



COMUNE DI COMANO TERME

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

VARIANTE 2024

PUBBLICAZIONE OSSERVAZIONI

- Elenco osservazioni
- Elenco articoli interessati dalle osservazioni
- Planimetrie

Gennaio 2025 - Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI												
Nr.	Protocollo	Data protocollo	Richiedente	Data osservazione	Particelle	CC	Sintesi della osservazione	Descrizione completa	Nr. Proposta collaborativa	Nr. Variante Adozione preliminare	Schede catalogazione inerenti l'osservazione	Elenco Articoli interessati dalle osservazioni
Oss.1a	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	--	Osservazioni ufficio tecnico	Manca la tavola relativa alla Val Algione					
Oss.1b	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	--	Osservazioni ufficio tecnico	Nella Tav. B.5000 Mancano gli shape A301, Z602,..;					
Oss.1c	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	--	Osservazioni ufficio tecnico	Si chiede di segnare i PEM come da previsione della legenda (cerchio+ nr) perché nelle Tav.B risulta difficile individuarli					
Oss.1d	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.f. 1692	Vigo Lomaso	Osservazioni ufficio tecnico	p.f. 1692 Vigo Lomaso di accesso all'area Impianto trattamenti reflui zootechnici, dovrebbe ricevere destinazione idonea al futuro scopo di infrastruttura di accesso allo stabilimento. [ndr. In alternativa individuare soluzioni alla localizzazione dell'impianto in aree già infrastrutture]				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104]
Oss.1e	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.f. 255/1 e limitrofe	Cares	Osservazioni ufficio tecnico	Verificare la destinazione urbanistica del passaggio pedonale presente sulle p.f. 255/1 Cares e limitrofe	c2.8			
Oss.1f	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.f. 169/2	Cares	Osservazioni ufficio tecnico	Verificare destinazione urbanistica relativa alla ciclabile di progetto in prossimità area Bel Sit.				Art. 73 Viabilità ed infrastrutture
Oss.1g	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.f. 273/10 e altre	Cares	Osservazioni ufficio tecnico	Verificare la destinazione urbanistica IV cat. esistente delle pp.f. 273/10 837/2 Cares				Art. 73 Viabilità ed infrastrutture
Oss.1h	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.f. 158/2 p.ed. .118 .121 e altre	Dasindo	Osservazioni ufficio tecnico	Verificare perimetro parcheggio var. C11 Dasindo	c11			Art. 75 Parcheggi pubblici (P) esistenti e di progetto [F305 F306]
Oss.1i	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	--	Osservazioni ufficio tecnico	Le zone archeologiche non hanno distinzione 01-02-03 a differenza delle NdA					Art. 25 Aree di protezione di manufatti e/o siti di interesse culturale e aree di interesse archeologico
Oss.1j	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.f. 929	Duvredo	Osservazioni ufficio tecnico	Verificare destinazione urbanistica della strada locale	c3.3			Art. 73 Viabilità ed infrastrutture
Oss.1k	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.ed. .97/1 .181/1 .159	Cares	Osservazioni ufficio tecnico	Le modifiche cartografiche di zona urbanistica in adeguamento al frazionamento catastale deve essere indicato nella numerazione delle varianti				
Oss.1m	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	p.ed. .118 .121	Dasindo	Osservazioni ufficio tecnico	Stralcio della previsione di parcheggio pubblico				Art. 75 Parcheggi pubblici (P) esistenti e di progetto [F305 F306]

PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI												
Nr.	Protocollo	Data protocollo	Richiedente	Data osservazione	Particelle	CC	Sintesi della osservazione	Descrizione completa	Nr. Proposta collaborativa	Nr. Variante Adozione preliminare	Schede catalogazione inerenti l'osservazione	Elenco Articoli interessati dalle osservazioni
Oss.1n	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	LEGENDA	--	Osservazioni ufficio tecnico	Richiamare l'art. di riferimento delle NdA a fianco delle destinazioni				
Oss.1o	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	LEGENDA	--	Osservazioni ufficio tecnico	Nomenclatura non sempre coincide con NdA				
Oss.1p	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	LEGENDA	--	Osservazioni ufficio tecnico	Verificare il retino della voce II Cat. di potenziamento				
Oss.1q	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	NORMATIVA	--	Osservazioni ufficio tecnico	L'inserimento del lotto minimo edificabile è una previsione che innestandosi su un'impostazione del piano sorta in assenza di limitazioni in tal senso, potrebbe comportare l'inedificabilità di aree con destinazione urbanistica coerente a tale scopo;				
Oss.1r	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	NORMATIVA	--	Osservazioni ufficio tecnico	L'inserimento delle Norme di difesa paesaggistica nell'ambito dell'art.62 delle NdA genera alcune perplessità circa l'estensione della portata della difesa assoluta che nella nuova formulazione appare limitata alle aree agricole di pregio;				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].
Oss.1s	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	NORMATIVA	--	Osservazioni ufficio tecnico	Il comma 5 dell'art.62 contiene un refuso nei richiami				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].
Oss.1t	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	NORMATIVA	--	Osservazioni ufficio tecnico	L'art.15 c.9 si ritiene necessiti di ulteriori specificazioni (nr.max. localizzazione,...);				Art. 15 Costruzioni accessorie: legnaie e tettoie
Oss.1u	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	ADEGUAMENTI NORMATIVI	--	Osservazioni ufficio tecnico	L'art.49 c.3 non contempla l'ampliamento in sopraelevazione				Art. 49 Interventi di recupero dei sottotetti degli edifici esistenti nelle zone urbane consolidate e di completamento
Oss.1v	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	ADEGUAMENTI NORMATIVI	--	Osservazioni ufficio tecnico	Destinazione urbanistica delle aree individuate nel Piano cave;				
Oss.1z	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	ADEGUAMENTI NORMATIVI	--	Osservazioni ufficio tecnico	Adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale				

PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI													
Nr.	Protocollo	Data protocollo	Richiedente	Data osservazione	Particelle	CC	Sintesi della osservazione	Descrizione completa	Nr. Proposta collaborativa	Nr. Variante Adozione preliminare	Schede catalogazione inerenti l'osservazione	Elenco Articoli interessati dalle osservazioni	
Oss.2	28	02/01/25	Ing. Walter Flaim	02/01/2025	NdA	--	Rivalutazione del parametro Rapporto di copertura massimo Rc, riportandolo al 50%	Nell'individuazione dei parametri urbanistici, regolati dall'art. 47,5 - Cartiglio B3.a, Aree residenziale di completamento di tipo A, al comma 4 vengono riportati i vari valori di utilizzazione territoriale. Fra questi il rapporto di copertura massimo Rc, nel valore specifico di 40%. Si chiede che il valore venga riportato a 50, integrandolo all'interno degli altri parametri ripresi dal precedente Piano				47.5 Aree residenziali di completamento - Tipo A [B103]	
Oss.3	29	02/01/25	Santorum Giuliana	02/01/2025	p.d. .111 p.f. 105 106/1 106/2 107 108 109 114/2 924 932	Duvredo	Traslazione area urbana consolidata e modifica della destinazione urbanistica pf. 924 [ndr. stralciare edificabilità dalla p.f. 932 di proprietà comunale]	Si chiede la traslazione del lotto proposto con prima adozione, avente destinazione "Area urbana consolidata", verso est al fine di comprendere nello stesso l'area oggi contraddistinta dal cortile/piazzale cancellando la strada comunale p.f. 932 (vedi schema pdf); la modifica della destinazione urbanistica della pf. 924 da "Locale esistente" a parzialmente in "Area urbana consolidata - tipo B" e parzialmente in "Area agricola locale" (vedi schema pdf).	i.36	v22		47.4 Area urbana consolidata - Tipo B [B101] Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]	
Oss.4	35	03/01/25	Asfaltedil srl	10/06/2024	p.f. 676/1 675/1 674/1 672 671	Cares	Modifica della programmazione urbanistica artigianale-industriale con stralcio della strada di progetto	Si chiede lo stralcio perché la previsione della realizzazione di una strada di accesso a servizio di tutta la zona artigianale, passante per la loro proprietà, preclude lo sviluppo e la valorizzazione dell'attività.	i.20	c3.1		Art. 51 Aree produttive del settore secondario (industriali artigianali commerciali) Norme generali Art. 73 Viabilità ed infrastrutture	
Oss.5	36	03/01/25	Bleggi Carlo Filiberto	02/01/2025	p.f. 34/2	Tignerone	Inserimento di un nuovo parcheggio pubblico	Data la carenza di parcheggi pubblici nella zona, si propone l'inserimento di una nuova area da destinare a parcheggio su un parte della p.f. 34/2 di proprietà dell'azienda agricola Dott. Carlo Bleggi, alla quale si potrà accedere dalle pp.ff. attigue, sempre di proprietà dell'azienda.				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].	

PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI													
Nr.	Protocollo	Data protocollo	Richiedente	Data osservazione	Particelle	CC	Sintesi della osservazione	Descrizione completa	Nr. Proposta collaborativa	Nr. Variante Adozione preliminare	Schede catalogazione inerenti l'osservazione	Elenco Articoli interessati dalle osservazioni	
Oss.6	37	03/01/25	Bazzani Donatella Bazzani Oscar	18/06/2024	p.f. 634/2 635 636	Cares	Cambio di destinazione da area agricola locale a zona di completamento	Si chiede il cambio di destinazione per predisporre dei lotti fabbricabili per i familiari	i.21	v17		Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]	
Oss.7	43	03/01/25	Fondazione Legato Formenti	02/01/2025	p.f. 340	Campo	Stralcio area edificabile	Visto il mancato interesse per l'acquisto dell'area da parte di privati, si chiede lo stralcio dell'area edificabile per poter ottenere lo sgravio del tributo sugli immobili IMIS. Inoltre, ottenendo la riclassificazione dell'area, i risparmi ottenuti contribuiranno a migliorare i servizi a favore delle persone bisognose della comunità, attività principale della Fondazione				47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103]	
Oss.8	46	03/01/25	Molinari Valentina			Cares	Stralcio rotatoria progetto nuova circonvallazione (vedi 10960 23/12/24)	Si chiedono delucidazioni in merito		c5.3		Art. 73 Viabilità ed infrastrutture	
Oss.9	63	07/01/25	Salizzoni Silvio	03/01/2025	NdA	--	Ampliamento interventi ammessi in area agricola di pregio	Si chiede la realizzazione delle strutture già previste dal RUEP nonché di trasformazione di eventuali edifici esistenti in attività complementari all'attività agricola, quali piccole strutture agrituristiche per la promozione e vendita dei prodotti aziendali. Si chiede inoltre di togliere il riferimento all'inapplicabilità dell'art.84 del RUEP.				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].	
Oss.10	64	07/01/25	Aparo Francesco	03/01/2025	p.f. 48/1	Lundo	Riperimetrazione del centro storico	Si chiede la riperimetrazione del centro storico con inclusione di una porzione di area agricola di pregio, o cambio di destinazione di quest'ultima, perché pertinenza della p.ed.48/1				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].	
Oss.11	9816	13/11/24	Prati Pierluigi	12/11/2024	p.ed. .144	Vigo Lomaso	Ampliamento in ristrutturazione	Si chiede la possibilità anche sugli edifici PEM di poter aumentare la SUN e la sopraelevazione almeno per gli edifici oggetto di ristrutturazione con lieve interesse storico.	i.2			Regolamento PEM	

PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI													
Nr.	Protocollo	Data protocollo	Richiedente	Data osservazione	Particelle	CC	Sintesi della osservazione	Descrizione completa	Nr. Proposta collaborativa	Nr. Variante Adozione preliminare	Schede catalogazione inerenti l'osservazione	Elenco Articoli interessati dalle osservazioni	
Oss.12	9938	20/11/24	Phol Christian Pohl Tommaso	13/11/2024	p.ed. .205	Poia	Ampliamento area produttiva	Si chiede l'ampliamento dell'area così da poter pavimentare in conglomerato bituminoso il piazzale ed eventualmente, pro futuro, poter consentire eventuali ampliamenti del manufatto esistente				Art. 51 Aree produttive del settore secondario (industriali artigianali commerciali) Norme generali Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]	
Oss.13	10366	02/12/24	Parisi Amalia	12/11/2024	p.f. 264/3	Duvredo	Ampliamento area edificabile	Si chiede l'ampliamento dell'area edificabile fino al limite della particella per realizzazione prima casa				47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110] Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].	
Oss.14	10643	11/12/24	Alberti Angelo	06/12/2024	p.f. 122 123 119/3	Poia	Ampliamento area zootecnica	Si chiede di inserire le particelle in area zootecnica, in quanto sono in continuità con l'area zootecnica già presente				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104] Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	
Oss.15	10657	12/12/24	Buratti Cristian	11/12/2024	p.ed. .119	Campo	Lotto minimo art.47,6 NdA	Revisione dell'art. 47,6 Area di completamento tipo B, eliminando il lotto minimo di 500mq, al fine di acconsentire il recupero della p.e.d 119 per la realizzazione della propria proprietà				47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103]	
Oss.16	10960	03/01/25	Molinari Valentina			Cares	Stralcio rotatoria progetto nuova circonvallazione (vedi 10960 23/12/24)	Si chiedono delucidazioni in merito	c5.3			Art. 73 Viabilità ed infrastrutture	

	PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI											
Nr.	Protocollo	Data protocollo	Richiedente	Data osservazione	Particelle	CC	Sintesi della osservazione	Descrizione completa	Nr. Proposta collaborativa	Nr. Variante Adozione preliminare	Schede catalogazione inerenti l'osservazione	Elenco Articoli interessati dalle osservazioni
Oss.17	11017	30/12/24	orlandi Mariarosa e Manara Lucio	13/06/2024	p.ed. .299 .300 .251 .110 .97/2	Cares	Cambio di destinazione e stralcio PL zona Bel Sit	Si chiede l'inserimento delle particelle in "Aree miste residenziali-commerciali-alberghiere" e lo stralcio del Piano di Lottizzazione	i.44			Art. 55A Aree miste residenziali/commerciali
Oss.18	11018	30/12/24	Reversi Giulio	27/12/2024	p.f. 712/2	Comighell o	Stralcio area edificabile	Si chiede lo stralcio dell'edificabilità poiché la larghezza del lotto non consente di poter costruire un edificio rispettando la distanza minima dai confini ed inoltre, la presenza di un'azienda zootecnica nelle vicinanze penalizzerebbe la vivibilità dell'area.	i.1			47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103]
Oss.19	11042	30/12/24	Faustini Agostino	02/12/2024	p.f. 347/1 349 350 351 352 355 371 p.ed. .155	Duvredo	Ampliamento area zootecnica	Si chiede la revisione della variante v09, allargando il perimetro dell'area per ampliamento dell'area zootecnica		v09		Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]
Oss.20	11082	31/12/24	Giordani Gianbattista	11/06/2024	p.f. 1625 p.ed. .121/1	Poia	Modifica destinazione urbanistica	Si chiede il cambio di destinazione da "Area residenziale di completamento di tipo A" ad "Area urbana conosolidata di tipo A"				47.5 Aree residenziali di completamento - Tipo A [B103]

PRG COMANO TERME: ELENCO ARTICOLI DI RIFERIMENTO

Art. 15 Costruzioni accessorie: legnaie e tettoie

Art. 25 Aree di protezione di manufatti e/o siti di interesse culturale e aree di interesse archeologico

Art. 38.4 R2 Risanamento conservativo [A204]

47.4 Area urbana consolidata - Tipo B [B101]

47.5 Aree residenziali di completamento - Tipo A [B103]

47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103]

Art. 49 Interventi di recupero dei sottotetti degli edifici esistenti nelle zone urbane consolidate e di completamento

Art. 51 Aree produttive del settore secondario (industriali artigianali commerciali) Norme generali

Art. 55A Aree miste residenziali/commerciali

Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]

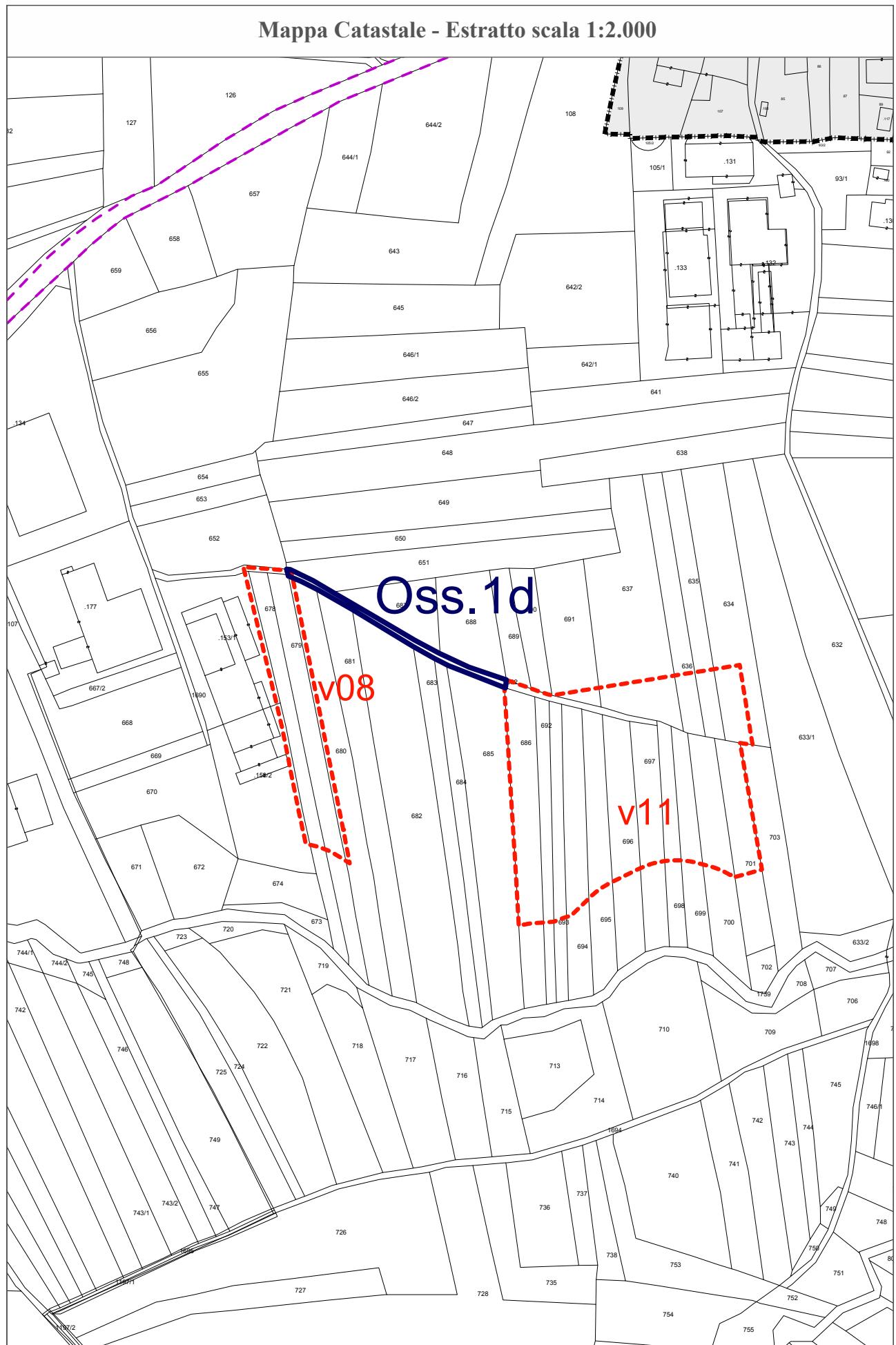
Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].

Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]

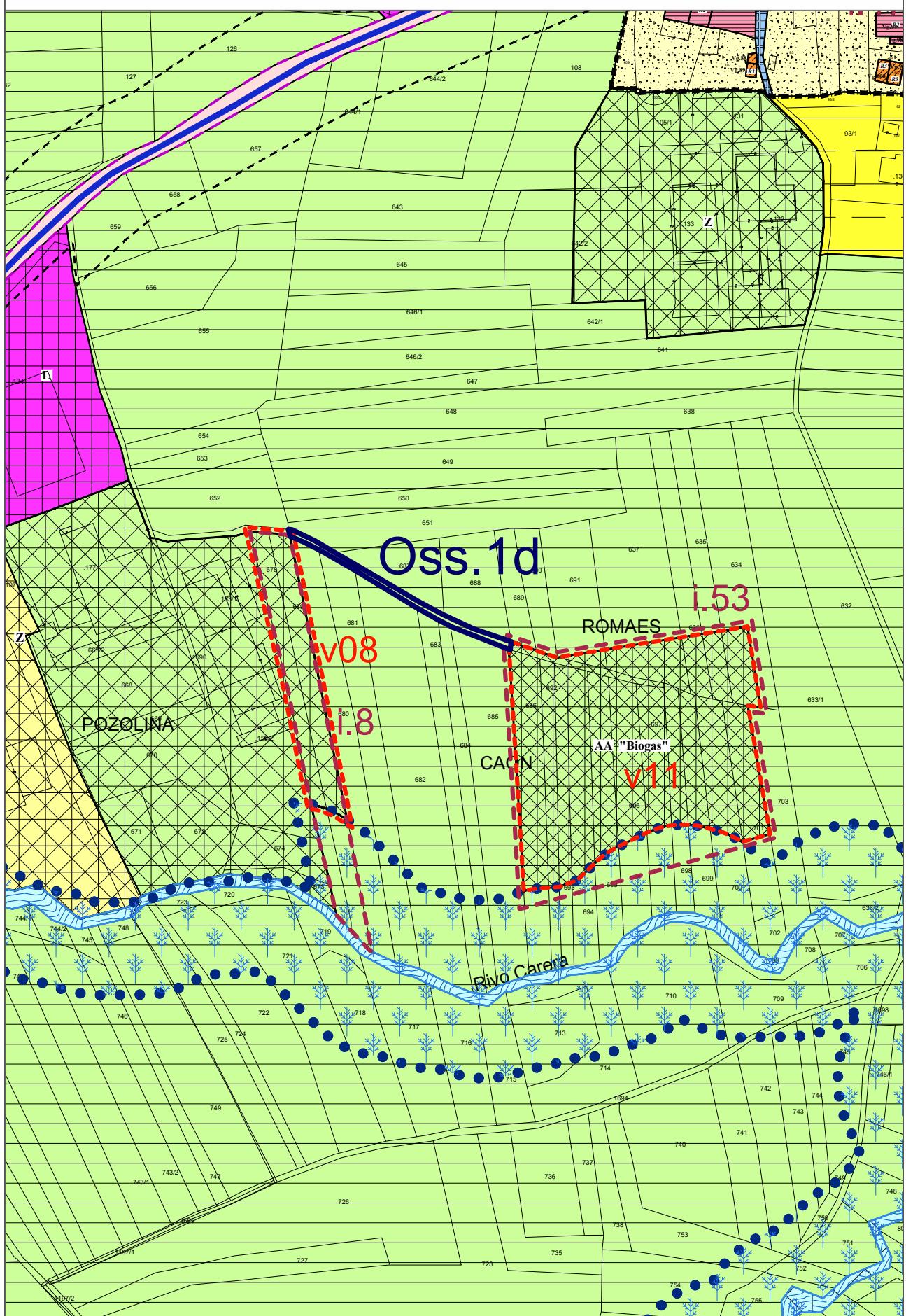
Art. 73 Viabilità ed infrastrutture

Art. 75 Parcheggi pubblici (P) esistenti e di progetto [F305 F306]

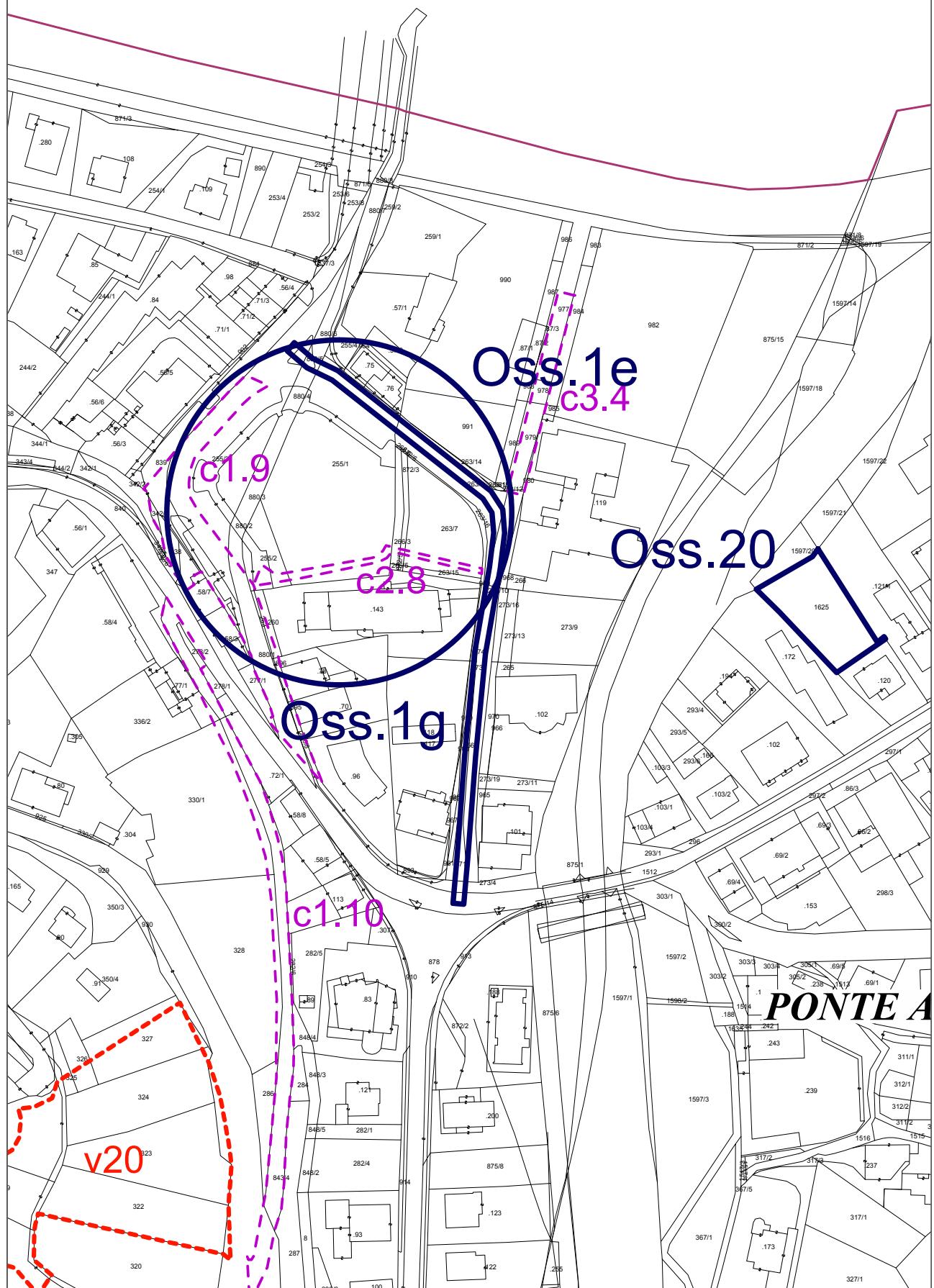
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



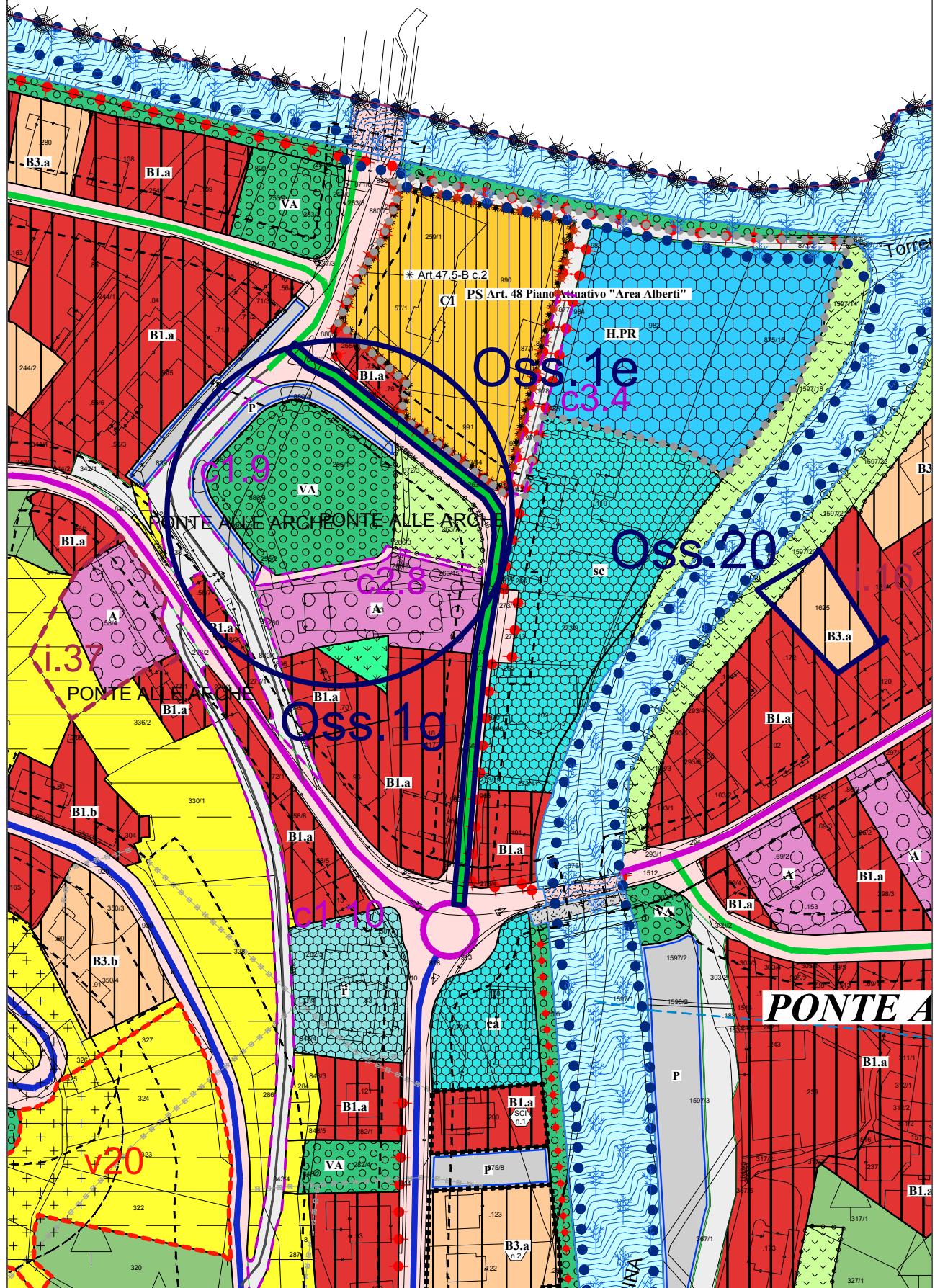
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



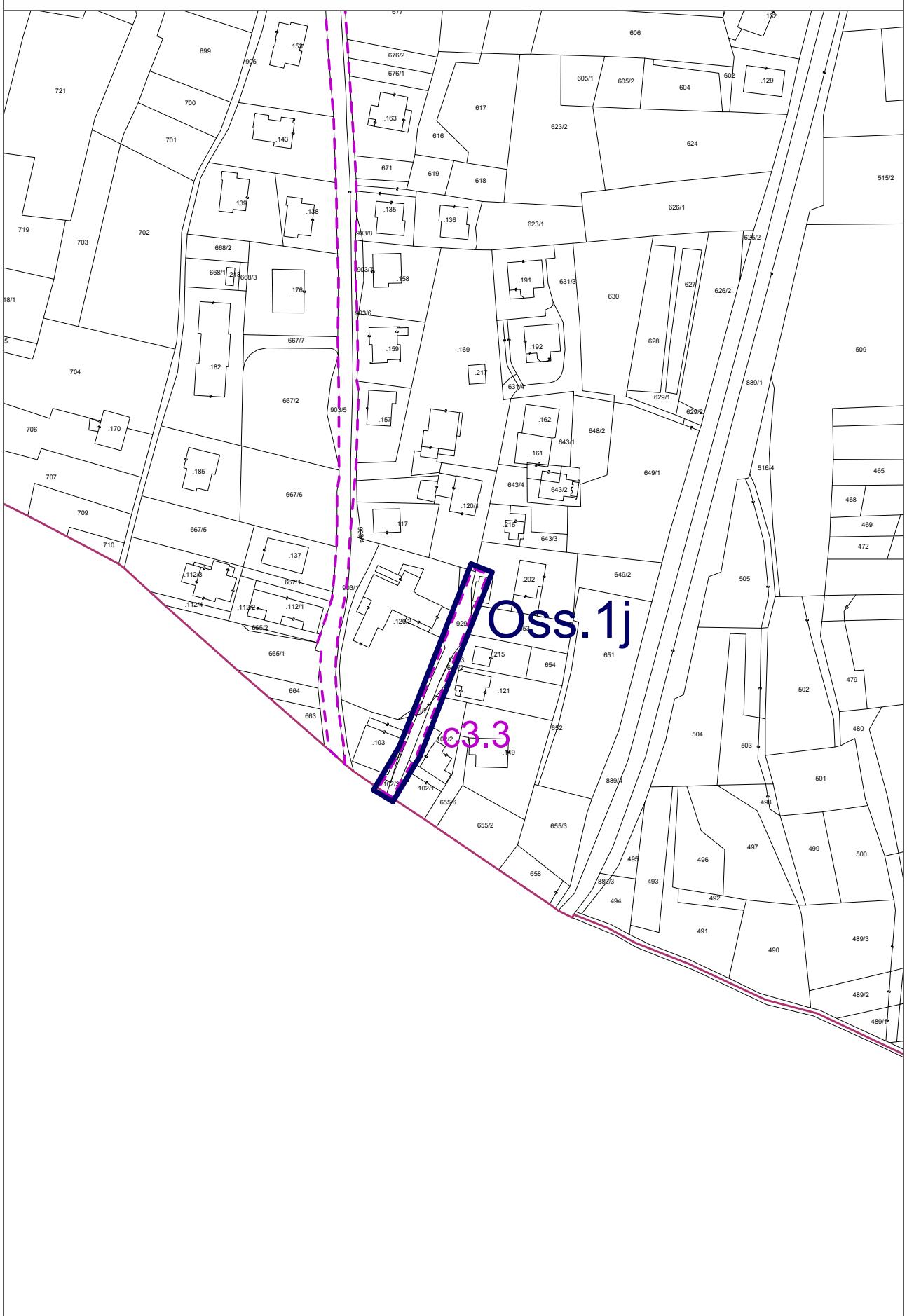
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



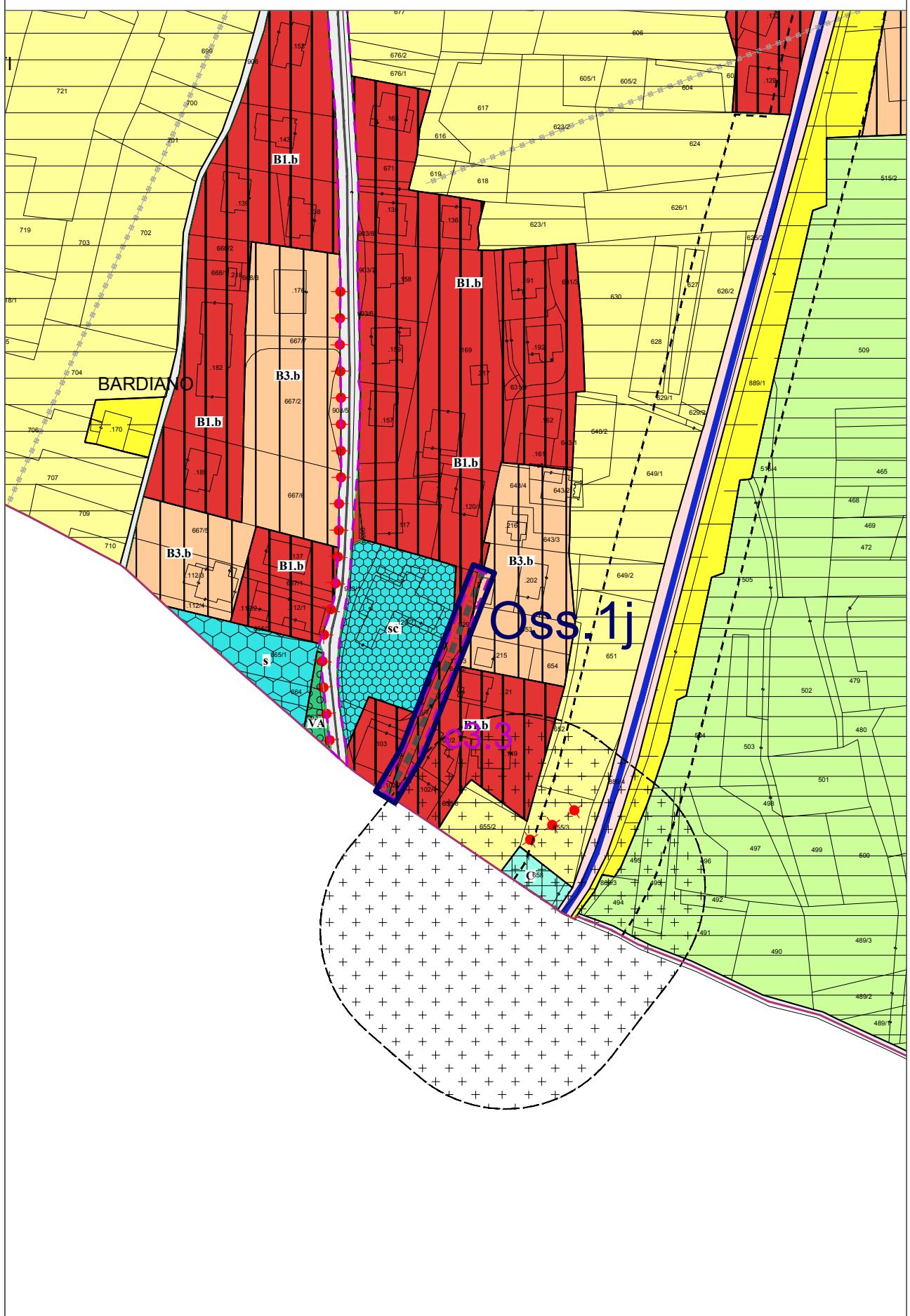
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



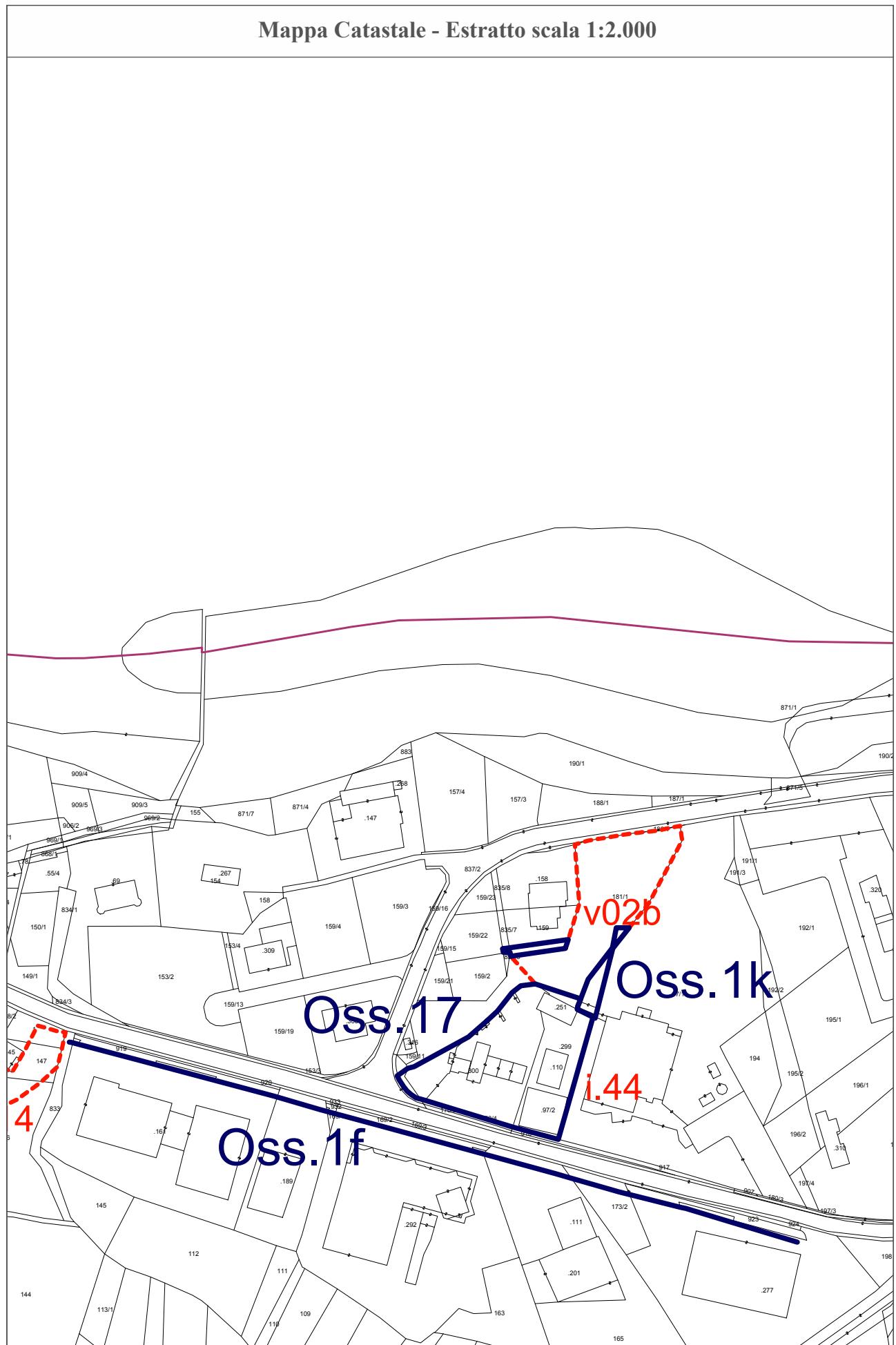
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



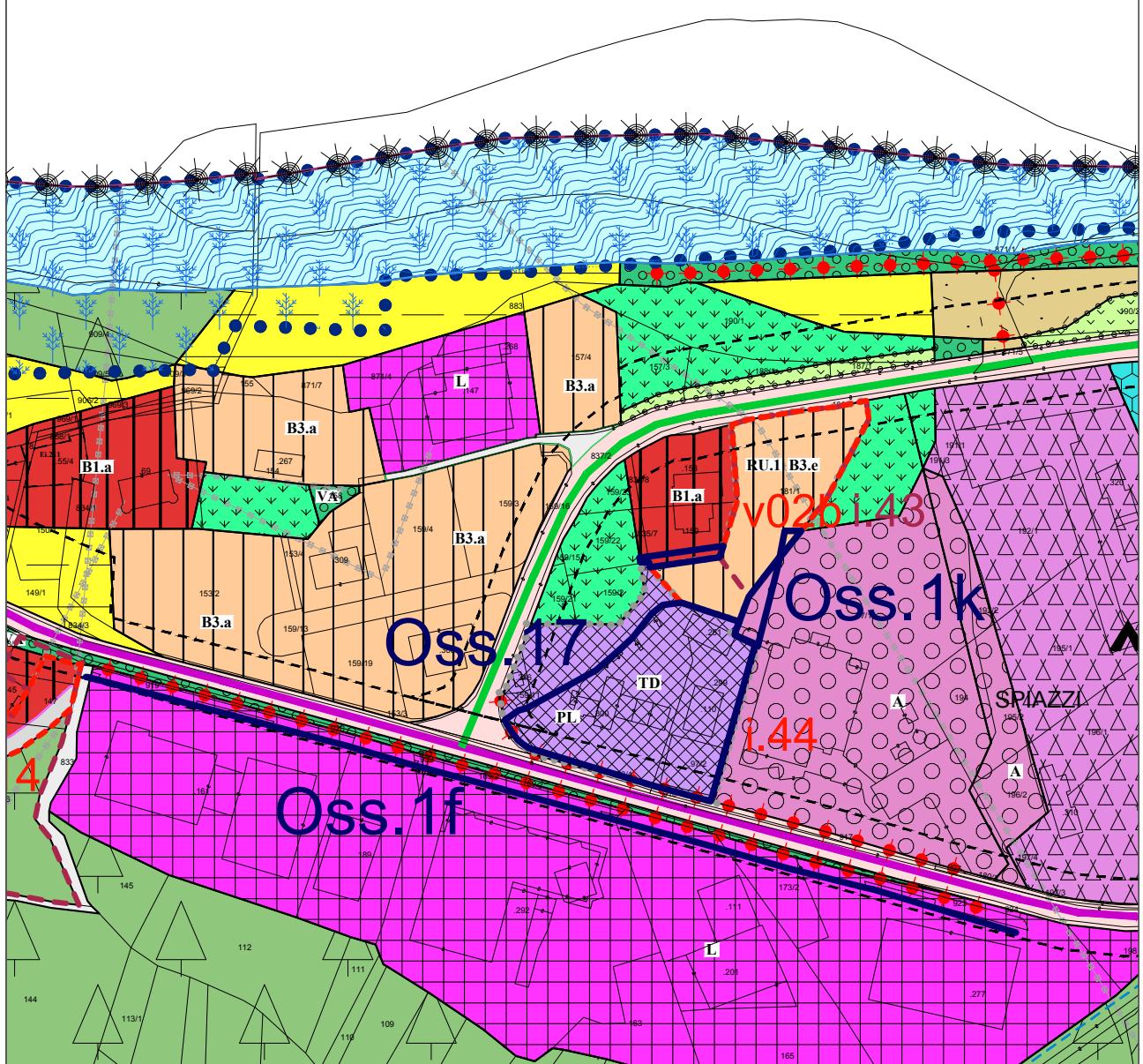
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



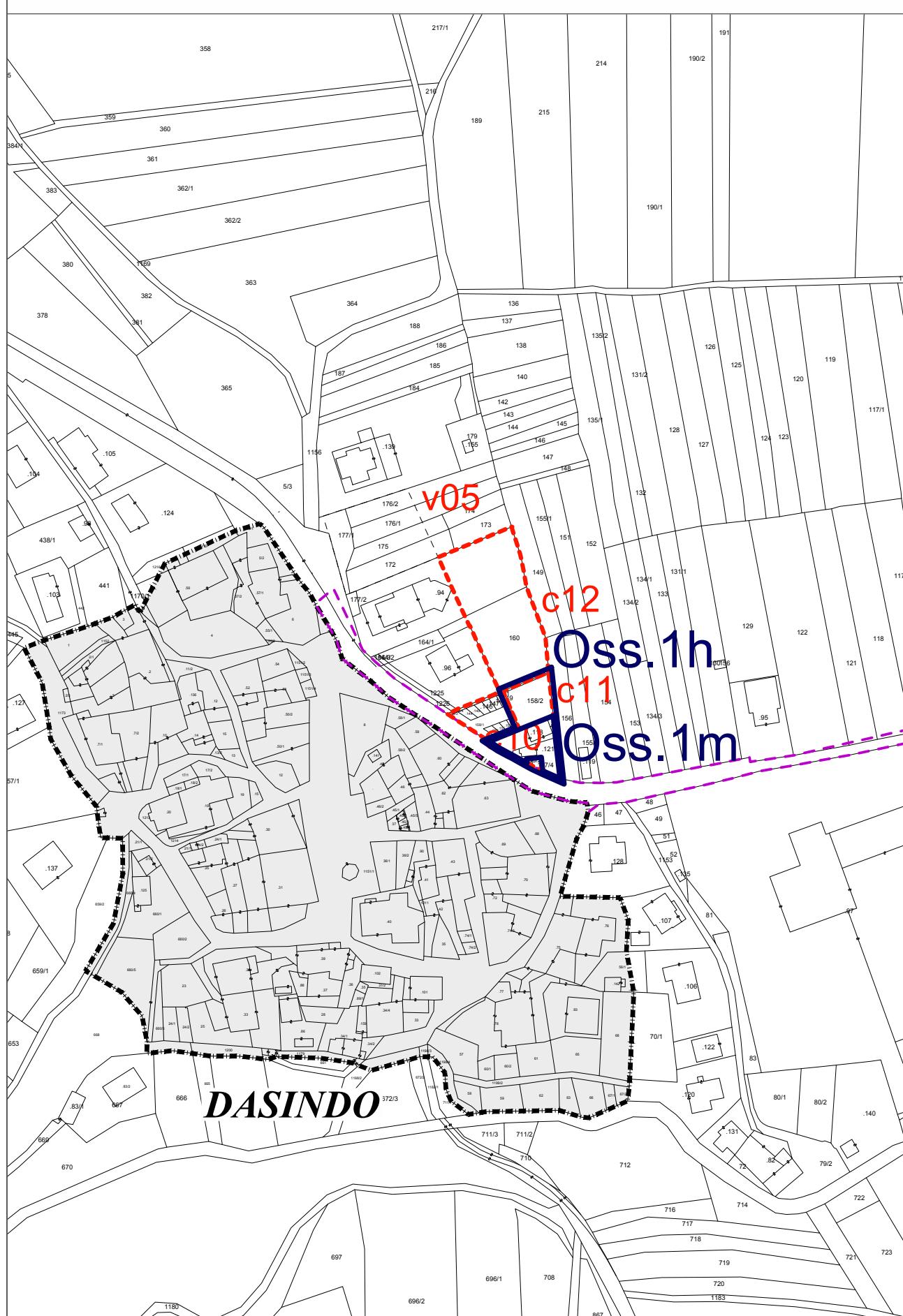
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



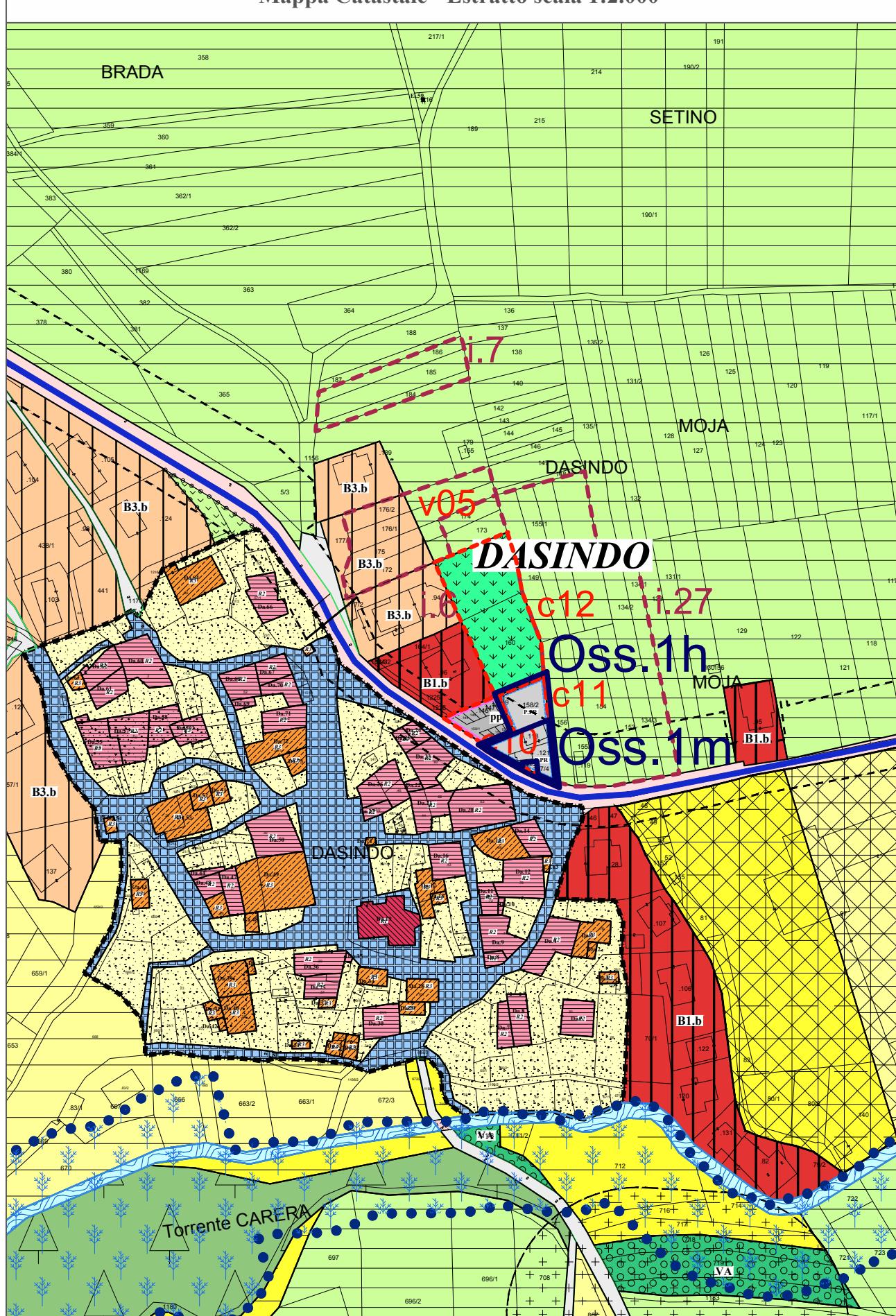
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



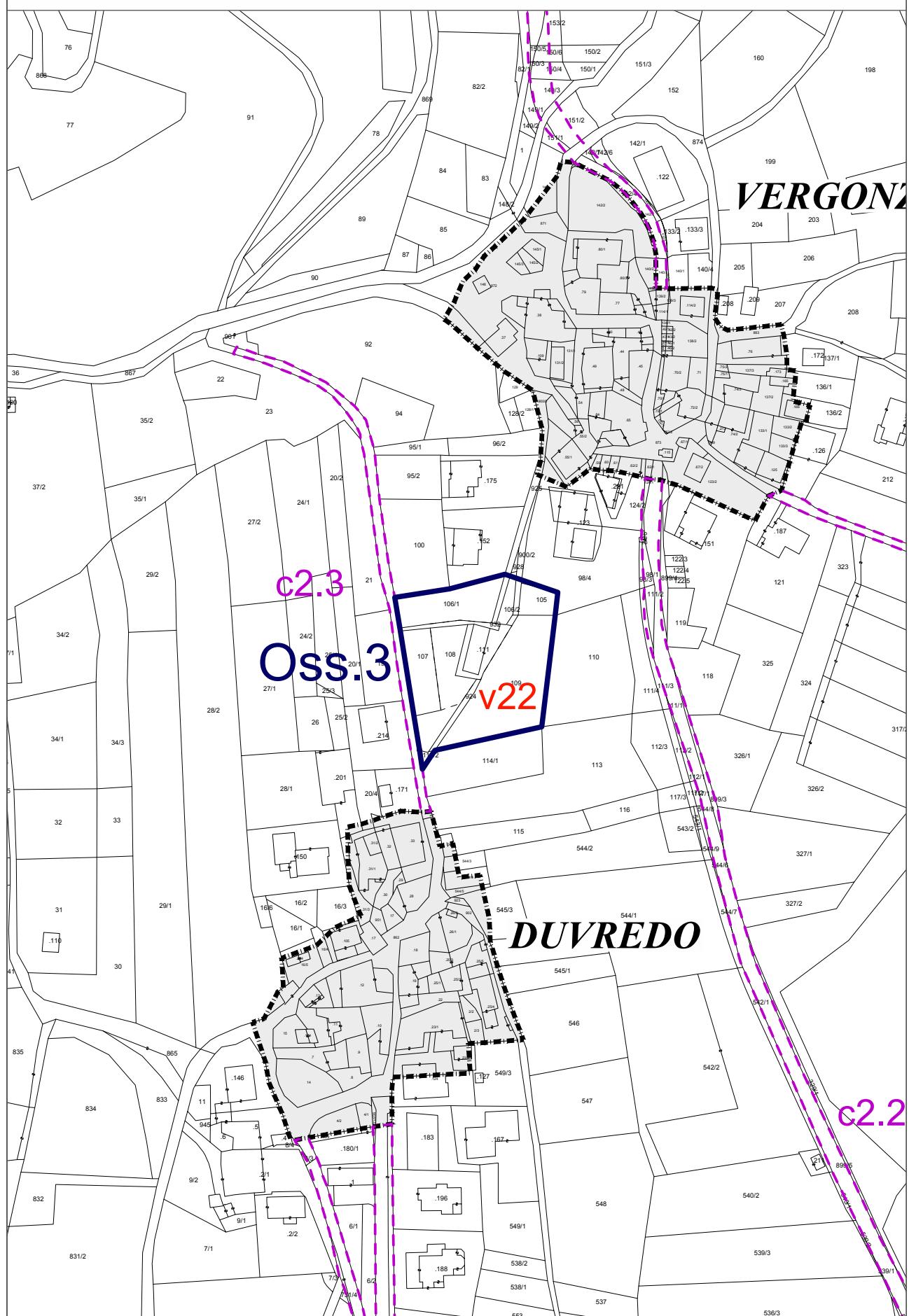
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



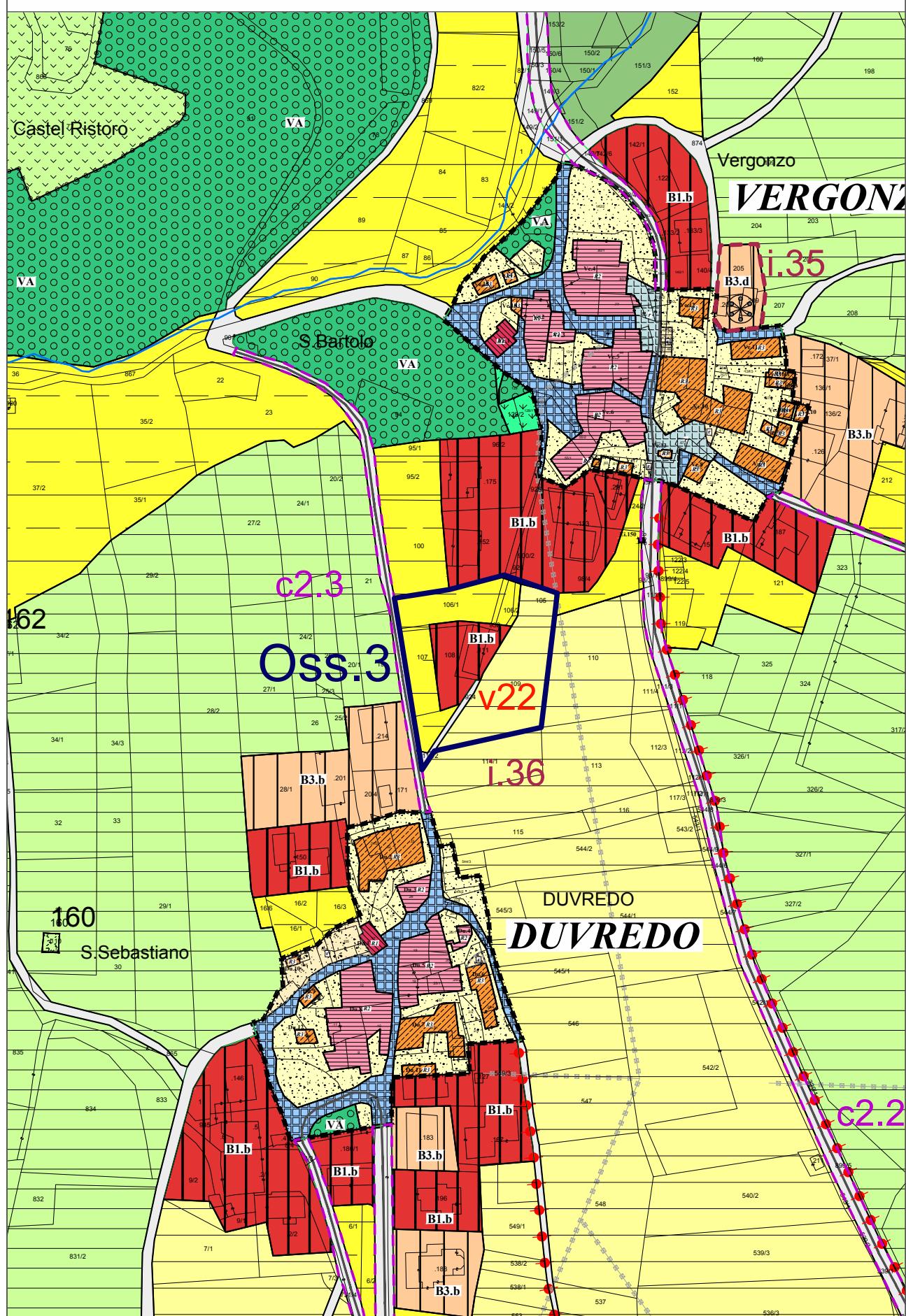
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



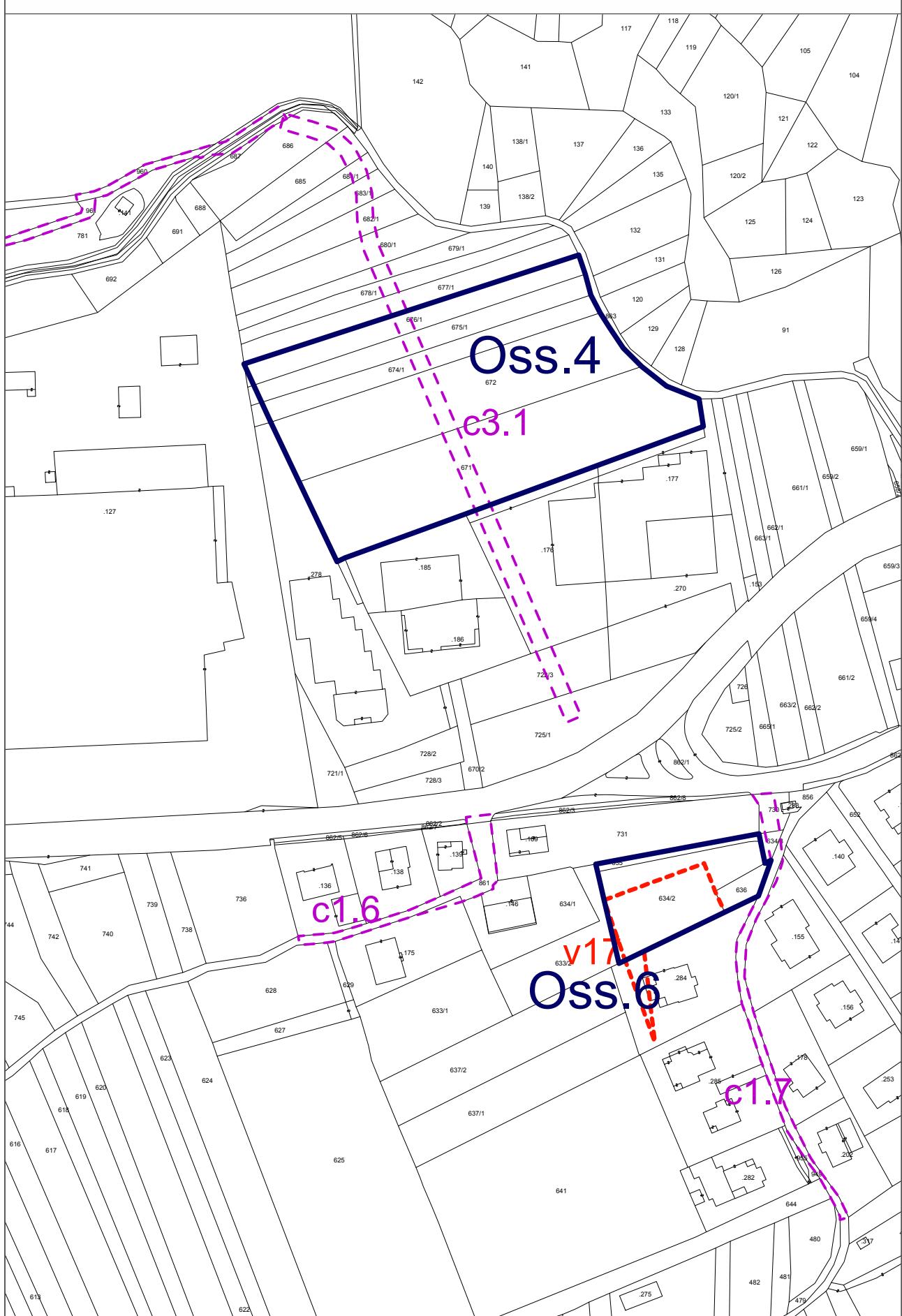
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



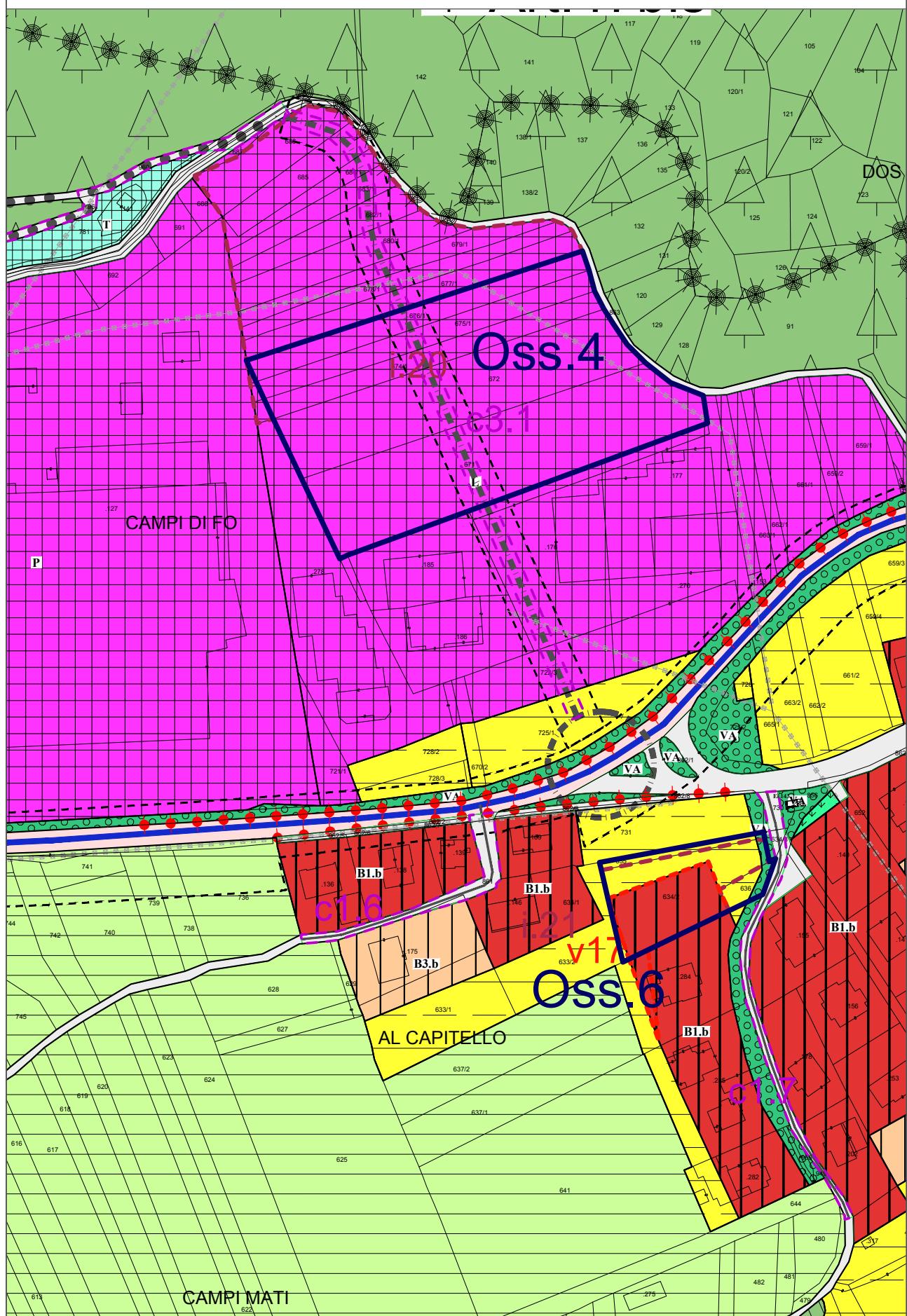
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



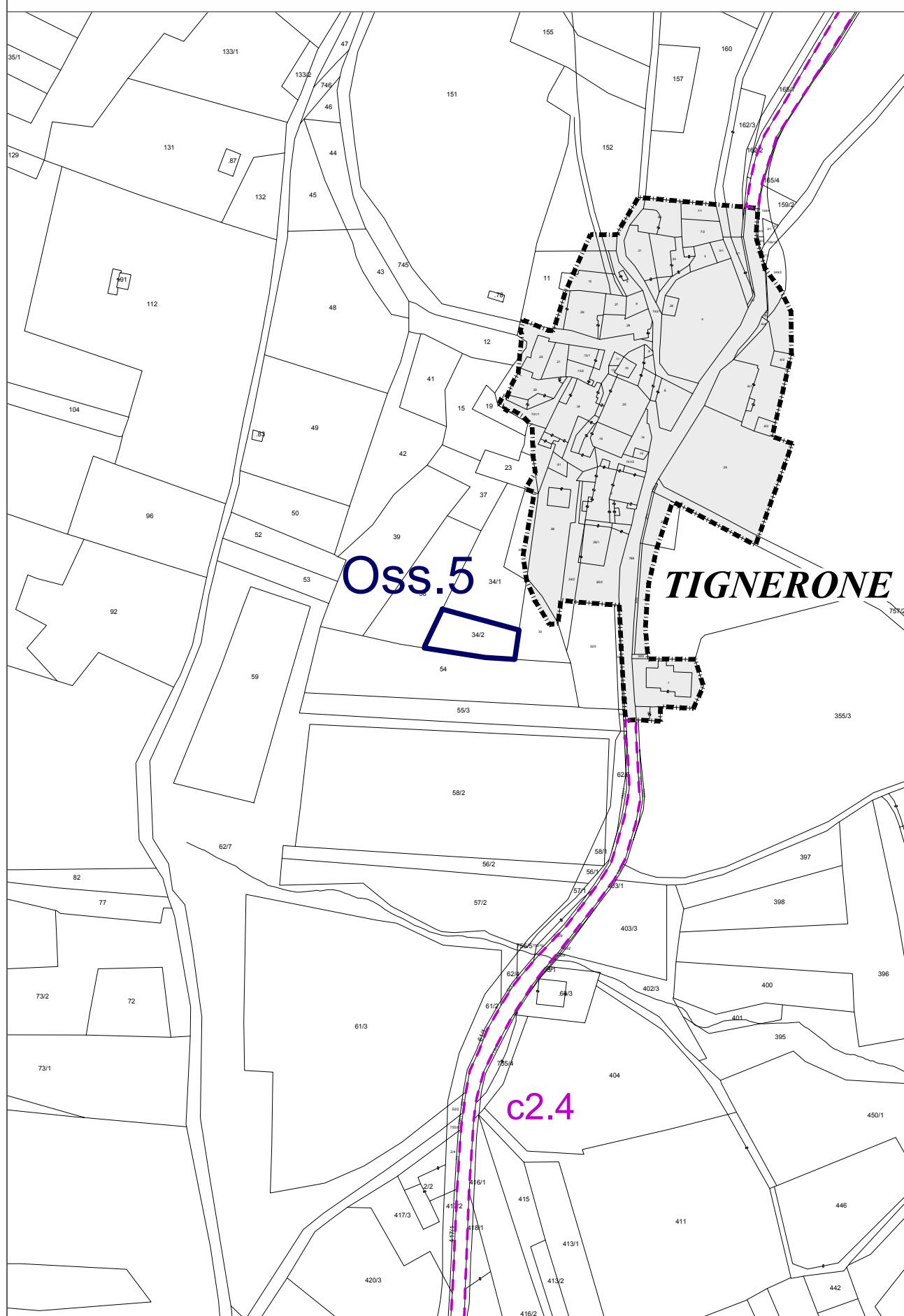
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



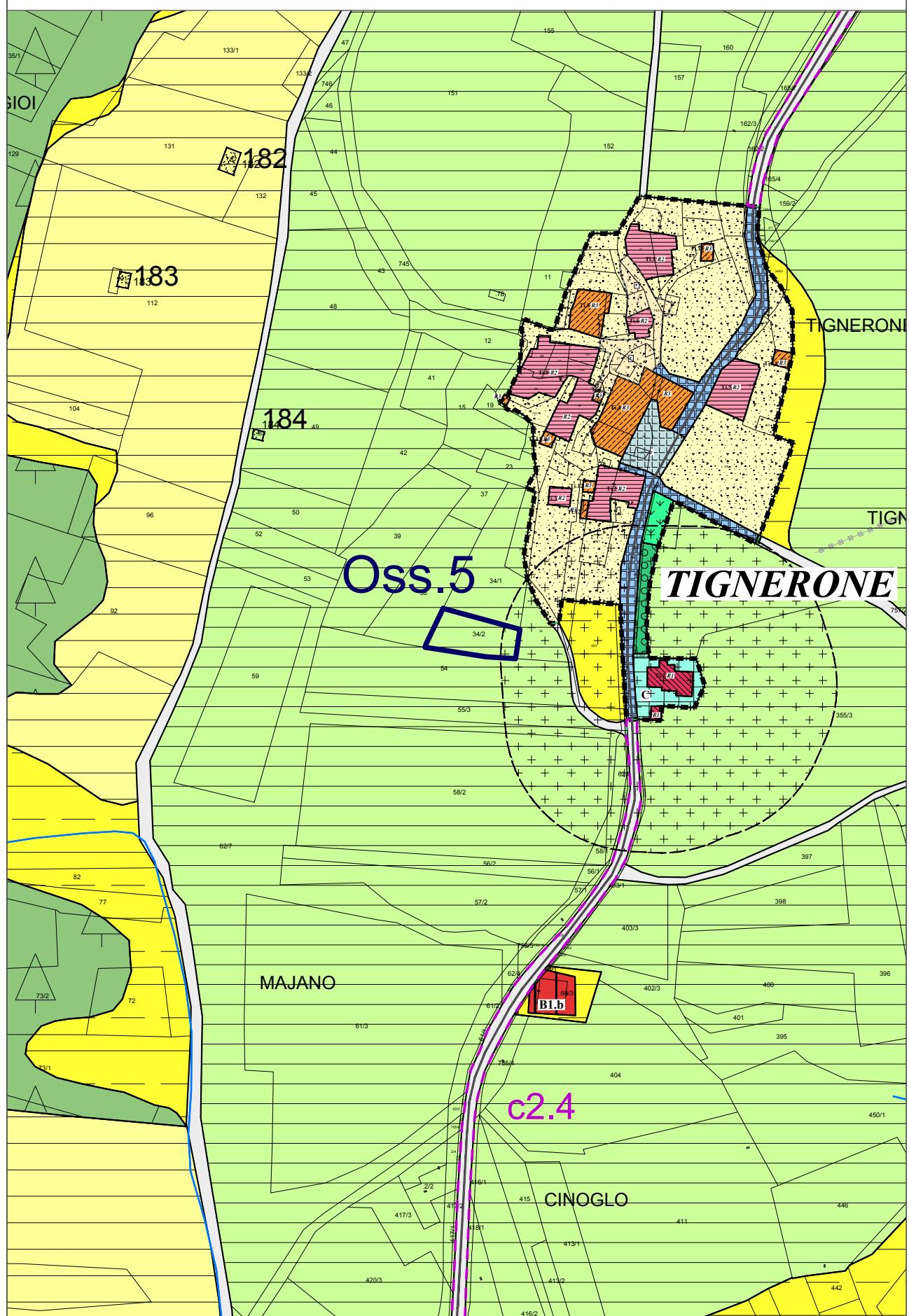
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000

PÓ

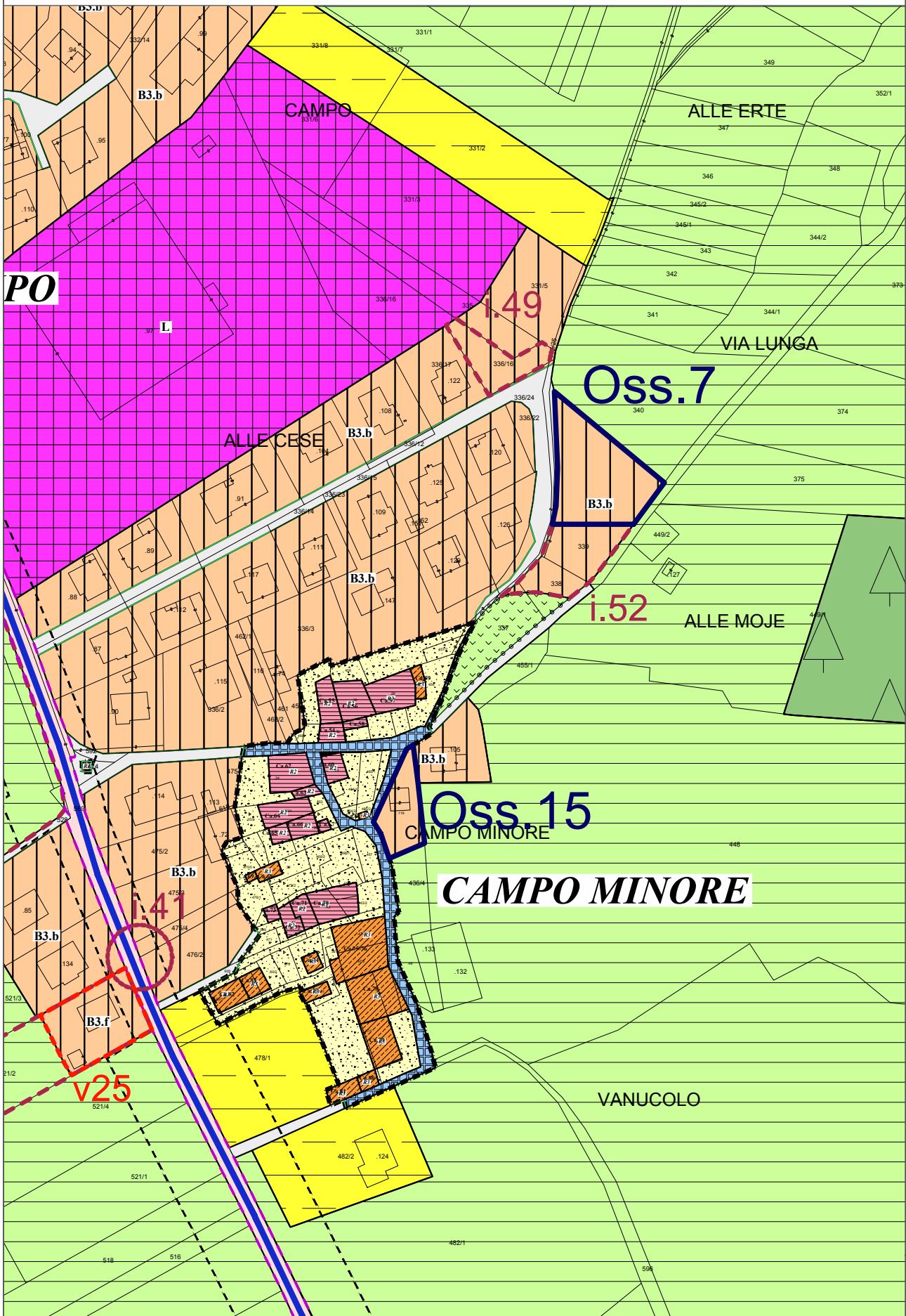
Oss.7

Oss.15

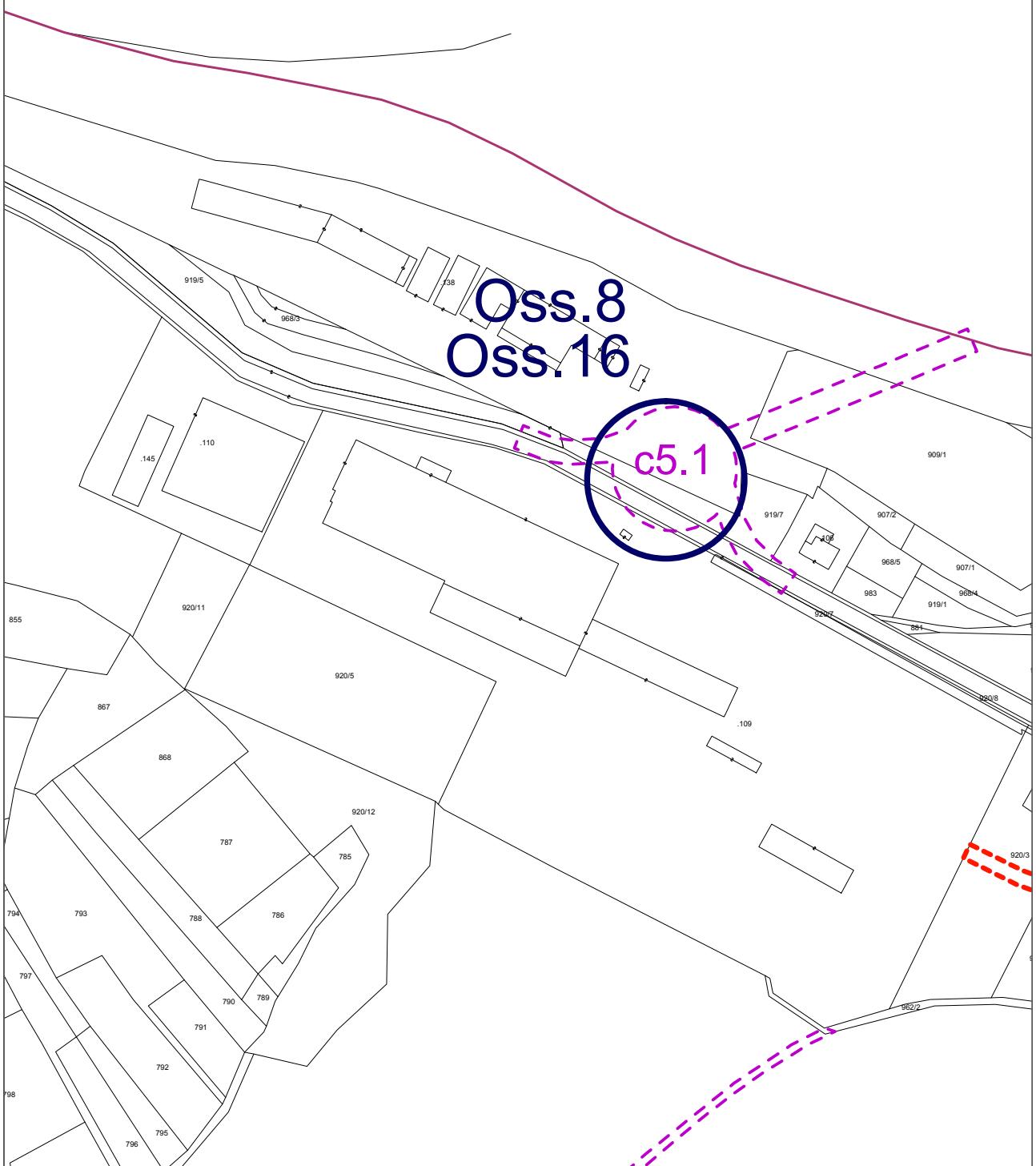
CAMPO MINORE

25

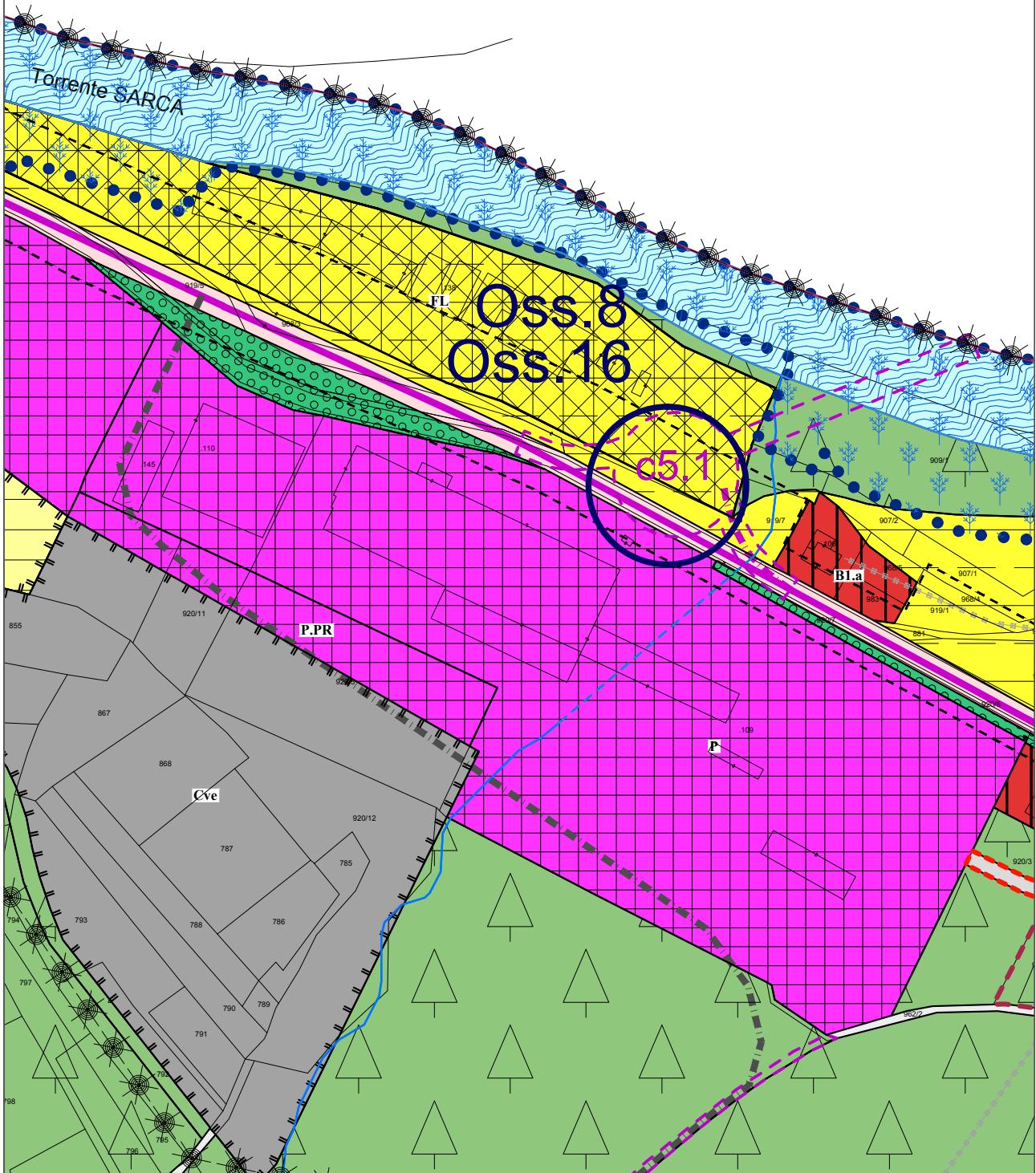
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000

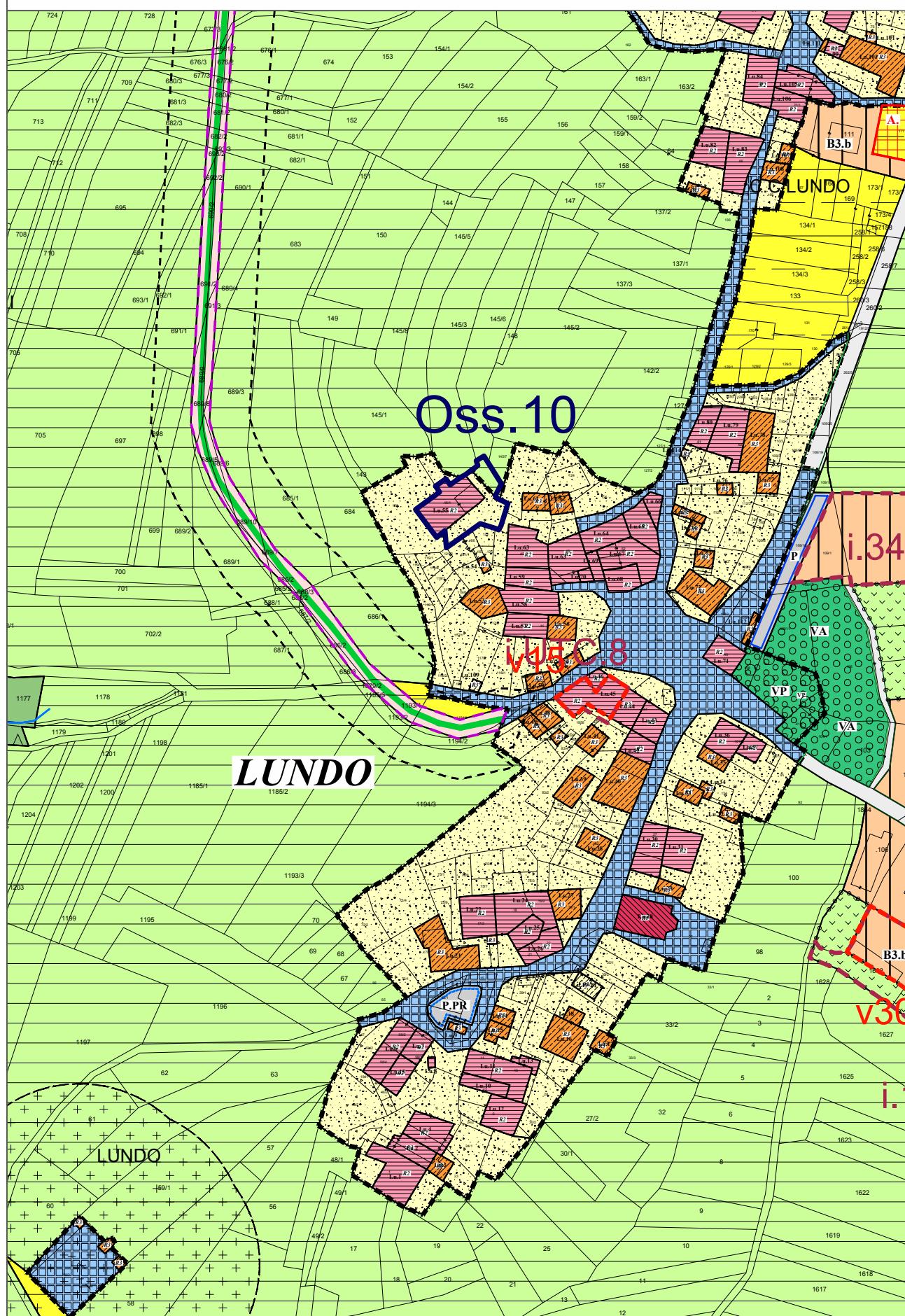
Oss.10

v15

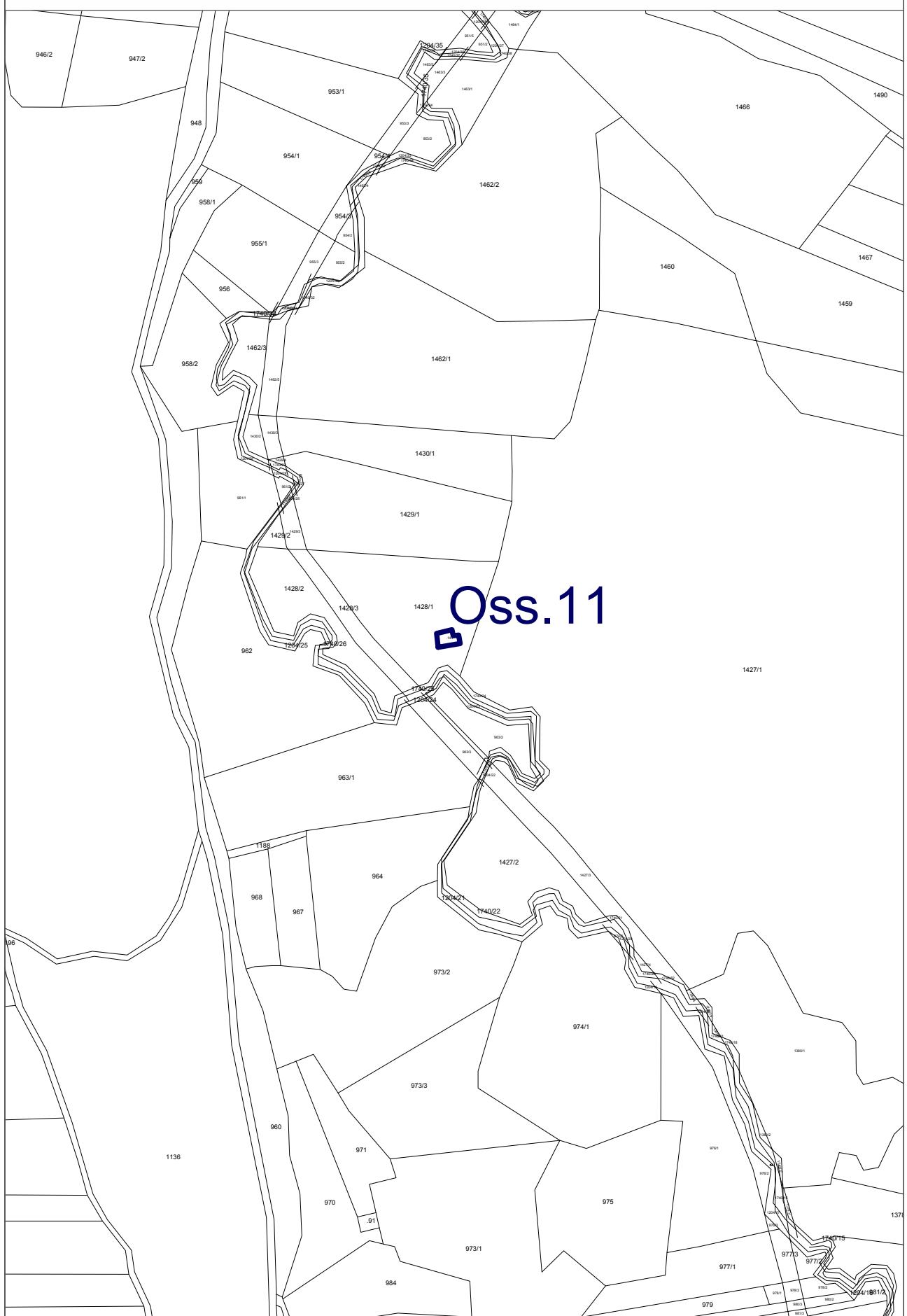
LUNDO

v30

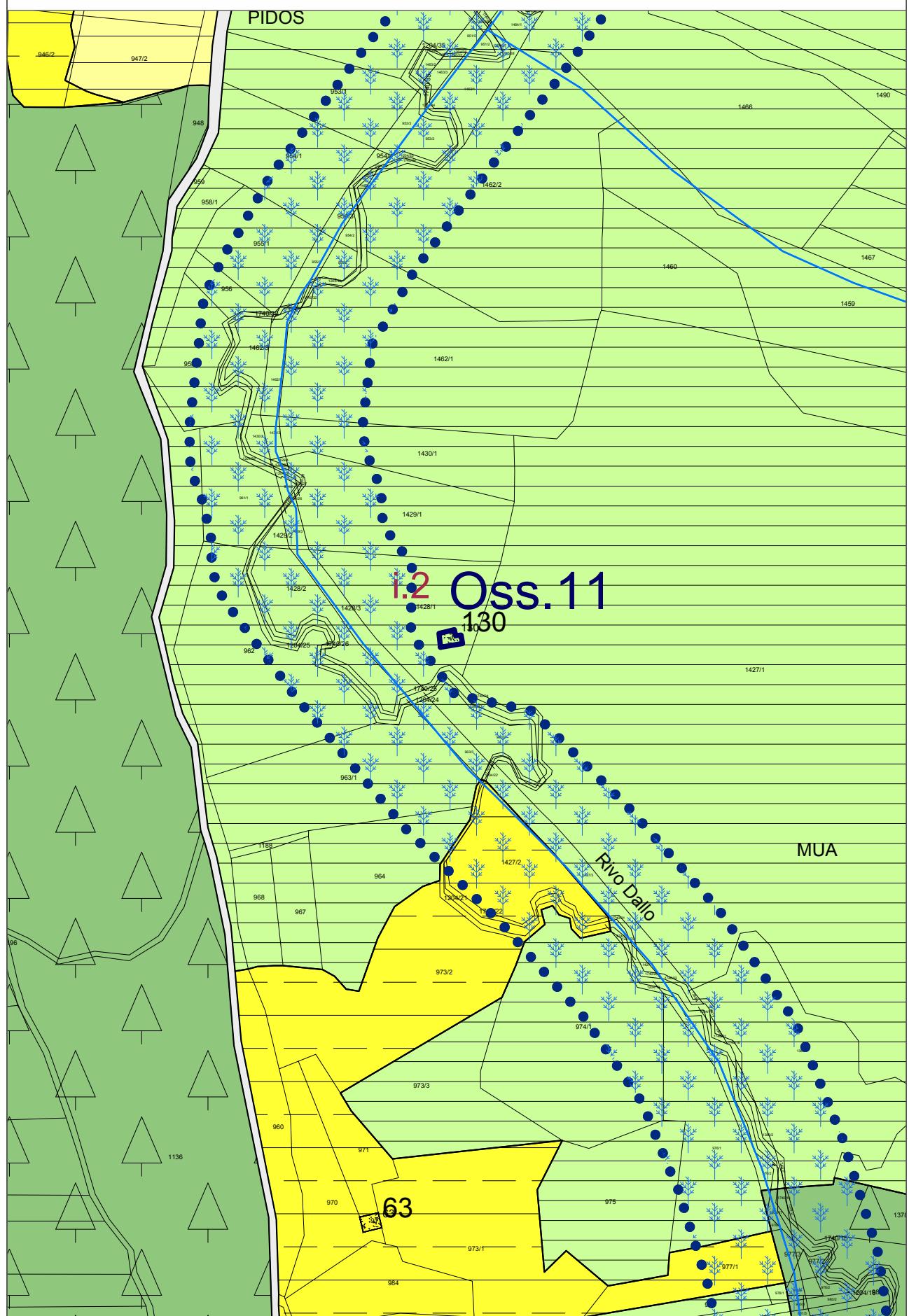
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



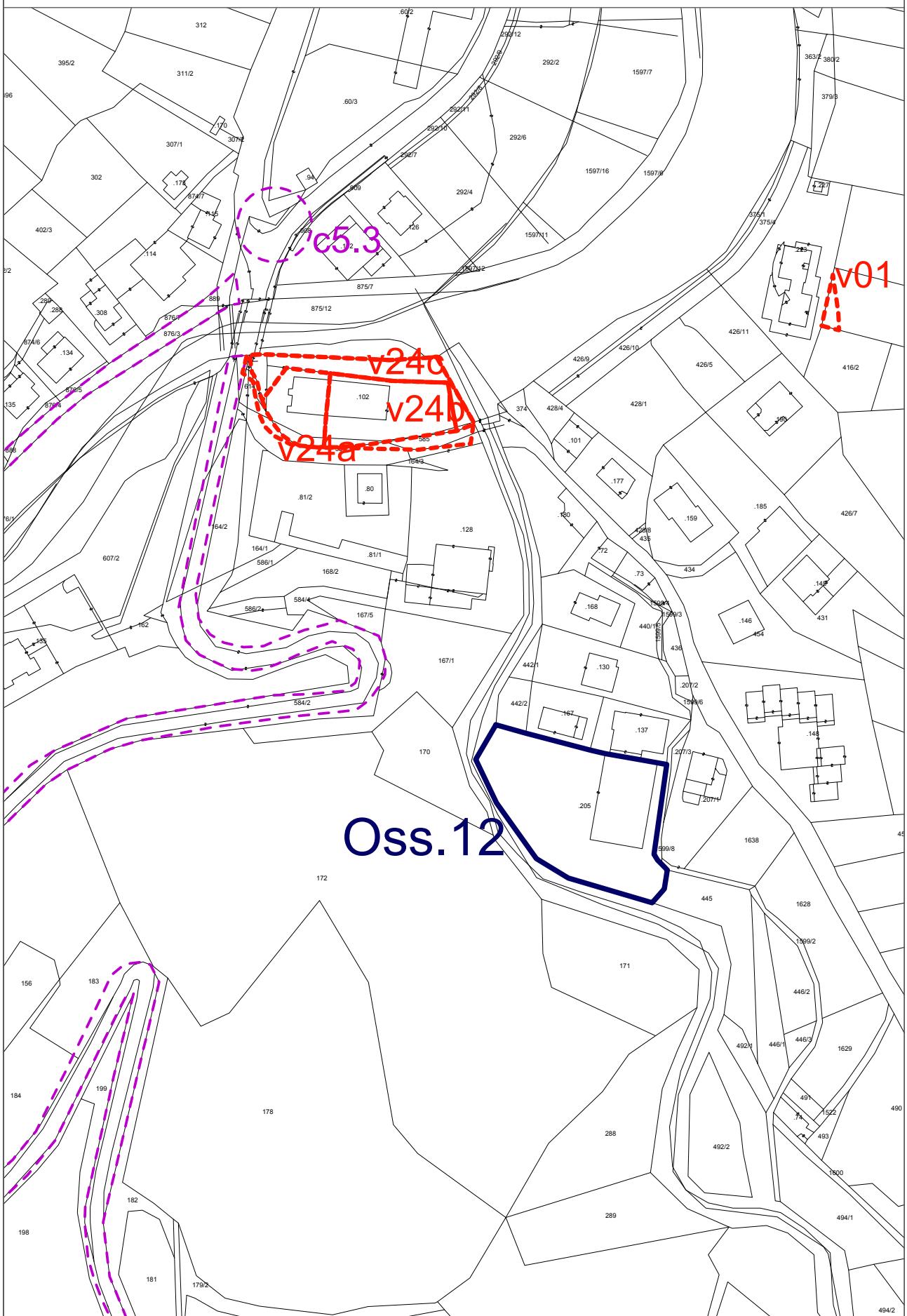
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



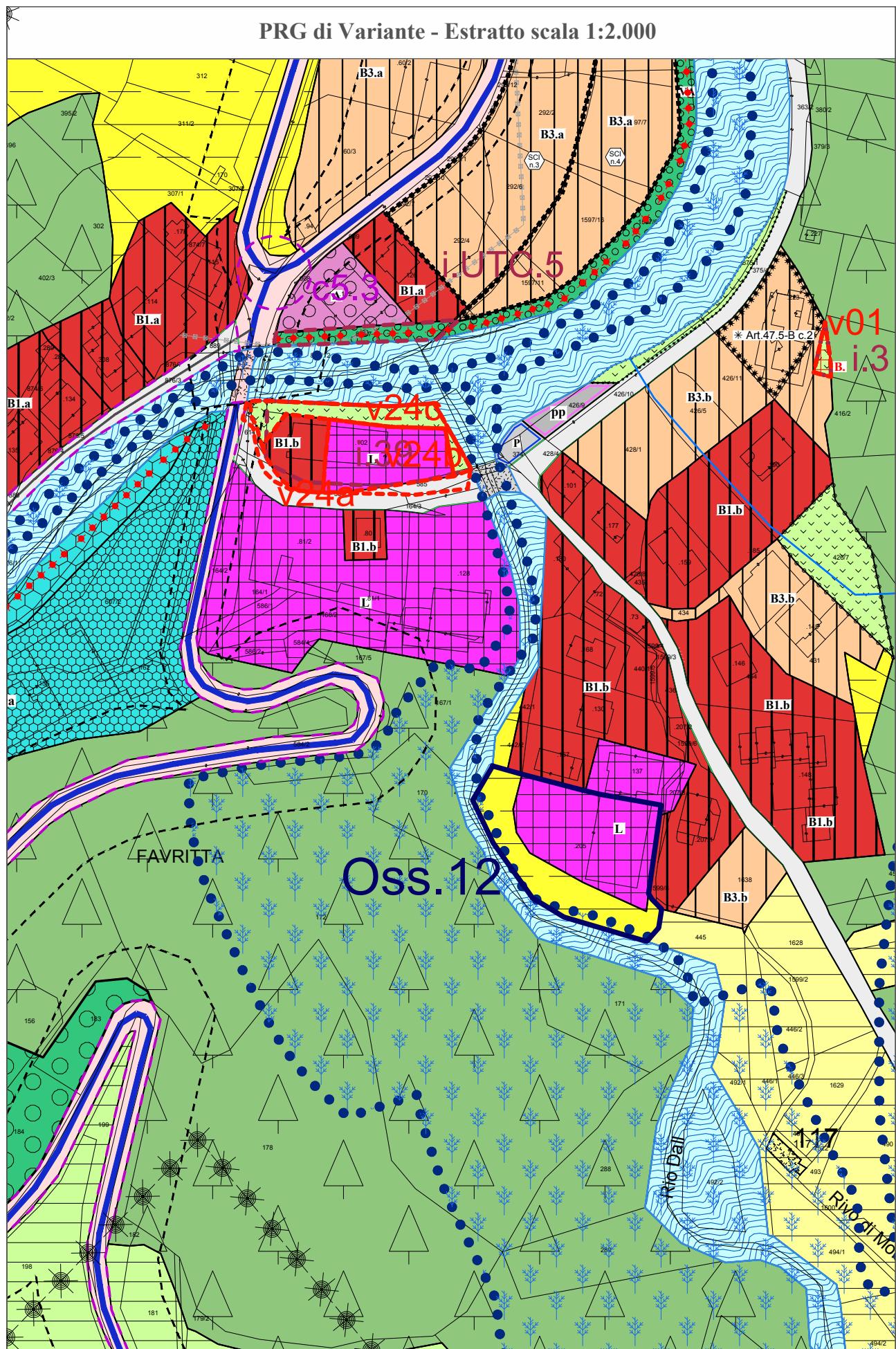
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



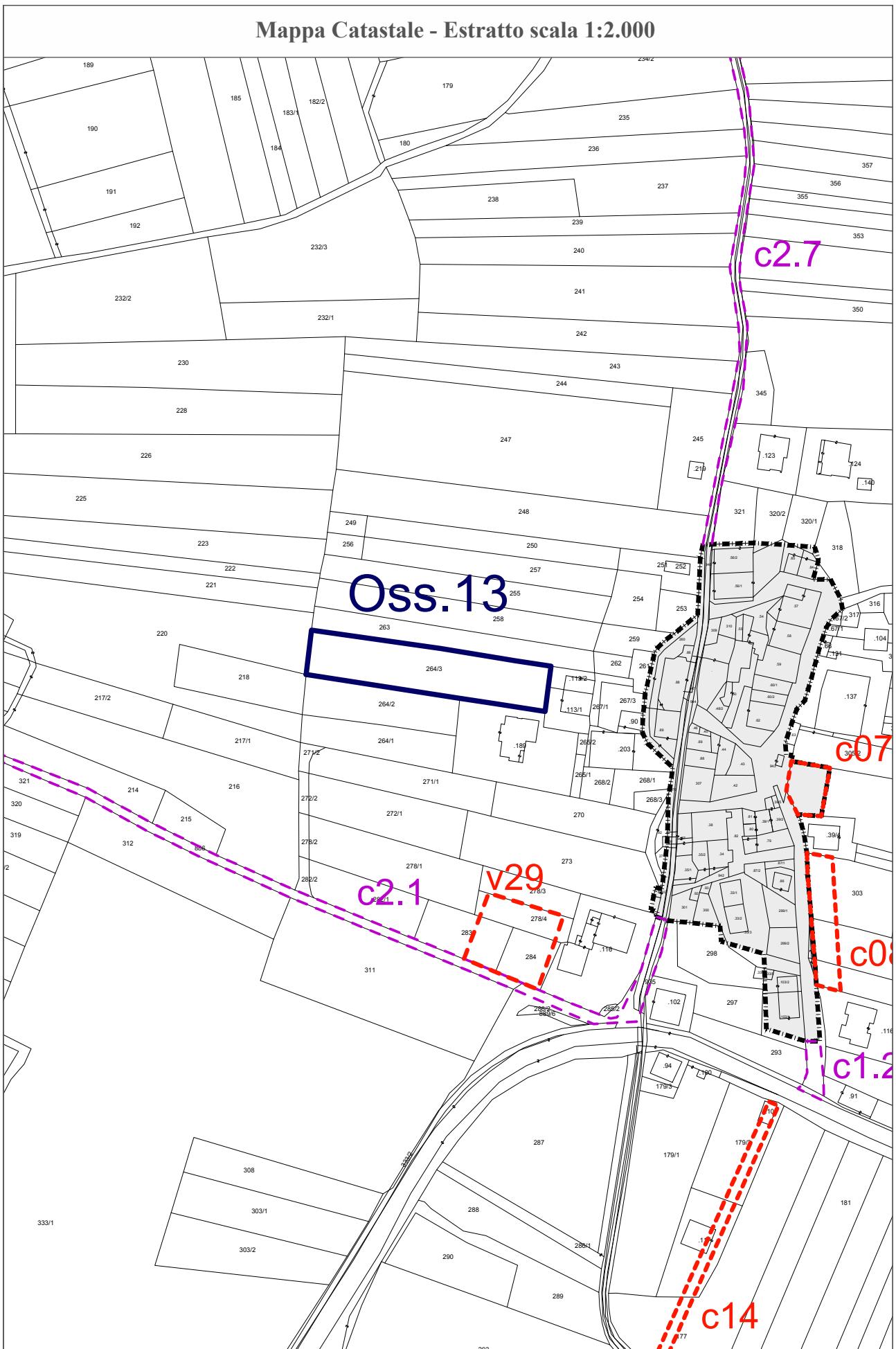
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



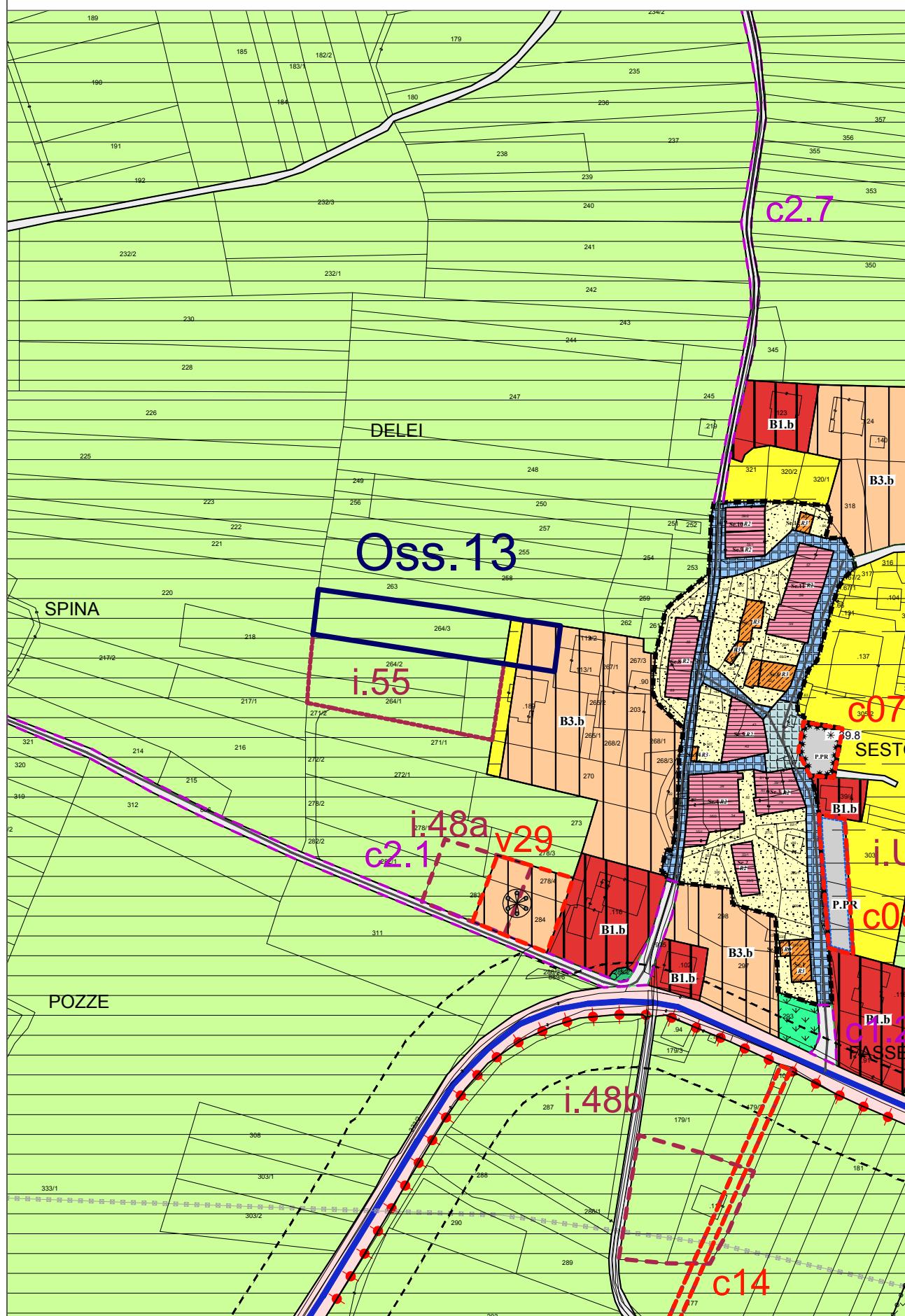
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



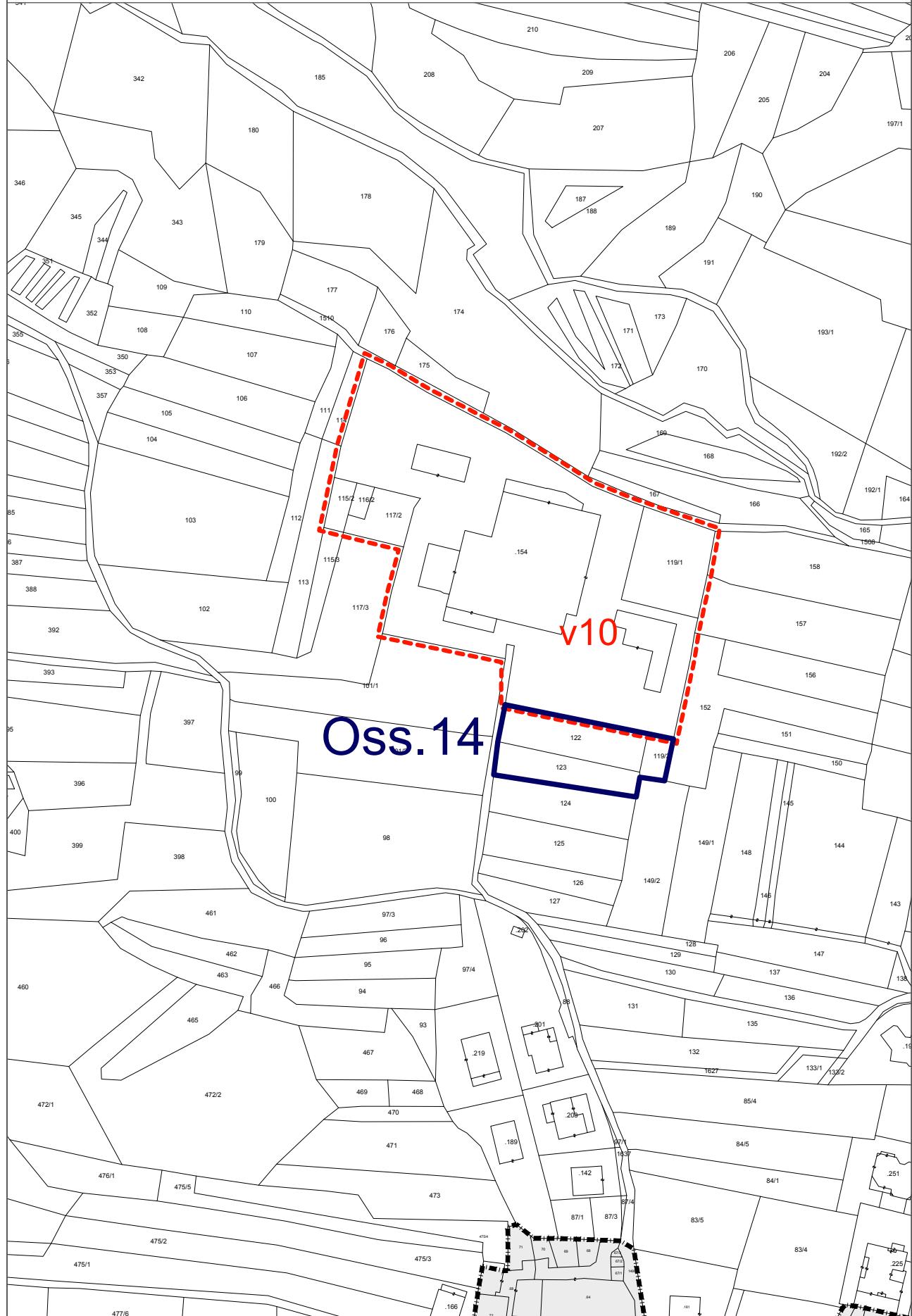
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



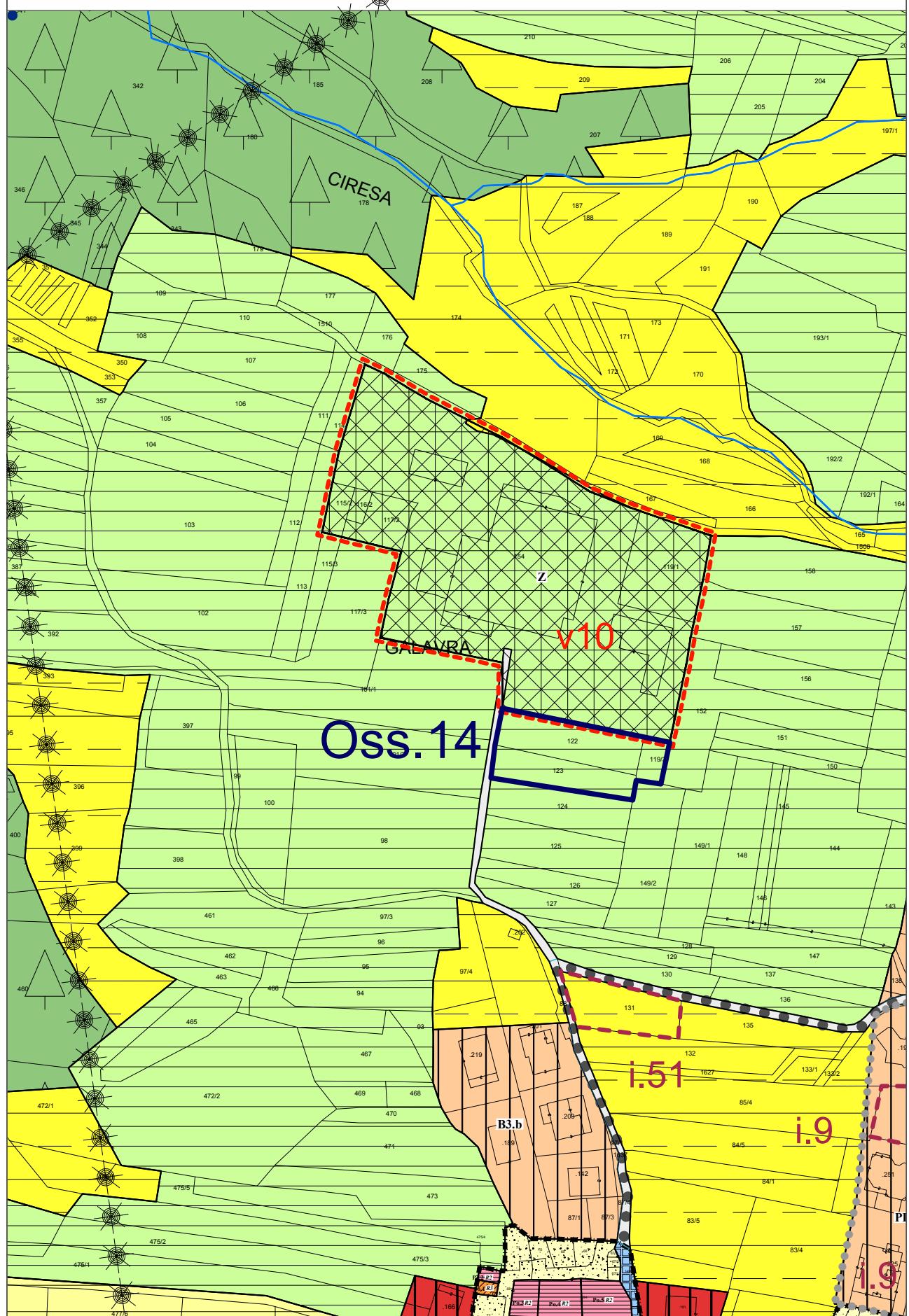
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



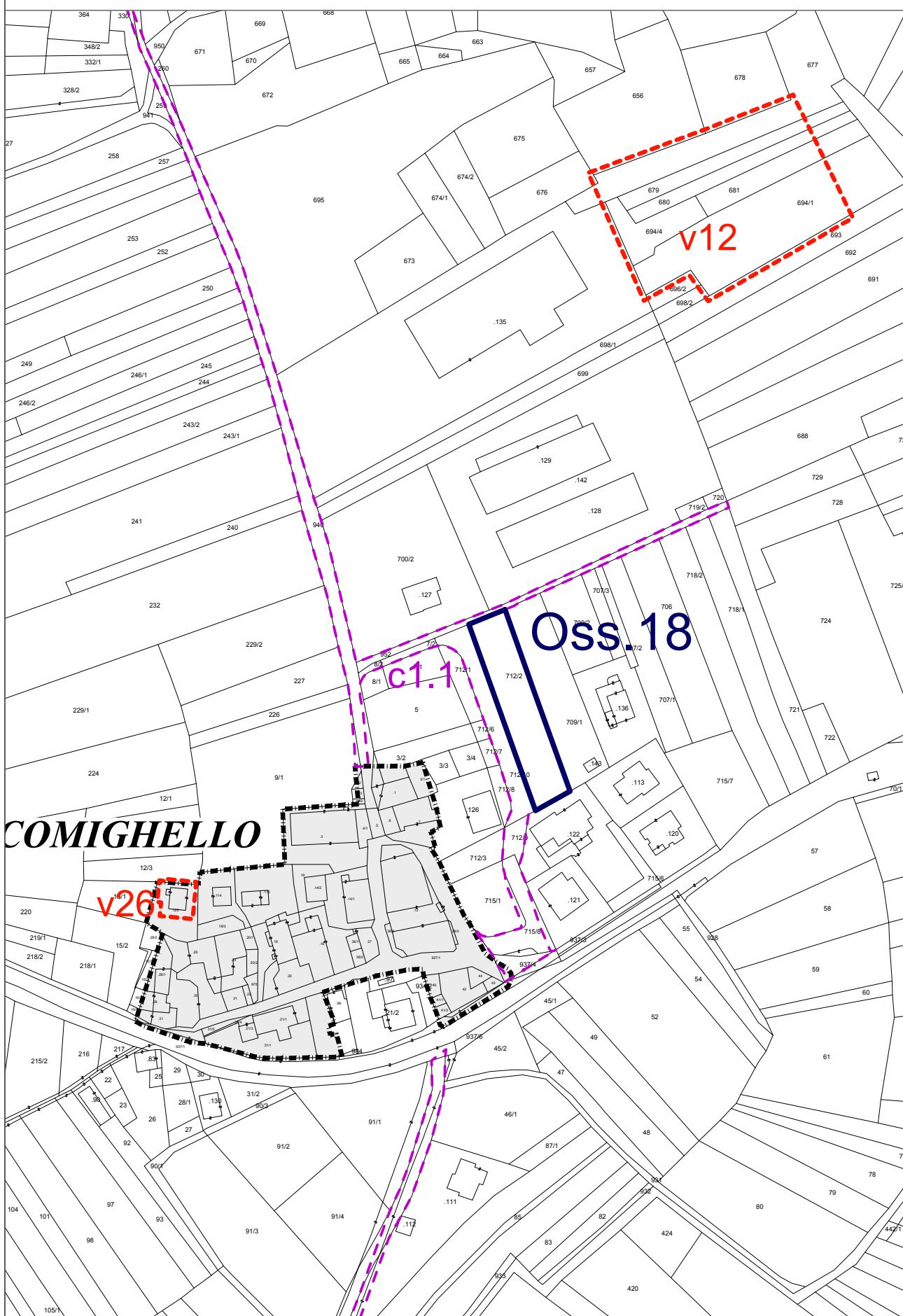
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



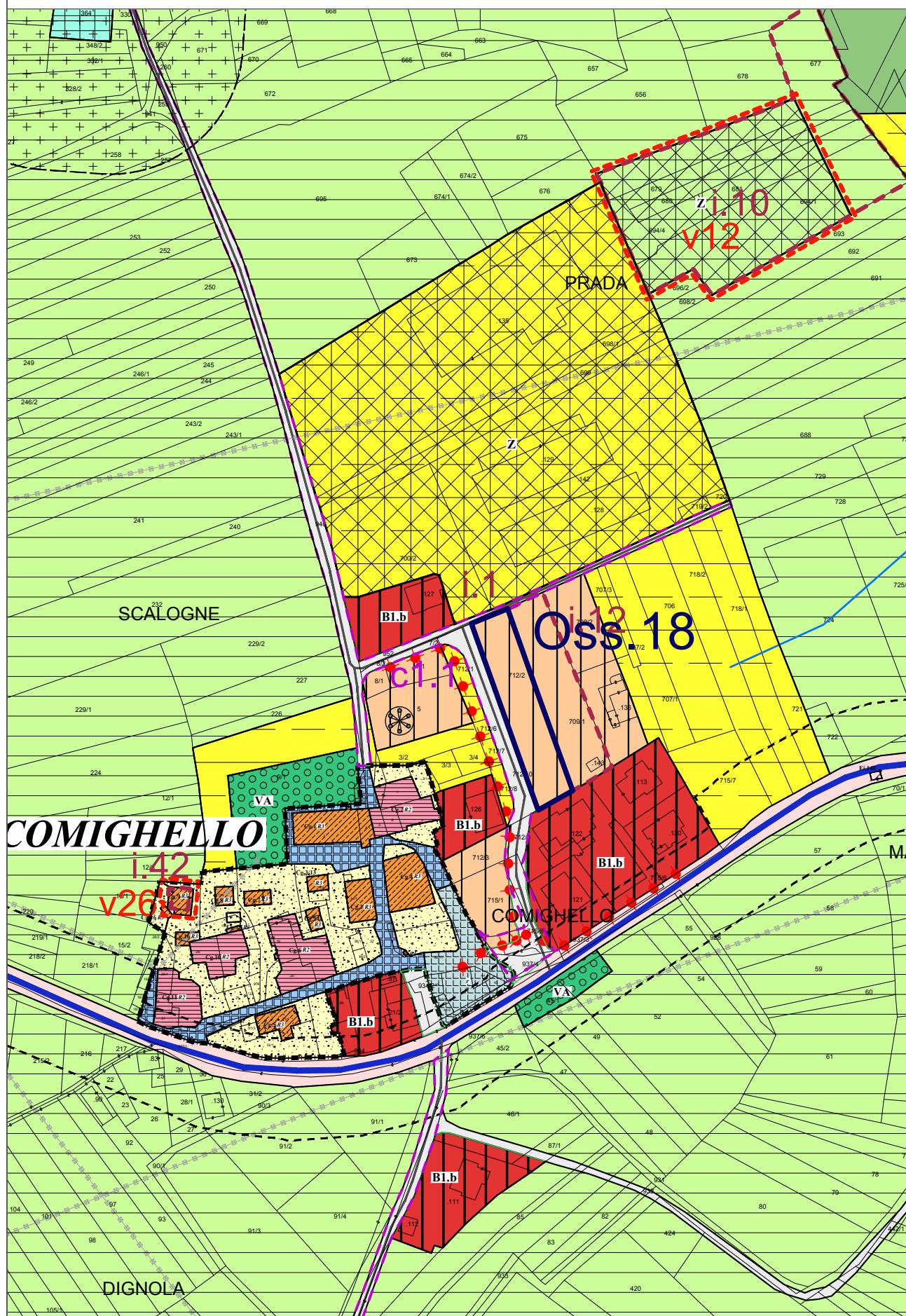
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



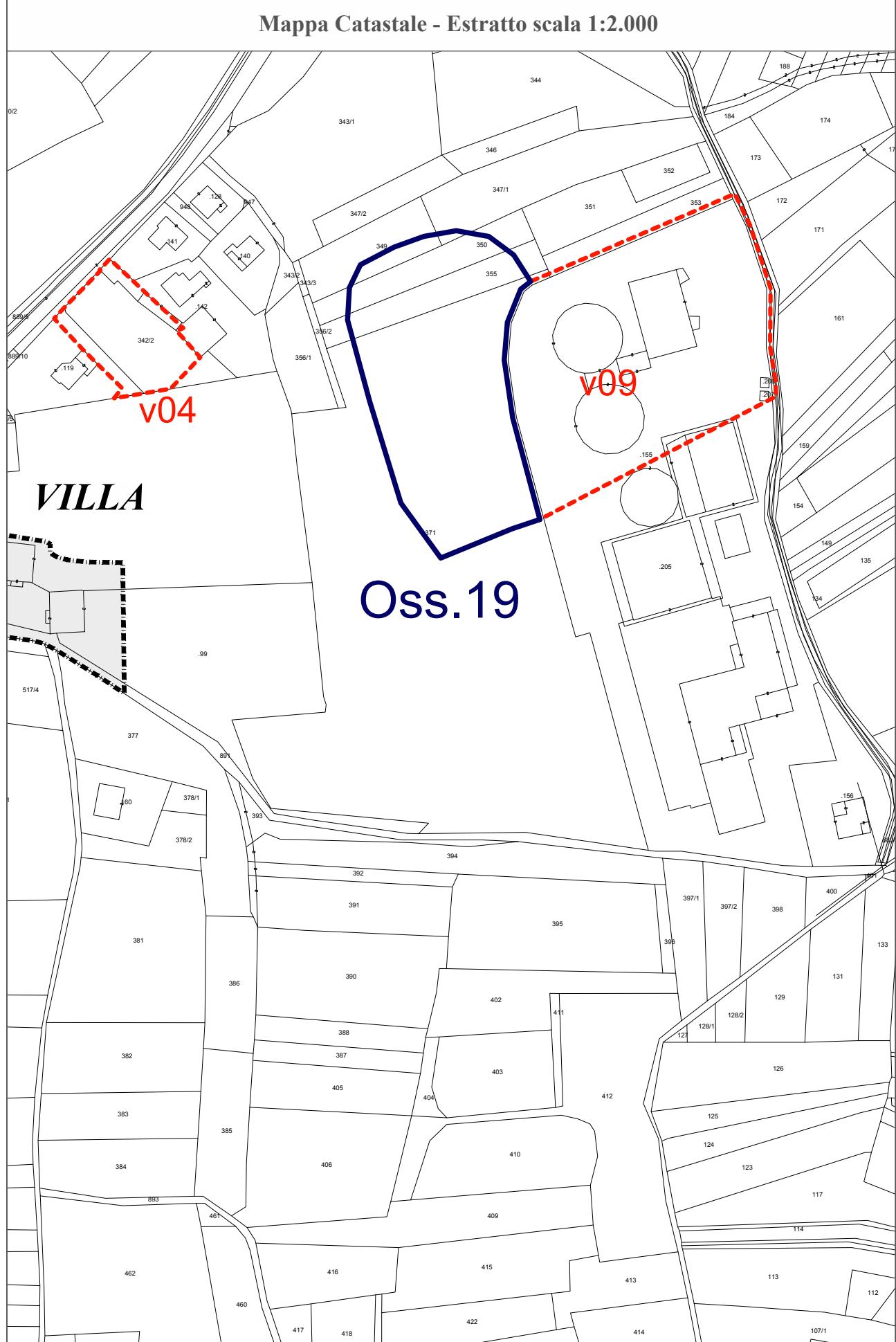
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000

