori del centro storico” il comma 1 rinvia all'art. 37 relativo agli edifici di pari natura presenti in centro storico (*la norma non dice questo*). Per gli edifici presenti entro le diverse destinazioni di zona, le possibilità di intervento sono da esse definite al pari degli indici di riferimento. Si ricorda che il RUEP fissa la definizione con cui si individuano edifici allocati negli spazi pertinenziali, ma lo strumento urbanistico mantiene le proprie discipline di zona sia per i parametri che per gli usi ammessi. Si indica pertanto che gli interventi su costruzioni esistenti, vanno disciplinati dalle singole destinazioni di zona.
 - Tale modifica risolverà anche il comma 2, che non può ammettere in via generica la realizzazione di “edifici pertinenziali” in spazi generici quali “le pertinenze dell'edificio principale” ed indicare che ciò è ammesso anche “al di fuori delle zone destinate all'insediamento”. Si ribadisce che gli edifici pertinenziali producono SUN e la SUN necessaria per la realizzazione è quella della destinazione di zona in cui ricadono qualora la stessa ammetta nuova edificazione. Inoltre, collocare tali costruzioni in aree non destinate all'insediamento contrasta con la SUN che è necessaria alla realizzazione e non trova coerenza con le zone ad altro deputate

(es. agricole, bosco, etc.) che hanno i propri limiti all'utilizzo, talvolta stabiliti anche dai piani sovraordinati (es. agricole di pregio PUP, invariati). Gli "edifici accessori" non si qualificano entro le definizioni di legge.

Il comma due viene cancellato in quanto effettivamente la fattispecie risulta già riportata al precedente art. 15 comma 3.

- Comma 3: le "Strutture interrato di servizio" non si qualificano entro le definizioni di legge, non possono essere ammesse per le vie generiche "fuori dalle zone destinate all'insediamento" (come sopra già indicato) e non possono essere previste al netto delle destinazioni di zona. L'assunto che "gli interrati non hanno rilevanza a fini urbanistici" non trova riscontro nella disciplina provinciale. Il fatto che una costruzione sia "di servizio" ad un'altra costruzione non può introdurre forme derogatorie implicite, che superano i contenuti delle destinazioni di zona.

Il PRG in vigore dell'ex comune di Zuolo consente di realizzare costruzioni interrato su tutto il territorio comunale, come recita l'articolo 2: "Prescrizioni generali" I volumi interrati non costituiscono volume ai fini urbanistici; la loro realizzazione a scopo di servizio è ammessa in tutto il territorio comunale previa acquisizione delle autorizzazioni di competenza rilasciate dagli enti preposti (Tutela Ambientale, Forestale, Bacini Montani, ecc.).

La norma innovata del nuovo articolo 16 prevede di porre una limitazione in termini di superficie legando inoltre l'interrato ad una diretta pertinenzialità de fabbricati principali.

- Art. 19: per la definizione delle aree di tutela ambientale si faccia rinvio espresso al PUP. Il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche è stabilito dalla l.p. 15/2015, non è necessario che il PRG lo richiami. Il comma 4 non è riferito alle aree cartografate come aree di tutela ambientale.

Invariato in quanto coerente e necessario al fine della conoscibilità normativa.

- Art. 28:
 - comma 3: la perimetrazione indicata dal comma con riferimento alla CSP e la valutazione della conferenza di servizi, pare un contenuto conoscitivo e non normativo. Non sono da perimetrarsi le aree oggetto di parere da parte dei Servizi provinciali competenti, sono invece da perimetrarsi le aree oggetto di Studio secondo le indicazioni rese dallo specifico verbale. Le aree per le quali non viene chiesto lo studio in fase pianificatoria, non necessitano di richiamo posto che è la disciplina provinciale a stabilire se e quando lo studio è dovuto.
 - Comma 4: non è chiaro il rinvio all'art. 10 – riferito al D.M. 1444/1968 -per le aree oggetto di vincolo ai sensi del PGUAP.

Invariato in quanto coerente e necessario al fine della conoscibilità normativa.

Non è inoltre vero che non risulta necessario perimetrare le aree ove esistono specifiche norme dettate dai competenti servizi provinciali in epoche precedenti la entrata in vigore della CSP.

Disciplina per il centro storico

- Art. 29: le "prescrizioni" citate non sono individuabili. Si rinvia a quanto indicato con riferimento all'art. 28.

La norma è di carattere generale ed effettivamente sul territorio di Borgo Lares non sono stati, fino ad oggi, individuati casi comparabili con detta norma.

Anziché cancellare la norma, si preferisce conservarla in quanto non sempre tali prescrizioni risultano esplicitate nelle norme di attuazione dei previgenti PRG. La stessa norma potrà essere definitivamente cancellata in fasi successive alla unificazione pianificatoria.

- Art. 32: diversamente da quanto indicato in occasione della Conferenza di pianificazione con riferimento alle innovazioni introdotte ed alla "flessibilità" perseguita, descritte dal pianificatore come mere precisazioni alle norme in coerenza con la l.p. 15/2015, si riscontrano contenuti innovativi di portata ben superiore e non coerenti con la disciplina sovraordinata.

Le innovazioni sono presenti in molti PRG di ultima generazione e recentemente approvati dalla Giunta Provinciale. La "flessibilità" si riduce ad un'applicazione di buon senso per rivitalizzare aree depresse del C.S.,- edifici non utilizzati- incentivare l'appetibilità di questi ed evitare il conseguente consumo ulteriore di suolo. Su ogni intervento vigila la CEC e l'Amministrazione.

- l'articolo – riferito agli edifici schedati del centro storico – contiene una "disciplina transitoria" per "edifici isolati di montagna" di entrambi gli ex Comuni, "inseriti e non inseriti nel PEM. La disciplina – che pare pensata al netto delle destinazioni di zona – ammette: la modifica della "forometria esistente", una "maggiore funzionalità" previo mantenimento "dell'armonia complessiva dei prospetti". Stabilisce poi che spetta alla CEC "determinare e consentire gli interventi possibili su ogni edificio".

Il comma 5 che faceva riferimento al PEM è stato cancellato.

- L'articolo non può essere mantenuto e va stralciato per diverse ragioni.
 - Si ribadisce che la disciplina degli edifici esistenti è propria delle specifiche destinazioni di zona.
 - “Forme derogatorie” non sono tra i contenuti ammessi di un PRG ai sensi della l.p. 15/2015
 - è anomalo e non corretto, disciplinare entro le zona A/centro storico, edifici a PEM (generalmente propri delle zone E ed aventi specifica disciplina ai sensi dei criteri provinciali) ed altri edifici sparsi nel territorio aperto..
 - Il contenuto non è coerente con quanto spetta ai PRG ai sensi dell'art. 24 della l.p. 15/2015
 - Il contenuto, per gli edifici a PEM, va trattato entro lo specifico piano ed il relativo abaco.

L'abaco PEM non viene interessato dalla variante e riproposto in allegato alla NdA innovate.

- kjj Anche il rinvio all'art. 32 presente all'art. 127 comma 2d non può essere ammesso.
- Per gli edifici non schedati, vale la sola norma di zona. OK
- Si richiamano gli edifici schedati dal piano in vigore, non considerati dalla presente variante, ritenendo che l'art. 32 ponga l'accento su una modalità di omogeneizzazione dei piani dei due ex Comuni non conoscibile e non ricostruibile, data l'assenza di una relazione descrittiva delle modifiche e di evidenza dei contenuti innovati in norma.
- Spetta al PRG stabilire che cosa è ammesso o non ammesso, non alla CEC. Si evidenzia la non coerenza con quanto previsto all'art. 9 della l.p. 15/2015, ricordando in particolare che “La CEC esercita l'attività di consulenza tecnica in materia edilizia con particolare attenzione al tema della qualità architettonica degli interventi, verificandone la coerenza con i caratteri del contesto in cui sono collocati”. Tale rilievo sia spunto per verificare altri eventuali passaggi del documento normativo che hanno assegnato alla CEC competenze non proprie.

Si ribadisce come la CEC di Borgo Lares ha sempre operato, opera ed opererà nel pieno rispetto delle prerogative assegnate dalla Legge.

Il comma 5 che faceva riferimento al PEM è stato cancellato. Il resto dell'articolo viene confermato

- Artt. da 33 a 37: e
 - ciascun articolo disciplina una categoria di intervento con rinvio all'art. 77 nel rispetto del principio di non duplicazione. Come chiarito dalla Circolare di marzo 2019, relativa alle modalità di adeguamento dei PRG, una volta definite le categorie, il “PRG può confermare le specificazioni di interventi e materiali ammessi o previsioni tipologico-architettoniche (es. vincoli di facciata), compatibilmente con la definizione generale della l.p. 15/2015”. Alla variante di adeguamento – attraverso la relazione – spetta il compito di chiarire come gli interventi specificativi proposti trovino coerenza con la disciplina sovraordinata. Dall'esame delle norme proposte si riscontra che diversi contenuti risultano non coerenti con le norme provinciali e con i Criteri per la pianificazione degli insediamenti storici. Diversamente da quanto indicato dal pianificatore in occasione della Conferenza di pianificazione – che a riscontro della richiesta di descrivere le innovazioni introdotte per perseguire la “flessibilità” descritta per le vie generiche – si riscontrano numerosi contenuti che superano le mere precisazioni ammesse alle norme in coerenza con la l.p. 15/2015. Si riscontrano contenuti innovativi di portata ben superiore e non coerenti con la disciplina sovraordinata.

Le innovazioni sono presenti in molti PRG di ultima generazione e recentemente approvati dalla Giunta Provinciale. La “flessibilità” si riduce ad un’applicazione di buon senso per rivitalizzare aree depresse del C.S.,- edifici non utilizzati- incentivare l’appetibilità di questi ed evitare il conseguente consumo ulteriore di suolo. Su ogni intervento vigila la CEC e l’Amministrazione.

- Art. 36: Risanamento:
 - la tabella che pare proposta a precisazione della disciplina provinciale a cui viene fatto corretto rinvio, presenta contenuti di molto eccedenti quanto ammesso dalla l.p. 15/2015 e dai Criteri provinciali. Si chiede l'integrale riscrittura del testo, segnalando a titolo esemplificativo alcuni contenuti non ammissibili: le “aperture totali a vetrata, a riproposizione delle pendenze delle coperture solo “se possibile”, la gestione delle sopraelevazioni con “criteri” non presenti (che genera forti dubbi sia nel caso di azioni su cordolo, non gestire nei risultati compositivi, sia nel caso delle sopraelevazioni definite per le vie generiche), il richiamare sopraelevazioni che paiono superare quanto ammesso dai Criteri, il riferimento ad “ampliamenti” non qualificati e non previsti dai Criteri, la rimodulazione di balconi e ballatoi esistenti che supera quanto ammesso dai Criteri, l'introduzione di nuovi balconi,” compatibilmente con la valorizzazione e salvaguardia dell'intero comparto architettonico non ammissibile la realizzazione di nuovi fori oltre i limiti posti dai Criteri., etc. Questi pò dei limiti posti dalla disciplina sovraordinata.

Tolta la parte relativa alle vetrate.

- Si indica inoltre che in materia di demolizioni, è ammissibile solo quanto riconducibile alla procedura dell'art. 106 l.p. 15/2015 ed in ogni caso la norma non può rendere ammissibili demolizioni già intervenute.
- Il ricorso ad edifici pertinenziali oggetto di ristrutturazione con spostamento di sedime (non ammesso) quali strutture che si addossano agli edifici soggetti a risanamento non trova coerenza con la disciplina

provinciale, non risponde alla qualificazione della tipologia originaria e può generare nuove forme di superfetazione su edifici che per contro il piano sceglie di ~~ripristinare~~ **ripristinare** negli "elementi essenziali della morfologia".

- Per quanto attiene i materiali, si suggerisce la verifica dei contenuti, posto che si individua il rinvio ai materiali indicati dai Manuali del PTC stralcio ed al contempo diversi passaggi della norma individuano i materiali da impiegarsi. Si ricorda che i PGTIS sono generalmente accompagnati dall'abaco a cui spetta attraverso la visione generale e trasversale alle diverse categorie definire i materiali più coerenti con i caratteri tradizionali dell'insediamento storico; tale approccio risulta meglio rispondente all'obiettivo generale di tutela dei centri storici ed in linea con i Manuali del PTC stralcio. Il rilievo qui reso con riferimento all'abaco, va considerato spunto per i diversi contenuti ad esso riconducibili diffusamente presenti entro le norme, proprio per assicurare una forma di tutela unitaria.

Per l'adozione definitiva è stato elaborato l'abaco degli elementi caratteristici richiamato all'articolo 31 delle Nda.

- Art. 37 ristrutturazione edilizia:
 - il superamento di quanto ammesso dalla disciplina provinciale va risolto secondo quanto sopra indicato. Ad esempio la realizzazione di nuovi corpi scala può essere ammessa solo nei limiti stabiliti dai Criteri e pertanto in coerenza con la tipologia dell'edificio.
 - In materia di ampliamenti alla variante di adeguamento spetta il compito di leggere le possibilità ammesse dal piano in vigore – generalmente sporadiche ed espresse per singoli specifici edifici attraverso le schede in vigore (comma 4) – e trasporre dette possibilità entro il nuovo parametro della SUN, verificando la corretta conversione. Non si qualifica come corretto adeguamento il mero rinvio alla categoria di intervento di cui all'art. 77.
 - i richiami alle sopraelevazioni ai sensi dell'art. 105 si qualificano come forme derogatorie, alternative ad eventuali affini previsioni dello strumento urbanistico. Il Comune dovrà pertanto motivare le scelte condotte attraverso le NTA, in forza del piano in vigore. Posto che il comma 4 cita ampliamenti espressi dalle schede, la norma deve circoscrivere solo ad essi la possibilità di ampliamento. Vanno inoltre rimossi i passaggi di testo che assommano possibilità di ampliamenti di diversa natura.
 - Il comma 4 individua interventi ammessi, oltre a quanto normato dall'art. 77 della l.p. 15/2015. Fa richiamo alla possibilità di demolizioni e ricostruzioni fuori sedime; anche questo tema di innovazione non rientra tra quelli che il Comune ha descritto in occasione della Conferenza di pianificazione a fronte della richiesta del Presidente di descrivere le innovazioni introdotte al fine di perseguire la "flessibilità" descritta per le vie generiche.

Le innovazioni sono state descritte in modo preciso nelle Norme: purtroppo, la videoconferenza non consente il contraddittorio immediato oltre a continue interferenze verbali che mal si possono comprendere e quindi non si può basare il resoconto deregistrato solo da parole smozzicate, estrapolate e non contenute in un colloquio completo. Pertanto non si deve credere che la deregistrazione dell'incontro a video sia totalmente reale. In occasione di un incontro in presenza sarà possibile affrontare, comprendere e risolvere molte questioni. Nel frattempo, abbiamo provveduto a specificare meglio le cosiddette richieste di "innovazioni".

- Quanto riportato non trova coerenza con l'art. 77. Con riferimento alla disciplina della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 77 della l.p. 15/2015 si richiama quanto confermato da pareri di recenti resi dall'Ufficio affari giuridici ed amministrativi al riguardo: in centro storico non trova applicazione il concetto di "lotto edificatorio", le particelle in centro storico sovente coincidono con gli edifici e in ogni caso le aree confinanti hanno una destinazione di zona a "Spazi privati degli edifici" (o affine) che tra le proprie caratteristiche e gli interventi ammessi non prevede – da norma e per propria natura – la ricollocazione di nuovi sedimi di edifici. Pertanto il Comune dovrà considerare che il costruito storico non può generare diritti edificatori ricollocabili. Inoltre, la variante non può porsi in contrasto con gli "Indirizzi e Criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici" approvati con la deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 di data 30 dicembre 1992 che non prevedono la ricollocazione di edifici. Si indica inoltre che lo spostamento di sedime non era ammesso dal piano previgente per la categoria R3, che l'inciso introdotto non può configurarsi come precisazione all'adeguamento al RUEP e che – in generale – le varianti non possono proporre modifiche per le vie generali in assenza di considerazioni relative agli effetti delle innovazioni sul tessuto storico da tutelarsi e recuperarsi ai sensi della l.p. 15/2015 e considerato dal PUP la più preziosa testimonianza culturale trentina, insieme all'intero il sistema complesso di paesaggio di interesse edificato tradizionale e centri storici.

Lotto edificatorio è stato sostituito con area di pertinenza

Siamo d'accordo in linea generale, ma ci pare che la Legge consenta, in determinati e specificati casi, sempre nel rispetto del superiore interesse pubblico e nel rispetto delle norme superiori emanate dalla CSP anche la traslazione, minima, se risponde a determinate situazioni (anche di

superiore interesse pubblico e non collide con gli interessi di terzi.). Il rilievo relativo alla ricostruzione fuori sedime vale anche per la ristrutturazione assegnata agli edifici pertinenziali.

- Il rilievo di cui sopra vale anche per la norma relativa alla “aggregazione” fra diversi edifici pertinenziali, che va quindi stralciata.

Vedi sopra

- Sempre al comma 4, il rinvio all’art. 109 va stralciato. Trattandosi di una forma derogatoria della disciplina provinciale, non è contenuto del PRG. **OK**

Aggiornato

- Il comma 6 qualifica le misure di dettaglio (si presume parametri per ampliamenti) di cui alle schede come alternative alle possibilità del comma 4; si segnala che lo stesso comma 4 tratta analogamente le misure di cui alle schede.

Confermato

- Il comma 7 richiede un chiarimento. Non si comprende cosa si intenda con la “SUN automaticamente generata” dagli interventi dei commi precedenti, per la quale si ammette il superamento di quanto ammesso sempre “dai commi precedenti”. Si ricorda che la categoria della ristrutturazione edilizia non ammette il superamento dell’ampliamento del 20% della SUN e che può essere fatto riferimento al “volume urbanistico esistente”; posto che è la disciplina provinciale a stabilire ciò, il PRG non può proporre superamenti di parametri sovraordinati.

Si conferma il comma in quanto se la stessa legge provinciale ammette la sopraelevazione al fine dell’agibilità del sottotetto, nei casi (rari) in cui il sottotetto esistente presenti altezze inferiori a 50 cm all’imposta e 240 cm al colmo, lo stesso dal punto di vista edilizio non rileva ai fini della Sun, e la sua sopraelevazione, ancorché minima, comporta il ricalcolo della stessa che automaticamente potrebbe risultare (nella maggior parte dei casi analizzati in occasione delle sedute in commissione edilizia) anche superiore al limite del 20%. In questo caso la norma dell’art. 105 che ammette la sopraelevazione deve prevalere su quella del limite previsto allo stesso articolo 77.

- Abbaini: la disciplina rinvia alla tipologia di cui all’abaco. Il passaggio seguente, pare ammettere forme diverse per n caso che non risulta di facile comprensione “abbaini di forma diversa o dimensione maggiore devono rientrare nel computo planivolumetrico dell’edificio originario pur incrementato della quota ammessa in ampliamento ed in sopraelevazione”. Si chiede un chiarimento in merito. Ai fini della riformulazione del testo si ricorda che al PRG spetta la definizione del più corretto assetto tipologico del centro storico al fine della sua tutela e valorizzazione, pertanto le “forme” degli elementi architettonici devono essere derivate dalle valenze storiche e non da “computi” di indici.

Per quanto riguarda la ristrutturazione appare consolidata, visti anche i numerosi atti di assenso rilasciati dalla competente CPC nei casi di demoricostruzione e sopraelevazione, la possibilità di applicare tipologie ed uso di materiali innovativi.

- Balconi: la profondità di 1.40 m supera le proporzioni del costruito storico, risultando proprio di alto genere di aree edificabili. Il parapetto in vetro risulta non congruente con i Criteri provinciali che stabiliscono che si ripropongano “nell’edificio i caratteri tradizionali perduti” oppure “modifiche per un migliore inserimento nel contesto. Si rinvia in ogni caso a quanto indicato con riferimento ai Manuali del PTC.

La possibilità di utilizzo del vetro per i balconi viene cancellato dalla norma. La sporgenza viene ridotta.

- Isolazione a cappotto: lo spessore non può essere normato in base alla situazione di adiacenza ad altre proprietà; la fattibilità va verificata alla scala del progetto in base all’assetto proprietario che il PRG non può superare.
- I rilievi sopra resi con riferimento a materiali e soluzioni per specifici architettonici portano in luce la non coerenza con quanto il PRG indica all’art. 38.

Le prescrizioni particolari sono specificatamente dedicate agli elementi architettonici di particolare valore architettonico, e non alla generalità degli interventi.

- artt. 39 e 40: si chiede di verificare se vi siano edifici assoggettati alla Demolizione, che nell’apparato cartografico fornito paiono non presenti. Paiono altresì non presenti “zone soggette a ristrutturazione urbanistica”. Non si comprende il comma 4 che pare far riferimento a piani attuativi che paiono non presenti entro il centro storico. La ristrutturazione urbanistica, richiamata anche all’art. 40, pare un contenuto non proprio del PRG di Borgo Lares.

Il Comma 4 viene cancellato.

- Art. 41: alla categoria della nuova costruzione pare non corrispondere un contenuto cartografico.

Non essendo previsti interventi di nuova costruzione l'articolo viene cancellato.

- Art. 42: i fronti storici indicati come presenti in cartografia, non sono individuabili. Le regole compositive descritte dall'articolo, possono trovare applicazione nei limiti delle categorie di intervento; sia integrata la dicitura nel testo.

Si è provveduto ad integrare la cartografia con i fronti storici

- Art. 43: la disciplina dell'art. 107 l.p. 15/2015 si qualifica una forma derogatoria alle disposizioni di piano e non è pertanto un contenuto dello strumento urbanistico; si stralci.

L'articolo è stato aggiornato come richiesto.

- Art. 44: si rinvia a quanto detto in merito all'Abaco del centro storico come strumento di gestione dei contenuti progettuali. Si riscontra inoltre che l'art. 44 tratta singoli elementi di progetto (es. balconi, abbaini, etc.) al netto delle categorie di intervento il cui rispetto va sempre assicurato. Diversi contenuti duplicano quanto riportato agli articoli riferiti alle categorie di intervento, rendendo non chiara e lineare alla lettura e non sempre di chiara applicazione la disciplina. Si indica al Comune che la scelta di operare attraverso l'abaco sarebbe preferibile, per la sua natura trasversale nell'essere strumento guida per i progetti. Qualora il Comune non scegliesse tale strada, si consiglia di accorpate entro una sezione delle NTA i contenuti affini, evitando la duplicazione entro singoli ulteriori articoli. I rilievi che seguono sono strumento guida per il perfezionamento dei contenuti, nel rispetto della disciplina provinciale.

E' stato elaborato un ABACO che rispetta le esigenze e osservazioni effettuate oltre che rispettare il prontuario della Comunità.

- Abbaini: la possibilità di realizzare o meno abbaini va ricondotta alle singole categorie di intervento, nei limiti di quanto ammesso dai Criteri provinciali. In ogni caso, le diciture quali "non costituiscono costruzione" vanno rimosse in quanto non coerenti con la disciplina provinciale. E' stabilito dalla legge cosa produce Sun e quindi costituisce ampliamenti e gli elementi della costruzione non ne sono esclusi. Posto che l'articolo pare finalizzato ad ammettere abbaini "a cuccia di cane" dandone descrizione e schema tipologico, strutture affini di dimensioni superiori risultano non descritte nella tipologia, di difficile applicazione e non valutabili in termini di effetti sul tessuto storico; non è inoltre chiara la relazione con i Manuali del PTC.
- Balconi: quanto indicato con riferimento agli abbaini, vale per i "nuovi balconi", sia per l'Abaco, sia per la coerenza con la categoria di intervento. Il contenuto pare duplicare quanto già indicato per la Ristrutturazione (es. 1.40 m), si richiama il principio della non duplicazione. I "loggianti interni" possono essere ammessi se rispondenti ai caratteri del costruito tradizionale; pertanto la variante che li propone ed introduce dovrebbe sostenere la proposta con contenuti conoscitivi. I balconi possono essere ammessi nei limiti delle categorie di intervento, al netto della posizione dell'edificio rispetto alla strada. L'esclusione della possibilità di realizzare balconi lungo alcune vie, va chiarita con riferimento ai fronti storici tutelati e resa conoscibile in cartografia; la locuzione "salvo eccezioni" apre ad eccezioni che possono inficiare la norma di piano; pertanto se è volontà del Comune introdurre una forma di tutela essa sia norma univoca.
- Sopraelevazioni: si rinvia a quanto già indicato, ribadendo la richiesta di evitare duplicazioni.

L'articolo è stato aggiornato.

- Art. 45: le "Superfettazioni" vengono qualificate come parti di edificio per le quali le norme consentono la disapplicazione della categoria di intervento. Il contenuto non è ammissibile, vale quando indicato dai Criteri.

Se sono superfettazioni sono aggiunte incongrue rispetto all'edificio originario; pertanto anche e doverosamente essere eliminate.

- Art. 46: viene assegnata alle "aree pertinenziali libere" la categoria di intervento propria degli edifici di riferimento. Sia chiarito se l'area in cui trova applicazione la norma è definita dal perimetro della particella riportato dalle schede degli edifici storici. In caso affermativo si chiede se detti areali siano coprenti le aree libere del centro storico, per assicurare che la disciplina sia coprente. Sia inoltre chiarito come la disciplina dell'art. 46 trova correlazione con le zone rappresentate in cartografia.

Le aree sono coerenti con le destinazioni di zona indicate nelle cartografie. Le schede di catalogazione non riportano il limite del sedime dell'edificio, ma possono comprendere anche le aree pertinenziali sulla base del tipo di frazionamento applicato.

- Art. 47:
 - le diciture che distinguono le zone in norma non sempre coincidono con le voci di legenda. Il punto 3 non trova coerenza con la disciplina provinciale quando indica "volumi accessori" e "locali di servizio interrati".
 - Per accertare la coerenza con Criteri, sia meglio chiarita la rosa degli interventi ammessi; tale considerazione vale in via generale per tutti gli interventi relativi agli spazi aperti normati in forma diffusa. Si chiede al Comune di mettere a sintesi il modo d'uso dello spazio aperto in centro storico atteso e da tale sintesi derivare gli specifici articoli; la valutazione viene rinviata al momento in cui sarà chiarito quanto il Comune intende ammettere.

- Il punto 6 pare duplicare l'art. 46 e alcuni contenuti duplicano quanto indicato per le categorie di intervento.
- I punti nn. 2 e 5 paiono disciplinare zone analoghe all'art. 49.

L'articolato sviluppa la descrizione degli interventi ammessi negli spazi liberi.

- art. 50: stratta nuovamente le aree libere del centro storico; non è chiaro se sia duplicato dell'art. 47 e di alcuni punti dell'art. 46.
- art. 50.2: l'articolo tratta i "manufatti accessori fuori terra" in centro storico.
 - Pare duplicare il punto 3 dell'art. 47.
 - la terminologia non è coerente con la disciplina sovraordinata, si rinvia a quanto già indicato con riferimento alle "costruzioni accessorie". Il "fuori terra" non trova riferimento con le "costruzioni accessorie" da RUEP. L'articolo va riformulato nel complesso.
- Art. 50.3: il contenuto relativo ai garages interrati risulta duplicato. I piani attuativi citati al comma 5 risultano non presenti.
- Art. 50.6: si chiede se i "parcheggi privati negli insediamenti storici" siano una zonizzazione o un modo d'uso dello spazio aperto del centro storico. Il principio dello "standard" non trova applicazione in centro storico. La possibilità di realizzare parcheggi dipende dalla destinazione di zona e non può essere riferita a "suoli di pertinenza" in via generale.

Le norme specificano con maggiore dettaglio esecutivo gli interventi previsti dagli articoli precedenti e sono da intendere come criteri di tipo paesaggistico.

Disciplina per gli insediamenti residenziali

- Art. 52:
 - la "diversificazione funzionale" proposta può essere ammessa nei limiti del principio di prevalenza degli usi residenziali.
 - Le attività alberghiere sono proprie delle zone D, non B.

All'interno dei comuni a ridotta tensione turistica è di norma ammessa anche l'attività alberghiera.

- Le attività agricole sono proprie delle zone E, non B.

Integrato con "purchè non moleste e nocive e compatibili con la funzione residenziale prevalente".

- per gli "edifici pertinenziali" si rinvia a quanto già indicato con riferimento ai parametri edificatori. Analogo rilievo vale per le costruzioni in interrato.
- Per le "costruzioni accessorie" si rinvia a quanto indicato con riferimento al necessario perfezionamento.
- Art. 53: si chiede se il vincolo di "prima abitazione" derivi dal piano in vigore (sia verificata la titolarità limitata al solo momento del rilascio del titolo edilizio).

Si tratta di una innovazione normativa per le nuove costruzioni previste nei casi di riduzione delle zone agricole come richiesto dalla legge.

- Art. 55: la disciplina provinciale in materia di recupero dei sottotetti è riferita al centro storico. Ai PRG spetta la determinazione dei parametri edificatori per le altre zone omogenee; nel caso delle aree residenziali sono i parametri di piano a definire se un intervento è possibile o meno; lo si fa in genere con le percentuali di ampliamento ammesse per il tessuto che il PRG riconosce come saturo o con i parametri quando un tessuto è riconosciuto come da completarsi. Interventi ulteriori "una tantum" non trovano correlazione con le zone che il PRG norma. Ai sensi dell'art. 24 della l.p. 15/2015 ai PRG spetta disciplinare le zone per insediamenti, non singoli interventi progettuali (ed. es. realizzazione di sottotetti o indici per edifici pertinenziali addizionali). Sia rivisto il contenuto proposto, riconducendo gli interventi alle norme di zona/sottozona.

L'articolo è stato aggiornato. Per quanto riguarda la sopraelevazione vale la considerazione espressa nei precedenti paragrafi relativi alla sopraelevazione degli edifici in centro storico per rendere abitabile il sottotetto.

- Art. 56:
 - non risulta indicata la percentuale di ampliamento per gli edifici esistenti in zona satura.

Vedi art. 55 precedente; fissato il limite di 20%.

- Posto che individuando la zona satura il PRG ne ha riconosciuto la densità fondiaria – satura, appunto – in tale zona non possono trovare applicazione gli indici delle ulteriori e diverse zone B (es. completamento).
- Il comma 4, che erroneamente assegna alle "particelle fondiarie all'interno delle zone sature" gli indici delle zone residenziali di completamento, va rimosso. Si ricorda che il distinguo tra le sottozone che il PRG individua – ad es. sature/completamento – non può essere negato dalla norma dato che è proprio il piano a stabilire dove l'edificazione è intervenuta "saturando" i lotti e dove invece sia da completarsi.

Sono state sostituite le zone sature come consolidate, per consentire l'utilizzo di eventuali lotti costruibili all'interno delle aree libere nelle zone consolidate.

- Art. 60:
 - non compete al PRG disciplinare i movimenti terra e le opere correlate.

Sono indicazioni di tipo paesaggistico di competenza del PRG che vengono riportate per una facile lettura ed interpretazione.

- Il comma 6 riconosce la presenza di edifici entro il verde privato. Si ricorda al Comune che per coerenza con la destinazione di zona, il riconoscimento della presenza di edifici andrebbe trattato con la riconduzione delle aree ad altra destinazione di zona. Considerato la fase del procedimento in essere, si suggerisce di considerare detta modifica in occasione delle prossime varianti al piano. Per quanto concerne la norma, si circoscrivano gli ampliamenti ammessi, posto che il generico rinvio all'art. 77 procede effetti ben diversi dalla sola manutenzione dell'edificio (es. Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia) non pertinenti il carattere della zona che il PRG conferma.

Viene modificato il rinvio all'articolo 14.3 delle Nda.

- Art. 61: si ricorda che gli standard necessari a supporto degli interventi edilizi promossi entro le rispettive destinazioni di zona vanno in esse individuati.

Confermato

- Art. 64:
 - le recinzioni in area agricola non sono contenuto proprio della disciplina di zona; saranno valutate alla scala del progetto.

Confermato

- Si richiama quanto indicato in premessa con riferimento al limite dei 400 mc di volume lordo fuori terra, evidenziando che va evitata la duplicazione generata dal citare i 120 mq e la locuzione "i primi 400 mc" che non trova coerenza con il PUP.

Corretto

- Trattandosi di zona E, non possono valere i parametri delle zona D produttive a cui viene fatto rinvio.

(non è stato riscontrato il rinvio citato)

- Si prende atto della scelta del Comune di fissare parametri edificatori attraverso l'articolo riferito alle "generalità" delle aree agricole, che risultano così applicabili alle tre diverse fattispecie di zone agricole. Stante ciò dagli articoli 65 e 66 relativi alle aree agricole ed agricole di pregio del PUP, possono essere sfilati i contenuti che duplicano la norma provinciale.

Confermato per una maggiore chiarezza

- Art. 65: il comma 3 cita condizioni, rinviando a se stesso.

Corretto

- Art. 67:
 - compresa la scelta di omogeneizzazione dei parametri sopra descritta e riferiti a tutte le zone agricole, non risulta chiara la riproposizione di parametri per le agricole locali.

Confermato essendo riferito a zone di minore valenza paesaggistica e per la specifica funzione i parametri indicati sono differenti.

- Si chiede un chiarimento, esprimendo forte perplessità rispetto alla applicazione di parametri edificatori diversificata in base al tipo di iscrizione nel registro APIA (sezione prima versus sezione seconda) o di altra natura (pensionati, part-time); tale distinguo genera variabilità di parametri al variare dell'assetto proprietario, contenuto non proprio dello strumento urbanistico, al pari del principio di reversibilità.

La differenziazione è voluta in quanto per gli agricoltori di sezione prima hanno esigenze e facilitazioni differenti rispetto a quelli di sezione seconda.

- In considerazione del comma 6, che richiama il principio di reversibilità dell'art. 84 del RUEP della l.p. 45/2015 si ricorda che detto articolo è l'unico a poter stabilire interventi diversi da quelli ammessi dal PUP e dalla l.p. 15/2015.
- Il criterio della reversibilità previsto per gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli in zona agricola non significa che si possano realizzare interventi diversi da quelli previsti dalla norma del PUP o art. 84 (RUEP)

Confermato (non si comprende la citazione)

- Art. 68: la disciplina delle aree a pascolo va rivista facendo rinvio espresso all'art. 39 del PUP e stralciando i contenuti eccedenti presenti in diversi commi. Richiamando che al PRG spetta quanto disciplinato al comma 6 dell'art. 39 del PUP, l'articolo va conseguentemente rivisto e sviluppato. La diversificazione delle possibilità di intervento in base all'assetto proprietario non è un contenuto proprio dello strumento urbanistico.

La norma esplicita modalità e condizioni aggiuntive rispetto alla norma provinciale, ma non in contrasto con la stessa.

- Art. 69:
 - per quanto concerne le zone a bosco il PUP stabilisce al comma 6 dell'art. 40 le competenze del PRG per il razionale utilizzo del patrimonio esistente, entro i limiti delle possibilità normate dallo strumento sovraordinato.
 - Non può trovare applicazione l'art. 112 della l.p. 15/2015, riferito alle aree agricole (commi 1 e 8).

La realizzazione di cambi di coltura posti in prossimità di edifici esistenti di superficie inferiore a 2.000 mq non interrompono la destinazione boschiva. La norma serve per garantire anche per questi edifici gli interventi ammessi per quelli esistenti in zona agricola. (cfr. comma 3. art. 2, L.P. 11-2007)

- Per il principio di non duplicazione, sia fatto rinvio alle definizioni di cui all'art. 40 del PUP.

La norma esplicita modalità e condizioni aggiuntive rispetto alla norma provinciale, ma non in contrasto con la stessa.

- Oltre a quanto ammesso dalla destinazione di zona possono essere ammesse le sole opere di infrastrutturazione che non richiedono specifica previsione urbanistica (comma4).
- I parchi avvenuta previsti "ovunque" dal comma 5 non trovano coerenza con il PUP.
- La diversificazione delle possibilità di intervento in base all'assetto proprietario non è un contenuto proprio dello strumento urbanistico.

La norma esplicita modalità e condizioni aggiuntive rispetto alla norma provinciale, ma non in contrasto con la stessa, come per esempio la realizzazione dei parchi avventura, che di norma vengono autorizzati dal servizio foreste della PAT anche senza cambio di coltura.

- Art. 71: per i manufatti minori ed apiari vale la disciplina provinciale sovraordinata, a cui va fatto mero rinvio. Trovando essa applicazione con riferimento alle aree agricole, non si comprende il fine dell'introduzione di uno specifico articolo e la relativa gestione mediante specifici riferimenti normativi.

L'articolo è stato rinnovato

- Art. 72:
 - la disciplina relativa all'utilizzo di edifici ai sensi dell'art. 112 della l.p. 15/2015 è duplicata (es. art. 64) ed in ogni caso va rivista. Come chiarito in occasione della Conferenza di pianificazione -a fronte della richiesta del progettista di poter avere una "norma tipo" da introdurre nei diversi PRG – spetta allo strumento urbanistico scegliere la misura dell'ampliamento ed individua le funzioni che ritiene possano essere ammesse; tale scelta è specifica per ciascun piano e discrezionale. E' per tale ragione che il Comune, entro la variante di adeguamento, dovrebbe sviluppare la propria specifica norma, calibrata in base alle specificità del territorio, quali ad esempio la tipologia e dimensione delle strutture agricole dismesse, la collocazione rispetto
 - all'abitato, le potenzialità comprensive e tutti gli altri fattori conoscitivi del patrimonio del territorio. Tale lettura è fondamento e supporto per la redazione della norma.
 - Pertanto, per quanto concerne la modalità di gestione del contenuto, in via generale si ricorda che affinché gli interventi di recupero possano essere ammessi, è necessario che il PRG definisca i "limiti previsti" a cui il comma 11 fa rinvio e pertanto sia le percentuali di ampliamento (a scelta, fino al 20%, art. 77) sia le funzioni ammissibili. Per meglio supportare il Comune nella modifica, si indica che per quanto riguarda gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, vigono le disposizioni stabilite all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015, che ammette gli interventi di recupero di cui all'art. 77. Lo stesso articolo 112 individua l'obbligo dei PRG di definire i limiti di tali interventi al fine di ammettere l'applicazione della norma. E' pertanto necessario che detti limiti siano definiti in forma espressa, sia in termini percentuali di ampliamento sia, ed in particolare, in termini di funzioni ammissibili. Si ricorda la necessità che gli ampliamenti consentiti siano, in ogni caso, coerenti con gli ampliamenti ammessi dalle categorie di intervento di cui al citato art. 77 della l.p. 15/2015, e quindi non superiori al 20% previsto per la categoria della ristrutturazione. E' facoltà del PRG di individuare limiti maggiormente restrittivi."
 - Rispetto agli interventi ammessi in area agricola su edifici esistenti è necessario fare chiarezza. Si ritiene innanzitutto opportuno esplicitare nel testo normativo che il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015; per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della l.p. n. 15/2015 – per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla l.p. n. 1/2008 o in precedenza dalla l.p. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della l.p. n. 1/2008. Va chiarito che le disposizioni indicate al comma 9 dell'articolo 62 delle norme di attuazione di piano sono da riferirsi agli edifici esistenti ove sussista l'esercizio dell'attività agricola. A questo proposito, si richiama che i limiti per i fabbricati ad uso abitativo sono fissati dalle norme di attuazione del PUP in un massimo di 400 mc

di volume lordo fuori terra, che non può essere oggetto di ulteriori ampliamenti, fatto salvo quanto previsto all'articolo 80 del regolamento urbanistico edilizio provinciale rispetto alla realizzazione di un'ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale del fondo.

- Vanno quindi rimossi i contenuti che consentono il superamento del limite del 20% (comma 4)
- non è chiaro il riferimento alla ferrovia, non presente a Borgo Lares.
- L'articolo si limita a stabilire il tipo di intervento ammesso e non contenuti progettuali, quali ad esempio spostamenti di sedime e traslazioni.
- Nei termini dell'art. 112 della l.p. 15/2015 non sono ammessi volumi incrementali a supporto degli edifici recuperati (comma 5).

L'articolo appare coerente con quanto indicato dalla norma di legge.

Il comma 5 prevede possibilità di intervento già presenti nel PRG in vigore. (comma 4, art. 64 Nda PRG Zuclò), approvato nel 2013 in occasione di una variante generale e confermato nel 2019 nella variante di unificazione curata dalla Comunità di Valle.

- art. 73: l'articolo tratta le "attività agricole specializzate" diversificandole per fattispecie e superando talvolta quanto ammesso dalla legenda standard e riconosciuto come contenuto proprio dello strumento urbanistico (si rinvia a quanto detto con riferimento a specifiche varianti).
- Per le aree agricole, attraverso le "generalità" sono stati fissati specifici parametri che ai sensi dell'art. 64 comma 17 non trovano applicazione per le aree di cui all'art. 73. L'articolo assegna a ciascuna specifica area indici diversificati; si chiede se per le sole specifiche funzioni.
- Si conferma che tali zone sono proprie delle zone E e che pertanto non possono essere disciplinate con rinvio alle zone D (produttive).
- Il limite dei 400 mc di volume lordo fuori terra stabilito dal PUP vale per tutte le zone agricole e non è disapplicabile per le specializzate, né duplicabile. Si faccia rinvio alla disciplina provinciale rimuovendo i richiami presenti in forma diffusa ai diversi "alloggi per impresa" (es. 400 mc, 120 mq).

Gli articoli sono confermati correggendo il valore dei 400 mc in quanto si ritengono necessari per dettare disposizioni diversificate e specifiche per attività agricole diverse. (attività di esbosco, piccolo allevamento equino, ittiche, florovivaistiche, zootecnica).

Disciplina per le aree agricole Disciplina per le aree produttive

- Art. 76:
 - la costruzione a confine e gli atti patrimoniali correlati non sono contenuto del PRG.

La precisazione non è in contrasto di legge e viene confermata

- si richiama che i limiti per i fabbricati ad uso abitativo sono fissati dalle norme di attuazione del PUP in un massimo di 400 mc di volume lordo fuori terra.

Corretto

- Si chiede cosa si intenda con aree produttive "pure", dicitura che non trova riscontro nella disciplina provinciale ed assegnata ad aree che rinviano anche alle multifunzionali.

Quelle dove non è ammessa la multifunzionalità. Questo termine è stato utilizzato anche in PRG limitrofi al territorio di Borgo Lares. Per queste zone valgono le modifiche cartografiche già illustrate nei precedenti paragrafi ove le zone multifunzionali sono state individuate con apposito cartiglio D110.

Disciplina per le attrezzature e servizi pubblici

- Art. 87:
 - L'esame della variante V90 ha consentito di osservare che gli indici a cui l'articolo fa richiamo, non sono espressi.
 - Le altezze indicate al comma 8 sono citate ma non definite nel parametro.

Gli indici per le zone a destinazione pubblica non sono comunemente inseriti nelle norme di zona in quanto saranno i singoli progetti di utilizzo delle aree a definire i parametri di utilizzo.

- Art. 89: ai sensi dell'art. 24 della l.p. 15/2015 spetta al PRG dimensionare ed individuare i servizi di livello locale come confermato dall'art. 10 del RUEP, per assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e per servizi adeguata al dimensionamento del piano. I contenuti del comma 9 negano tale principio, quando consentono l'individuazione nelle aree per fini pubblici, di spazi a standard per aree residenziali o produttive. Ciò inficia anche il calcolo degli standard urbanistici che va redatto in coerenza con il DM 1444/68 e con l'art. 10 del RUEP. In ogni caso, anche l'utilizzo "temporaneo" sino all'approntamento

del progetto di pubblico interesse non può trovare coerenza con la disciplina provinciale; in primo luogo l'attuazione comporterebbe la scomparsa della dotazione a standard delle aree per l'insediamento ed in secondo luogo i margini di intervento ammessi possono essere quelli dell'art. 48 della l.p. 15/2015 o quanto disposto dall'art. 10 del RUEP.

La verifica dello standard è stata effettuata ai sensi del DM 1444/1968 che rimane comunque prevalente rispetto all'articolo 10 del RUEP, comunque rispettato anche da questo PRG.

- Art. 90: si chiede al comune di chiarire il correlazione tra le "piccole strutture realizzabili" nel verde pubblico attrezzato e la SUN ammessa di 2.000 mq, evidenziando inoltre che costruzioni così ampie potrebbero inficiare l'utilizzo atteso dello spazio a verde.

Cancellato il termine "piccolo"

- Art. 91.1: le zone a verde di mitigazione sono indicate come non edificabili a meno di casi specificati. Per le opere di infrastrutturazione la definizione va resa coerente con l'art. 11 del RUEP.

Confermato non essendoci controindicazioni di legge

- Art. 92: le aree sciabili rientrano nelle zona D, non F. I parametri vanno espressi in SUN. Si chiede se la presente variante abbia introdotto modifiche a tali articoli.

L'articolo non è oggetto di variante essendo stato approvato recentemente con delibera di Giunta Provinciale come specificato nei precedenti paragrafi.

- Art. 96: si ricorda che parte delle opere di infrastrutturazione non richiedono specifica previsione urbanistica. Pertanto il comma 1 è corretto ed il comma 2 va stralciato. Il comma 3 non risulta pertinente le opere di infrastrutturazione.

Confermato non essendoci controindicazioni di legge

- Tabella B "larghezza delle fasce di rispetto stradale al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento" riporta valori non corrispondenti a quelli fissati dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m.. La viabilità rurale e forestale non rientra nella categoria "altre strade".
- Tabella C: La viabilità rurale e forestale non rientra nella categoria "altre strade".

Tolto il richiamo alla viabilità rurale e forestale

- Art. 98.1: si chiede di chiarire la finalità dell'articolo "Specifico riferimento normativo [Z601] Fascia rispetto viabilità di 4^a cat. del Durone", che per un contenimento del suolo agricolo, propone la fascia di rispetto ridotta. Si richiama in ogni caso che la fascia di rispetto è funzionale alla traslazione dell'eventuale proposta di tracciato e non rileva in termini di estensione di suolo agricolo.

L'articolo viene cancellato a seguito delle modifiche introdotte sulla variante v20

- Art. 99: le zone pertinenziali della viabilità paiono non presenti in cartografia e paiono già normate all'art. 97 commi 8 e 9. Si chiede una verifica in tlae senso, posto che l'articolo pare stralciabile.

Si stralcia l'articolo 99. In cartografia sono presenti lungo la rotatoria presente sulla retta di Saone.

Criteri di tutela paesaggistica

- Art. 118:
 - i documenti citati non sono tra quelli forniti e la relazione illustrativa non fornisce elementi conoscitivi utili a comprendere come il nuovo impianto normativo si relazioni con essi. In adozione definitiva, i contenuti conoscitivi dovranno rendere conoscibili nella loro trasversalità i diversi contenuti di piano per consentire la valutazione di competenza in materia di tutela dei centri storici.

I criteri di tutela sono inseriti all'interno delle norme ed effettivamente non è stato predisposto un fascicolo separato.

Per quanto riguarda l'Abaco lo stesso è stato allegato alla versione di adozione definitiva.

- Se i Criteri valgono per il centro storico, il comma 2 va riformulato in coerenza con i Criteri provinciali, prescrivendo il ricorso a materiali della tradizione, a meno di specifiche scelte puntuali normate. Se valgono per l'interno territorio, la modifica è analoga e va riferita ai Criteri del PUP.
- Art. 119: le competenze della CEC non sono contenuto del PRG.

Come già esplicitato nei precedenti paragrafi la richiesta di parere preventivo alla CEC è e rimane di competenza dell'Amministrazione Comunale e per garantire un'unitarietà ed oggettività nei procedimenti edilizia risulta necessario che le regole vengano inserite all'interno delle Norme di Attuazione che da sempre costituiscono il primo elemento di verifica da parte dei tecnici e dei cittadini.

PEM

- Art. 122:
 - la premessa richiama i PEM approvati dagli ex Comuni, indicando al comma 3 che per uniformare gli interventi si prevede l'“applicazione a tutti gli edifici della nuova normativa e del prontuario”, confermando le specifiche schede.
 - Si evidenzia in primo luogo che due piani che presentano specificità differenziate per territori diversi, non necessariamente devono essere omogeneizzati. Si chiede al Comune – in assenza di elementi conoscitivi dell'approccio assunto e delle valutazioni condotte – di descrivere l'approccio, motivando in ragione delle caratteristiche degli edifici montani se caratteri omogenei richiedano un piano unitario o se caratteri diversi possano meritare un piano che li sappia riconoscere e distinguere.

I caratteri, seppur in alcuni minimi aspetti diversificano, possono comunque essere considerati omogenei perché non presentano specificità talmente diverse da non consentire di unificare, “pro tempore” la disciplina; Si è deciso di utilizzare, in questa fase, la disciplina più aggiornata e rispettosa delle prescrizioni di Legge che corrisponde alla disciplina elaborata per il PEM dell'ex Comune di Bolbeno. Quindi l'“approccio” di unificare la disciplina appare corretto, almeno fintanto che il Comune di Borgo Lares non intenda procedere ad unificare i due PEM.

- Qualora il Comune confermasse la scelta di omogeneizzazione, si chiede di rendere note le specifiche disposizioni del piano in vigore, oggetto di sostituzione per comprendere e poter valutare gli effetti della variante rispetto ai beni schedati ed alla necessaria coerenza con i Criteri provinciali.

Il fascicolo "Norme di attuazione testo di raffronto contiene già in adozione preliminare gli elementi richiesti.

Si ribadisce che non vi sono effetti diversi rispetto alla situazione in essere dei beni schedati nei due PEM. In particolare si sottolinea che l'apparato normativo relativo al PEM di Zuclò risulta ridotto e scarno rispetto a quello del PEM di Bolbeno. Per questo motivo sono state utilizzate le norme del PEM di Bolbeno che assorbono e non stravolgono quanto prima previsto per gli edifici del PEM di Zuclò.

- L'adeguamento alla rinnovata disciplina provinciale, va reso noto e descritto, chiarendo come si trattino le diverse categorie di intervento in vigore e come siano correlate alle innovazioni di cui all'art. 104 della l.p. 15/2015.

Le norme relative alle categorie di intervento sono applicate in modo assolutamente comparabile in linea con quanto previsto dall'art. 104 della LP 15/2015.

- In assenza di elementi conoscitivi, si rinvia la valutazione alla adozione definitiva. Le considerazioni che seguono si qualificano come spunti di riflessione.
- La lettura di diversi articoli evidenzia come siano presenti numerosi contenuti non trattati nei termini dell'adeguamento alla l.p. 15/2015 ed al RUEP, che la presente variante dichiara essere obiettivo. Si prospettano alcuni esempi, chiedendo che sia prodotto l'adeguamento dell'intero testo:
 - i limiti di utilizzo vanno conformati all'art. 104 sopra richiamato;
 - la terminologia utilizzata per i diversi interventi/categorie risulta non adeguata.
 - permangono diciture riferite al volume, che risultano non essere state oggetto di adeguamento. Si stralci il rinvio alla disciplina transitoria dell'art. 32, già trattata.
 - la “ricostruzione vincolata” va chiarita rispetto all'art. 77 della l.p. 15/2015 e rispetto all'unica tipologia di riferimento.

Per quanto riguarda le tipologie di intervento sul PEM come definite all'art. 126 le stesse risultano essere identiche a quelle contenute nel PEM di Bolbeno all'art. 48.

- qualora la norma fosse in vigore, i parametri delle tettoie vanno adeguati.
- I richiami a volumi accessori vanno ricondotti alle “costruzioni accessorie” con la limitazione alle sole possibilità già ammesse dal vigente PEM.

L'art. 15 viene integrato specificando che per gli edifici del PEM si applicano le disposizioni dell'art. 129 che risulta essere identico a quanto previsto dal PEM di Bolbeno in vigore.

- I volumi tecnici vanno verificati rispetto alla rinnovata disciplina.

In sede di adozione definitiva si è provveduto ad approfondire ed aggiornare i contenuti per adeguarli alla L.P. 15/2015.

La terminologia utilizzata per il PEM è necessariamente diversa da quella della L.P. 15/2015, in quanto i contenuti normativi del PEM, approvati con delibera di Giunta Provinciale n. 158 di data

03/02/2006, in occasione della Variante 2006, ed i termini cui fanno riferimento quegli elaborati, tengono conto innanzi tutto dal disciplinare approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 611 dd.22/03/2002.

L'unificazione delle Norme relative al PEM appare come una soluzione ottimale al fine di garantire una omogeneità di intervento sugli edifici già catalogati (che non sono stati oggetto di modifica) verificato che la classificazione tipologica contenuta nei due PEM degli ex Comuni risultano omologabili

Norme di attuazione – altre considerazioni

- Art. 2: comma 2 gli obiettivi della variante non sono obiettivi del PRG. Comma 5 il PGTIS non risulta integrato nel piano presentato.

(non si comprende l'utilità della nota espressa)

- Art. 4: in occasione della conferenza di Pianificazione il progettista ha richiamato la validità del documento a scala minore. L'articolo cita invece le tavole a scala maggiore.

E' di tutta evidenza che o si tratta di una errata deregistrazione (probabilmente estrapolata da un contesto verbale più articolato) o da un refuso che non ha senso. E' chiaro che si tratta della scala maggiore.

In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici facenti parte del piano regolatore generale, prevalgono le indicazioni contenute nelle tavole di Piano a scala di maggiore dettaglio.

- Art. 30:
 - si definisce un "Piano di recupero degli insediamenti storici" viene dichiarato parte integrante del PRG. La denominazione non trova riscontro in legge e nei contenuti del PRG all'art. 24 comma 2. Se il riferimento è l'acronimo di cui al frontespizio – PGTIS – la denominazione potrebbe essere Piano generale per la tutela degli insediamenti storici. La struttura ordinaria di tali piani, composti da apparato cartografico, norme, criteri di progetto e abaco degli interventi non è individuabile nella documentazione di piano; si chiede di chiarire la struttura di quanto in vigore e indicare come sia stata condotta l'integrazione dei due ex strumenti entro l'unitario piano di Borgo Lares.
 - Se il riferimento fosse il PGTIS, non è chiaro il richiamo al PEM ed art. 104 della l.p. 15/2015 di cui al comma 4.

Il termine utilizzato per definire gli ambiti storici è indifferente PGIS e equivale negli intendimenti e nel lessico comune agli interventi urbanistici che riguardano il Centro storico o anche detto Insediamento storico.

- Art. 91.2:
 - l'area di difesa paesaggistica discende nella sua individuazione dai PRG vigenti distinti per gli ex Comuni. Per sua natura e secondo le indicazioni della legenda standard provinciale, costituisce un vincolo che – quale segno grafico – si sviluppa in corrispondenza delle aree da tutelarsi che il Comune individua, potendo così sormontare diverse destinazioni di zona. Nel caso della presente variante, l'approfondimento istruttorio ha provato ad indagare la modalità di omogenizzazione delle diverse discipline degli ex Comuni, non descritte dalla relazione. Si è compreso che la "difesa paesaggistica" e le "zone a verde di protezione e mitigazione" risultano coincidenti dal punto di vista areale. In luogo della canonica disciplina delle aree di difesa paesaggistica – contrattiva delle possibilità delle diverse zonizzazioni graficamente "sottostanti" – nel caso della presente variante i due areali paiono duplicare la disciplina. Ne deriva una norma di difesa paesaggistica più concessiva della destinazione di zona. Si chiede al Comune di fornire chiarimenti in merito, a partire dalla natura dei vincoli dei diversi PRG degli ex Comuni. Qualora la forma di vincolo fosse unica ed unitaria, pare poco lineare la duplicazione della disciplina, con contenuti divergenti. Le considerazioni che seguono potranno essere spunto per un eventuale perfezionamento, qualora la norma dovesse essere mantenuta.
 - Non si delega alla difesa paesaggistica la determinazione degli interventi ammessi, contenuto proprio delle destinazioni di zona (es. ristrutturazione di edifici non schedati, ampliamenti, realizzazione di aree a verde pubblico).

La difesa paesaggistica viene eliminata dalle norme in quanto non indicata negli elaborati e risulterebbe la stessa ridondante.

Sono stati schedati tutti gli edifici facenti parte del C.S. (anche isolati); gli edifici non facenti parte del C.Storico sono inseriti nel PEM (che, si ribadisce, non entra in questa variante Urbanistica), eventuali altri edifici non catalogati nel C.S. e non schedati nel PEM sono normati dalla L.P.15/15

PER TUTTO QUANTO NON EVIDENZIATO IN RISPOSTA AL PARERE SOPRARIPORTATO RELATIVAMENTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE SI PREGA DI RIVEDERE LE VALUTAZIONE ALLA LUCE DEL FATTO CHE DETTE NROME RISULTANO ESSERE ADEGUATE E RISPETTOSE DELLA NORMA PROVINCIALE E COMUNEMENTE APPLICATE NEI PRG DEI COMUNI DEL TRENINO IN GENERALE E DELLE VALLI GIUDICARIE IN PARTICOLARE.

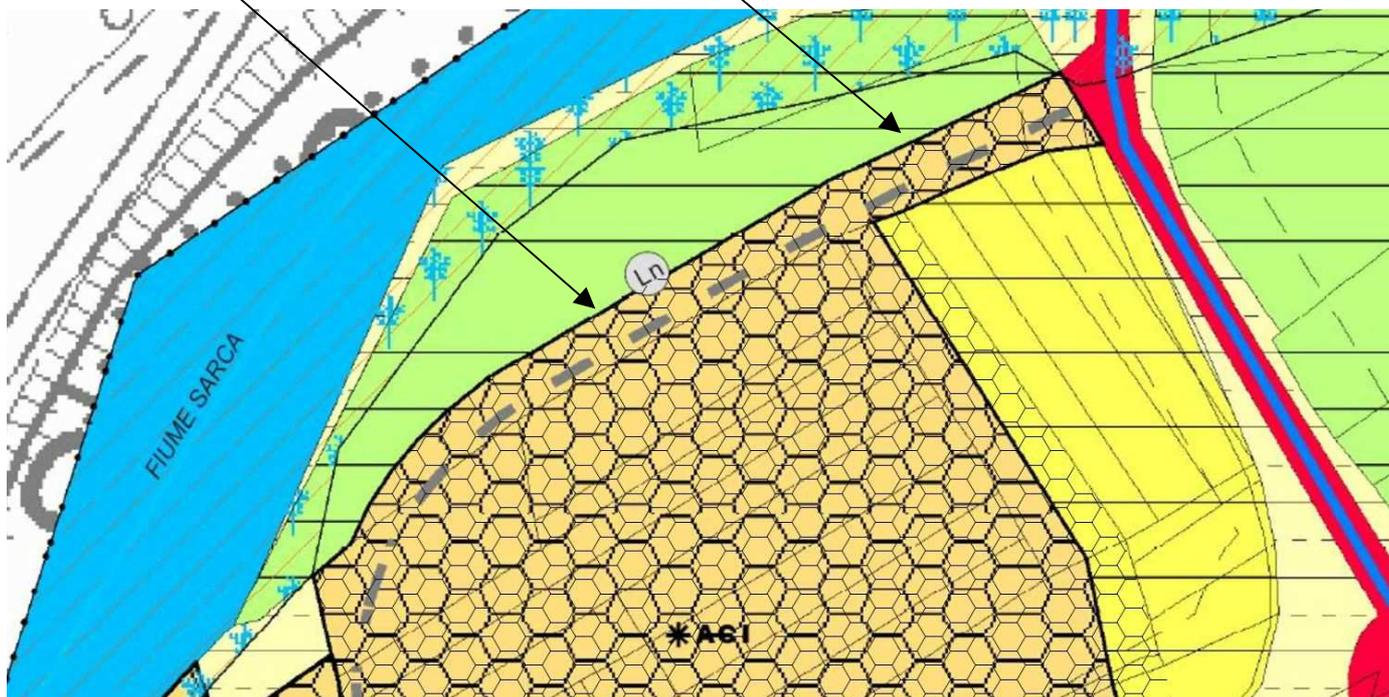
Cartografia

- le aree agricole e agricole di pregio non sono pienamente conformi a quelle del PUP/PTC (lievi differenze che vanno giustificate).

La rappresentazione cartografica è stata verificata ulteriormente per l'adozione definitiva ma non sono state riscontrate le differenze da voi segnalate.

Il lavoro è stato effettuato seguendo fedelmente quanto predisposto dalla Comunità di valle in occasione della unificazione cartografica già approvata ed oggi in vigore.

Si evidenzia che una unica differenza sostanziale fra il PRG in vigore (come redatto dalla Comunità delle Giudicarie) ed il PTC Stralcio delle aree agricole (sempre redatto dalla Comunità delle Giudicarie) si può ritrovare in prossimità della zona commerciale sulla strada che dalla rotatoria posta sulla "resta di Saone" porta a Preore, e la rappresentazione di adozione preliminare è corretta.



Il PRG 2024 di Borgo Lares conferma per questa zona la destinazione commerciale.

Nel caso si riscontrassero ancora errori si chiede di poterli evidenziare o con uno screenshot o indicando la particella fondiaria corrispondente.

- manca l'indicazione del tratto della "circonvallazione degli abitati di Breguzzo e Bondo" che interseca il territorio di Borgo Lares e che il PUP individua come viabilità principale di progetto;

La cartografia è stata integrata

- in alcuni tratti di viabilità la larghezza della fascia di rispetto stradale non risulta conforme alla deliberazione della GP n. 909/1995, come riapprovata con deliberazione n. 890/2006 e successivamente modificata con deliberazioni n. 1427/2011 e n. 2088/2013.

La rappresentazione cartografica risulta completa per quanto riguarda la viabilità di interesse provinciale. Risulta spesso difficile determinare alla scala grafica catastale l'esatta posizione della strada in quanto spesso i frazionamenti non corrispondono al dato reale. Per questo motivo la norma relativa alle fasce di rispetto stradale specificano che l'indicazione cartografica non è esaustiva come precisato all'articolo 98.

- alcuni retini non sono conformi alla legenda standard;

la differenza di alcuni retini (in particolare nel colore di fondo) risulta necessaria per distinguere nei formati pdf e nelle stampe cartacee le differenze di zona. Gli shape riportano in ogni caso i dati corretti e completi al fine di consentire l'inserimento degli stessi nel web-gis provinciale.

- in legenda, verificare gli articoli posti a lato dei singoli tematismi che in alcuni casi non trovano corrispondenza con le norme (es: zone produttive art. 77 anziché 76, ecc..).

La legenda è stata integrata

Usi civici

Il Progettista nel momento dell'introduzione degli obiettivi della variante ha indicato che in materia di usi civici, la competenza è in capo al Consiglio comunale che nel provvedimento deliberativo ha espresso il proprio parere favorevole. Si osserva che nel testo ciò si qualifica come "presa d'atto" e si richiamano le disposizioni di cui all'art. 18 della L.P. 24 giugno 2005, n. 6.

Conclusioni

Ciò premesso, riguardo alla variante al PRG adottata dal Comune di Borgo Lares, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'integrazione dei relativi contenuti.

Il Presidente in occasione della Conferenza di pianificazione, a chiusura del confronto con il Comune, ha evidenziato che considerati i rilievi espressi in forma diffusa entro il presente parere e introdotti dal paragrafo "Contenuti conoscitivi ed apparato motivazionale", si invita il Comune a verificare la correttezza della procedura in termini di contenuti e di forma ai fini della sua prosecuzione.

Il rappresentante dell'Amministrazione comunale ha anticipato che si considerano conoscibili i contenuti in ragione delle diverse riunioni organizzate e della procedura di partecipazione.

Il Presidente ha ricordato che sono gli atti di piano a dover essere conoscibili, nelle modifiche che propongono.

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.

La lettura delle motivazioni a sostegno delle azioni previste dal PRG al fine di centrare gli obiettivi promossi dall'amministrazione comunale deve essere effettuata tenendo in considerazione la complessità degli argomenti con la necessità di fare collimare azioni di tipo descrittivo e propositivo con esigenze burocratiche formali di dettaglio che spesso non possono collimare o trovare diretta ed univoca rappresentazione normativa e/o cartografica.

Risulta quindi necessario confrontare tutti gli elaborati predisposti al fine di fare convergere le considerazioni in un unico parere conclusivo sulle singole varianti.

Per fare ciò, i professionisti incaricati, si rendono da subito disponibili per potere illustrare in presenza presso gli uffici del Servizio Urbanistica, i contenuti delle innovazioni introdotti in adozione definitiva.

ULTERIORI PARERI**Soprintendenza**

In data 11/10/2024 è stato trasmesso al comune di Borgo Lares il parere della soprintendenza (prot. 739640 /01/10/24) per i beni architettonici riguardo al quale sono state inserite alcune minime modifiche per l'adozione definitiva come di seguito brevemente descritte:

Per quanto riguarda l'adeguamento all'art. 105 della L.P. si rinvia ai precedenti paragrafi ed alla relazione illustrativa.

La cartografia recepisce già in adozione preliminare quanto richiesto relativamente alle zone di vincolo diretto ed indiretto e dei beni da sottoporre a verifica o cono scheda sospesa come da documentazione trasmessa agli scriventi dalla Soprintendenza in data in data aprile 2023.

Dal fascicolo Beni dichiarati di interesse con vincolo diretto:

p.ed. 149 Bolbeno	Chiesa di San Zeno	Scheda b.77 PGIS Bolbeno	Z301
p.ed. 235 Bolbeno	Chiesa della Madonna del Lares	(non schedata)	Z301
p.ed. 150 Bolbeno	Cappella interna del cimitero	Scheda b.78 PGIS Bolbeno	Z301
p.ed. 229 Zuclò	Cappella cimitero nuovo	(non schedata)	Z301
p.f. 1018 Zuclò	Cimitero nuovo	(non schedato)	Z301

Dal fascicolo Beni dichiarati di interesse con vincolo indiretto:

p.f. varie Bolbeno	Andito della chiesa Madonna del Lares		Z302
--------------------	---------------------------------------	--	------

dove però nella scheda è scritto:

N. 1	SCHEDA SOSPESA
ID bene	9957
Denominazione	ZONA DI RISPETTO DEL SANTUARIO DELLA MADONNINA DEL LARES (019.0002)
Codice	019.0005
Comunità di valle	CV08 COMUNITA' DELLE GIUDICARIE
Comune	BORGO LARES (239)
Frazione	BOLBENO



(non si comprende che tipo di shape si debba utilizzare al posto dello Z302)

Dal fascicolo Beni con vincolo sottoposto a verifica di interesse:

p.f. 696/5 Bolbeno	Edicola S. Giov. Nepomuceno	Scheda is.3	Z327
p.ed. 1 Zuclò	Chiesa San Martino	Scheda z.1 PGIS Zuclò	Z327
p.ed. 2 Zuclò	Cappella cimitero vecchio	Scheda z.2 PGIS Zuclò	Z327

Aggiornato l'art. 48 e l'art. 50.8.

Aggiornate le schede con il richiamo del vincolo diretto o da sottoporre a verifica di interesse.

Strade

In data 11/10/2024 è stato trasmesso al comune di Borgo Lares il parere dell'APOP e Servizio Opere stradali (prot. 0746162 03/10/24).

Il tracciato relativo alla viabilità locale di progetto e di potenziamento relativi alla variante v20 sono stati sostanzialmente modificati in adozione definitiva come illustrato ai precedenti paragrafi.

V44, v6, v57, v88, v90: per tutte le varianti, qualora comportino modifiche al sistema dell'accessibilità da e verso a viabilità provinciale, si provvederà a rispettare le procedure già indicate all'art. delle NdA di adozione preliminare, confermato in adozione definitiva. (comma 6 art. 97).

Vedasi inoltre nuovo comma 8 art. 97.

Foreste

In data 11/10/2024 è stato trasmesso al comune di Borgo Lares il parere integrativo del servizio foreste (prot. 0748449 03/10/24).

Si ribadisce parere positivo per le varianti v50 e v51. Mentre per la variante v78 il parere del servizio foreste non è dovuto in quanto si tratta di un impianto di alberi di natale non soggetti a vincolo forestale.