



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



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

	PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI											
<i>Nr.</i>	<i>Protoc ollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Data osservazione</i>	<i>Particelle</i>	<i>CC</i>	<i>Sintesi della osservazione</i>	<i>Descrizione completa</i>	<i>Nr. Proposta collaborativa</i>	<i>Nr. Variante Adozione preliminare</i>	<i>Schede catalogazione inerenti l'osservazione</i>	<i>Elenco Articoli interessati dalle osservazioni</i>
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		--	Ossservazioni ufficio tecnico	Nella Tav. B.5000 Mancano gli shape A301, Z602,...;				
Oss.1c	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025		--	Ossservazioni 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	Ossservazioni ufficio tecnico	p.f. 1692 Vigo Lomaso di accesso all'area Impianto trattamenti reflui zootecnici, 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 infrastrutturate]				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	Ossservazioni 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	Ossservazioni 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	Ossservazioni 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	Ossservazioni 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		--	Ossservazioni 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	Ossservazioni 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	Ossservazioni 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	Ossservazioni 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.	<i>Protoc ollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Data osservazione</i>	<i>Particelle</i>	<i>CC</i>	<i>Sintesi della osservazione</i>	<i>Descrizione completa</i>	<i>Nr. Proposta collaborativa</i>	<i>Nr. Variante Adozione preliminare</i>	<i>Schede catalogazione inerenti l'osservazione</i>	<i>Elenco Articoli interessati dalle osservazioni</i>
Oss.1n	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	LEGENDA	--	Ossservazioni 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	--	Ossservazioni ufficio tecnico	Nomenclatura non sempre coincide con NdA				
Oss.1p	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	LEGENDA	--	Ossservazioni ufficio tecnico	Verificare il retino della voce Il Cat. di potenziamento				
Oss.1q	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	NORMATIVA	--	Ossservazioni 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 destinaizone urbanistica coerente a tale scopo;				
Oss.1r	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	NORMATIVA	--	Ossservazioni ufficio tecnico	L'inserimento delle Norme di difesa paesaggistica nell'ambito dell'art.62 delle NdA genera alcune perplexità 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	--	Ossservazioni 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	--	Ossservazioni ufficio tecnico	L'art. 15 c.9 si ritiene necessiti di ulteriori specificazion (nr.max. localizzazione,...);				Art. 15 Costruzioni accessorie: legnaie e tettoie
Oss.1u	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	ADEGUAMENT I NORMATIVI	--	Ossservazioni ufficio tecnico	Lart.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	ADEGUAMENT I NORMATIVI	--	Ossservazioni ufficio tecnico	Destinazione urbanistica delle aree individuate nel Piano cave;				
Oss.1z	18	02/01/25	Responsabile ufficio tecnico	02/01/2025	ADEGUAMENT I NORMATIVI	--	Ossservazioni ufficio tecnico	Adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale				

	PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI											
Nr.	<i>Protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Data osservazione</i>	<i>Particelle</i>	<i>CC</i>	<i>Sintesi della osservazione</i>	<i>Descrizione completa</i>	<i>Nr. Proposta collaborativa</i>	<i>Nr. Variante Adozione preliminare</i>	<i>Schede catalogazione inerenti l'osservazione</i>	<i>Elenco Articoli interessati dalle osservazioni</i>
Oss.2	28	02/01/25	Ing. Walter Flaim	02/01/2025	NdA	--	<i>Rivalutazione del parametro Rapporto di copertura massimo Rc, riportandolo al 50%</i>	<i>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 preceente Piano</i>				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	<i>Traslazione area urbana consolidata e modifica della destinazione urbanistica pf. 924 [ndr. stralciare edificabilità dalla p.f. 932 di proprietà comunale]</i>	<i>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>	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	<i>Modifica della programmazione urbanisticaa artigianale-industriale con stralcio della strada di progetto</i>	<i>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>	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	<i>Inserimento di un nuovo parcheggio pubblico</i>	<i>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.</i>				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].

	PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI											
Nr.	<i>Protoc ollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Data osservazione</i>	<i>Particelle</i>	<i>CC</i>	<i>Sintesi della osservazione</i>	<i>Descrizione completa</i>	<i>Nr. Proposta collaborativa</i>	<i>Nr. Variante Adozione preliminare</i>	<i>Schede catalogazione inerenti l'osservazione</i>	<i>Elenco Articoli interessati dalle osservazioni</i>
Oss.6	37	03/01/25	Bazzani Donatella Bazzani Oscar	18/06/2024	p.f. 634/2 635 636	Cares	<i>Cambio di destinazione da area agricola locale a zona di completamento</i>	<i>Si chiede il cambio di destinazione per predisporre dei lotti fabbricabili per i famigliari</i>	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	<i>Stralcio area edificabile</i>	<i>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'araa, i risparmi ottenuti contribuiranno a migliorare i servizi a favore delle persone bisognose della comunità, attività principale della Fondazione</i>				47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103]
Oss.8	46	03/01/25	Molinari Valentina			Cares	<i>Stralcio rotatoria progetto nuova circonvallazione (vedi 10960 23/12/24)</i>	<i>Si chiedono delucidazioni in merito</i>		c5.3		Art. 73 Viabilità ed infrastrutture
Oss.9	63	07/01/25	Salizzoni Silvio	03/01/2025	NdA	--	<i>Ampliamento inveventi ammessi in area agricola di pregio</i>	<i>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.</i>				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].
Oss.10	64	07/01/25	Aparo Francesco	03/01/2025	p.f. 48/1	Lundo	<i>Riperimetrazion e del centro storico</i>	<i>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</i>				Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].
Oss.11	9816	13/11/24	Prati Pierluigi	12/11/2024	p.ed. .144	Vigo Lomaso	<i>Ampliamento in ristrutturazione</i>	<i>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>	i.2			Regolamento PEM

	PRG COMANO TERME: ELENCO OSSERVAZIONI - VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI											
Nr.	<i>Protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Data osservazione</i>	<i>Particelle</i>	<i>CC</i>	<i>Sintesi della osservazione</i>	<i>Descrizione completa</i>	<i>Nr. Proposta collaborativa</i>	<i>Nr. Variante Adozione preliminare</i>	<i>Schede catalogazione inerenti l'osservazione</i>	<i>Elenco Articoli interessati dalle osservazioni</i>
Oss.12	9938	20/11/24	Phol Christian Pohl Tommaso	13/11/2024	p.ed. .205	Poia	<i>Ampliamento area produttiva</i>	<i>Si chiede l'ampliamento dell'area così da poter pavimentare in conclomero bituminoso il piazzale ed eventualmente, pro futuro, poter consentire eventuali ampliamenti del manufatto esistente</i>				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	<i>Ampliamento area edificabile</i>	<i>Si chiede l'ampliamento dell'area edificabile fino al limite della particella per realizzazione prima casa</i>				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	<i>Ampliamento area zootecnica</i>	<i>Si chiede di inserire le particelle in area zootecnica, in quanto sono in continuità con l'area zootecnica già presente</i>				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	<i>Lotto minimo art.47,6 NdA</i>	<i>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</i>				47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103]
Oss.16	10960	03/01/25	Molinari Valentina			Cares	<i>Stralcio rotatoria progetto nuova circonvallazione (vedi 10960 23/12/24)</i>	<i>Si chiedono delucidazioni in merito</i>		c5.3		Art. 73 Viabilità ed infrastrutture

[illegible]

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]

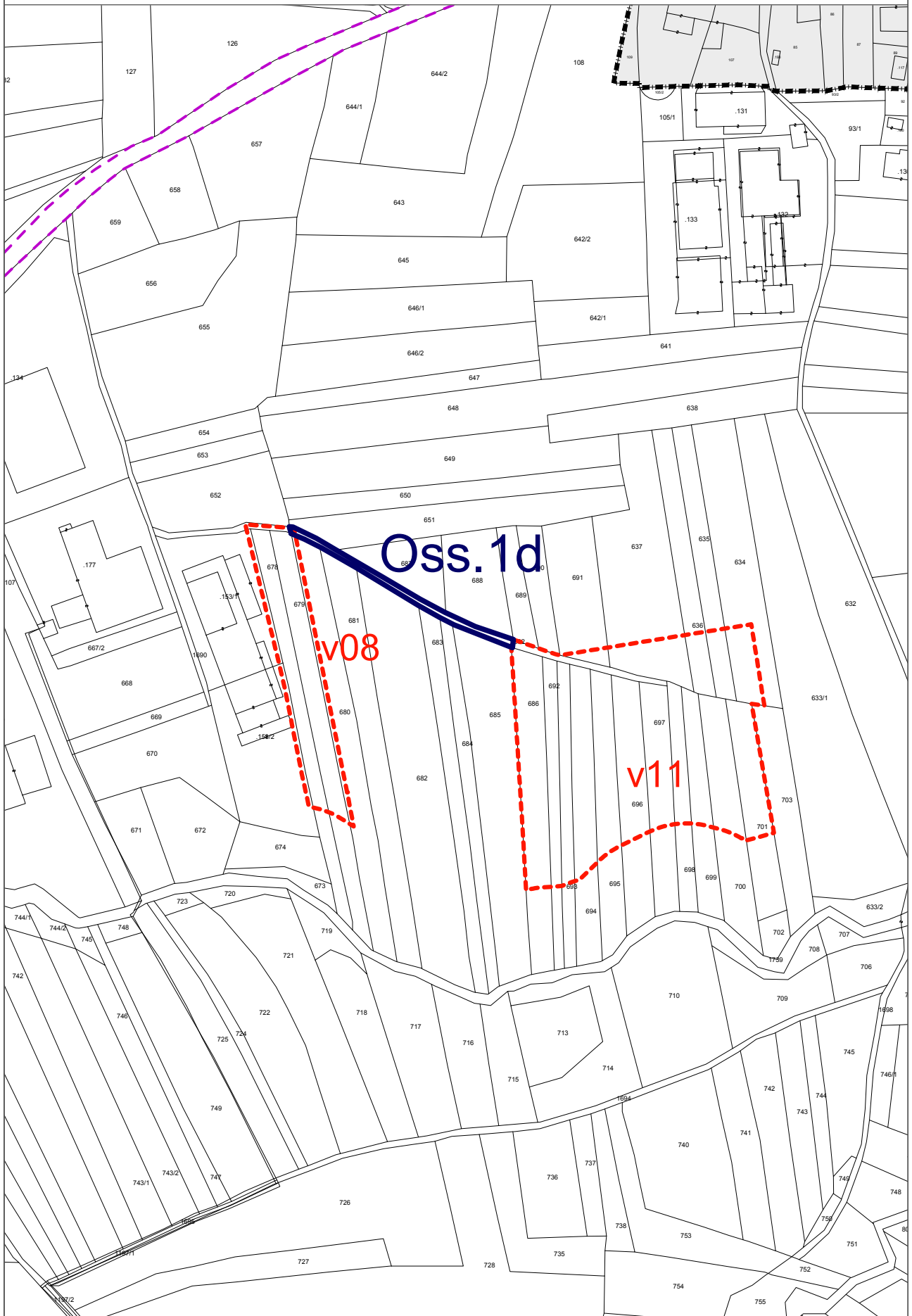
Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104].

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

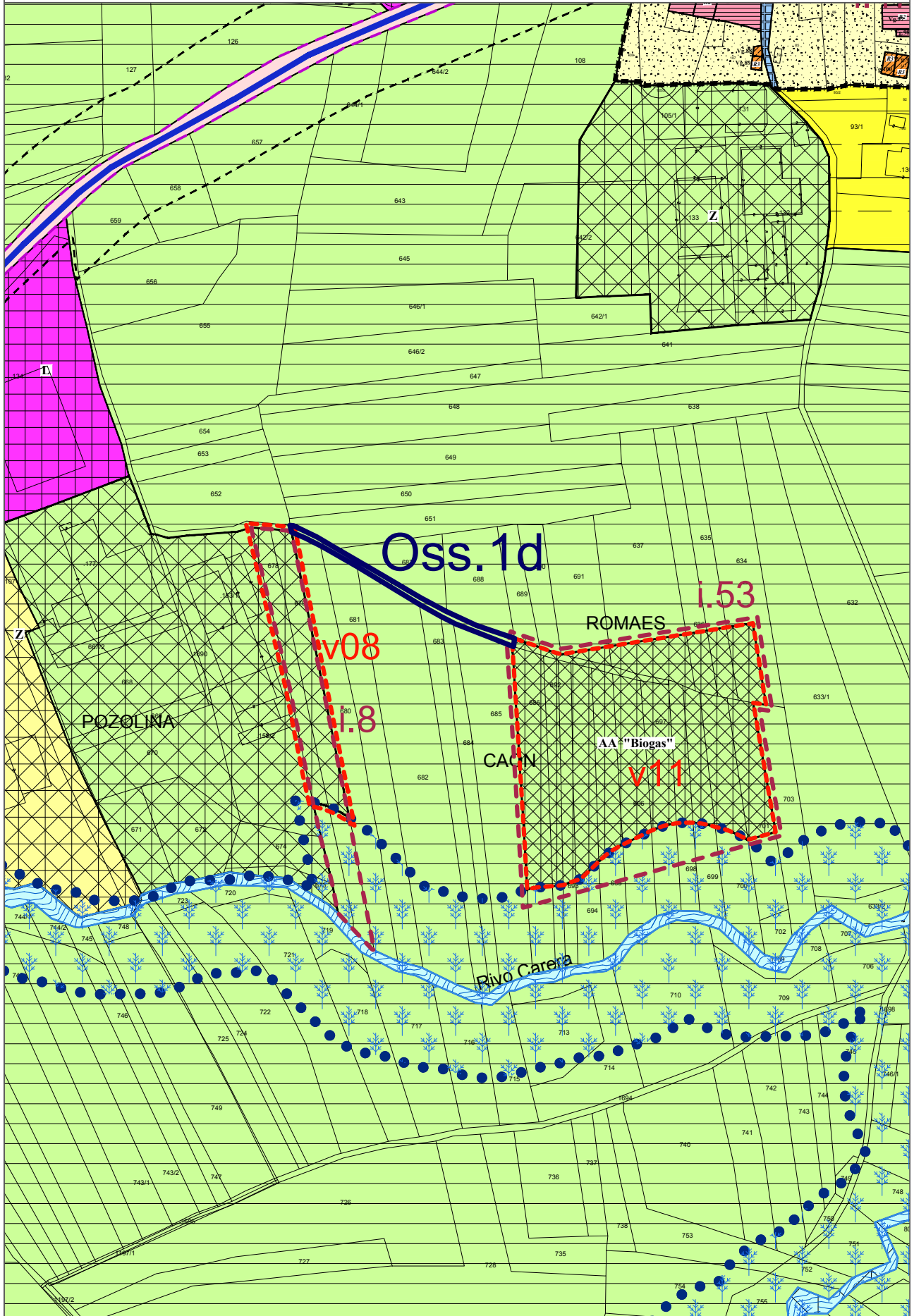
Art. 73 Viabilità ed infrastrutture

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

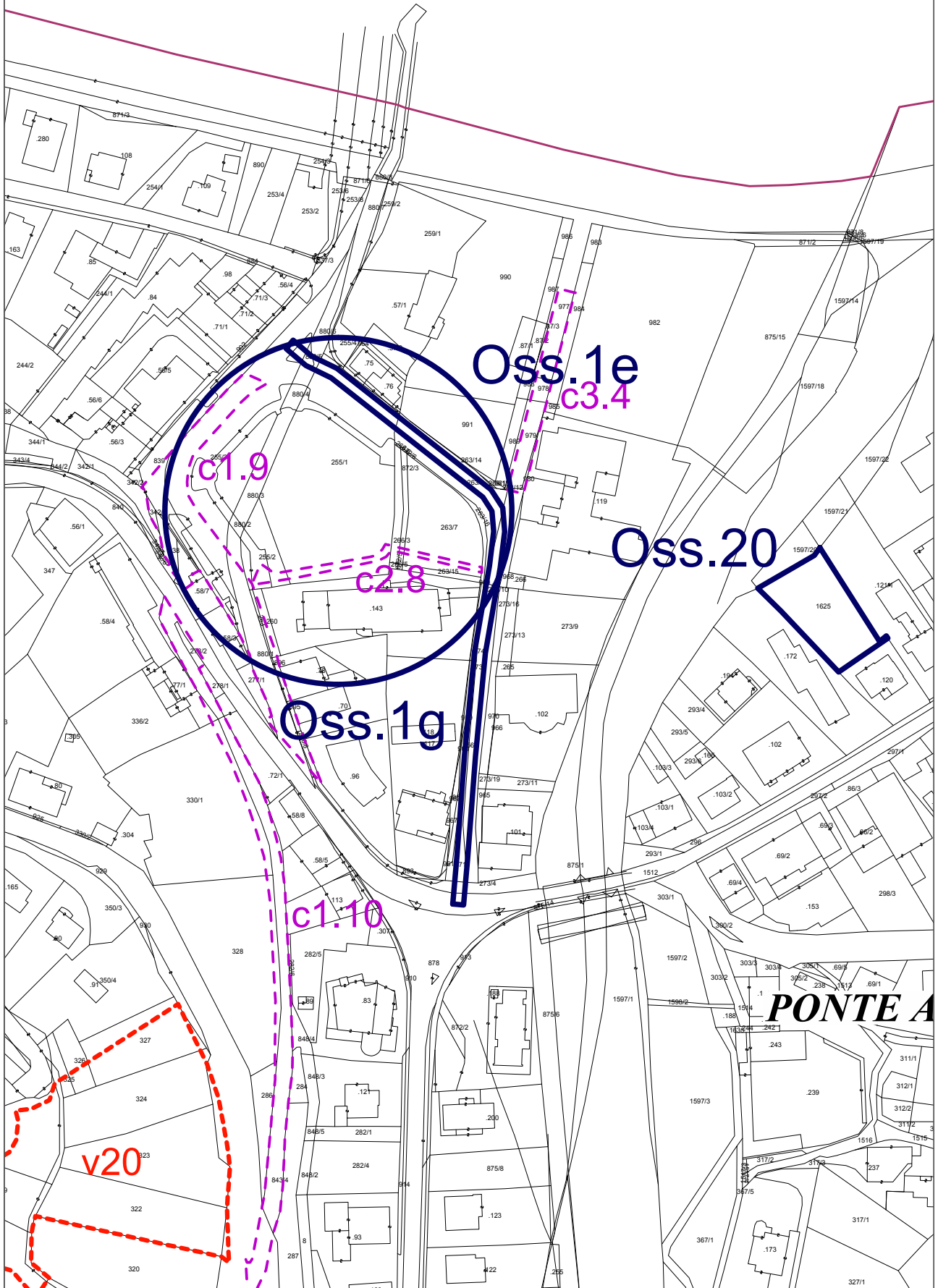
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



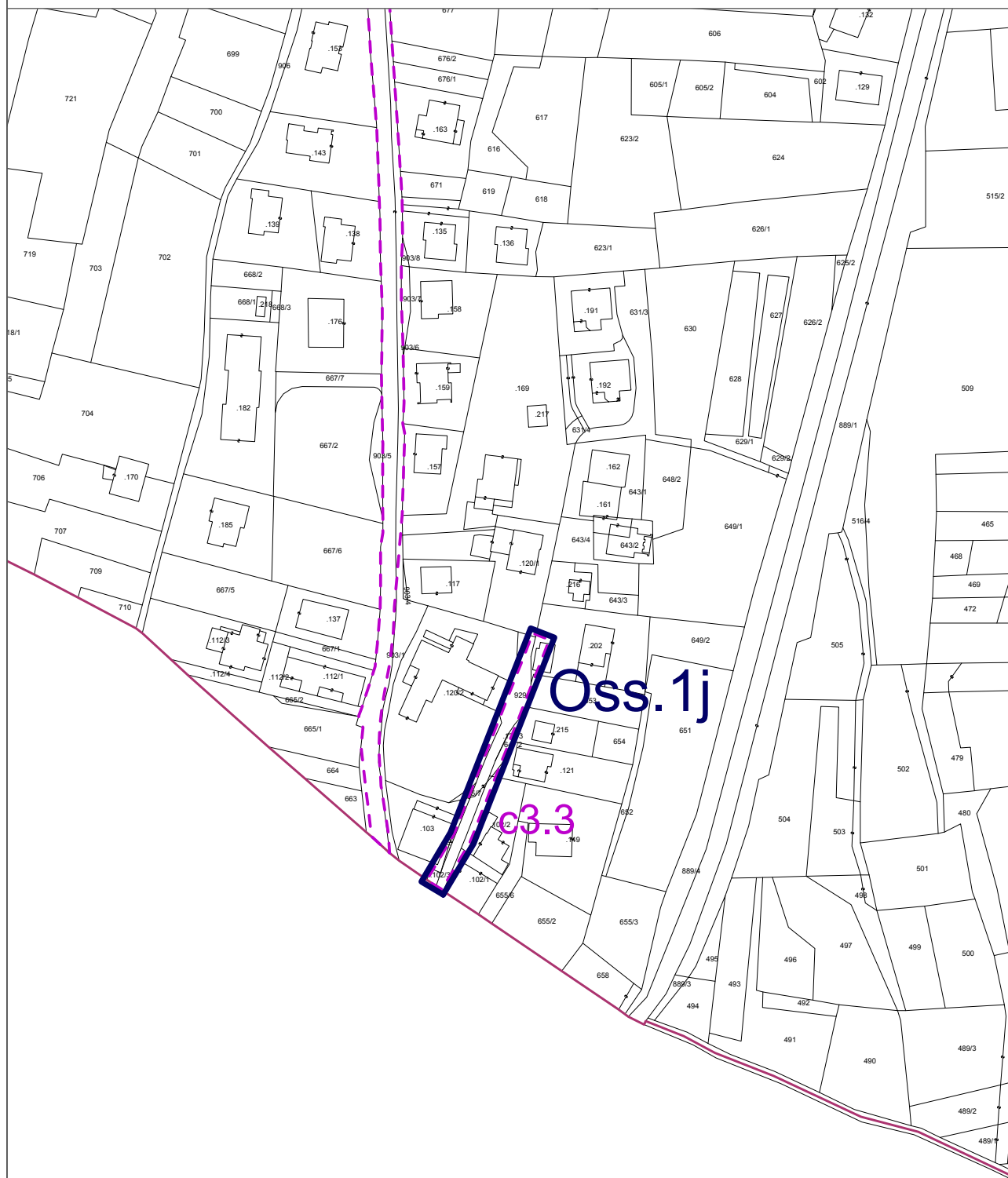
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



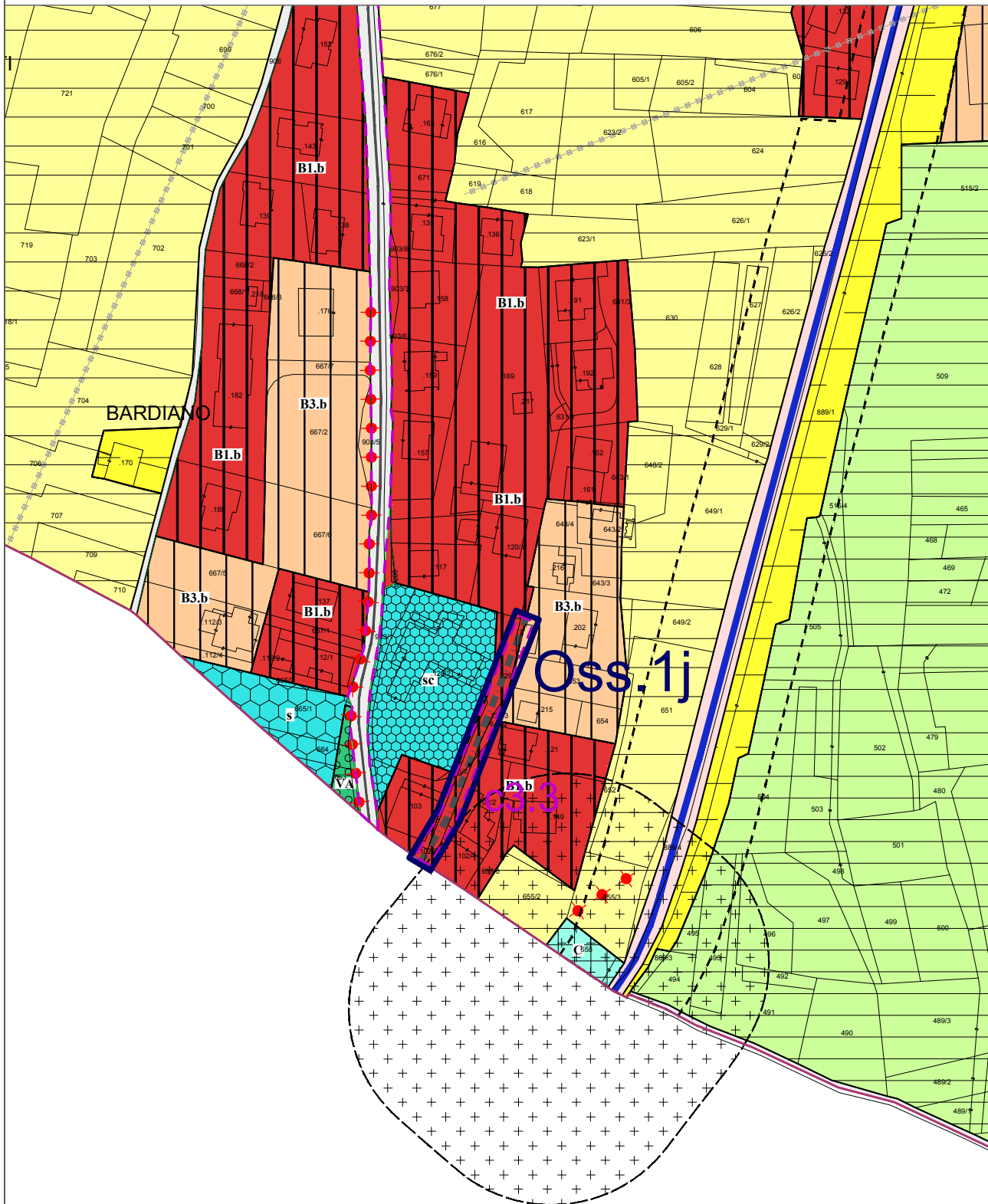
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



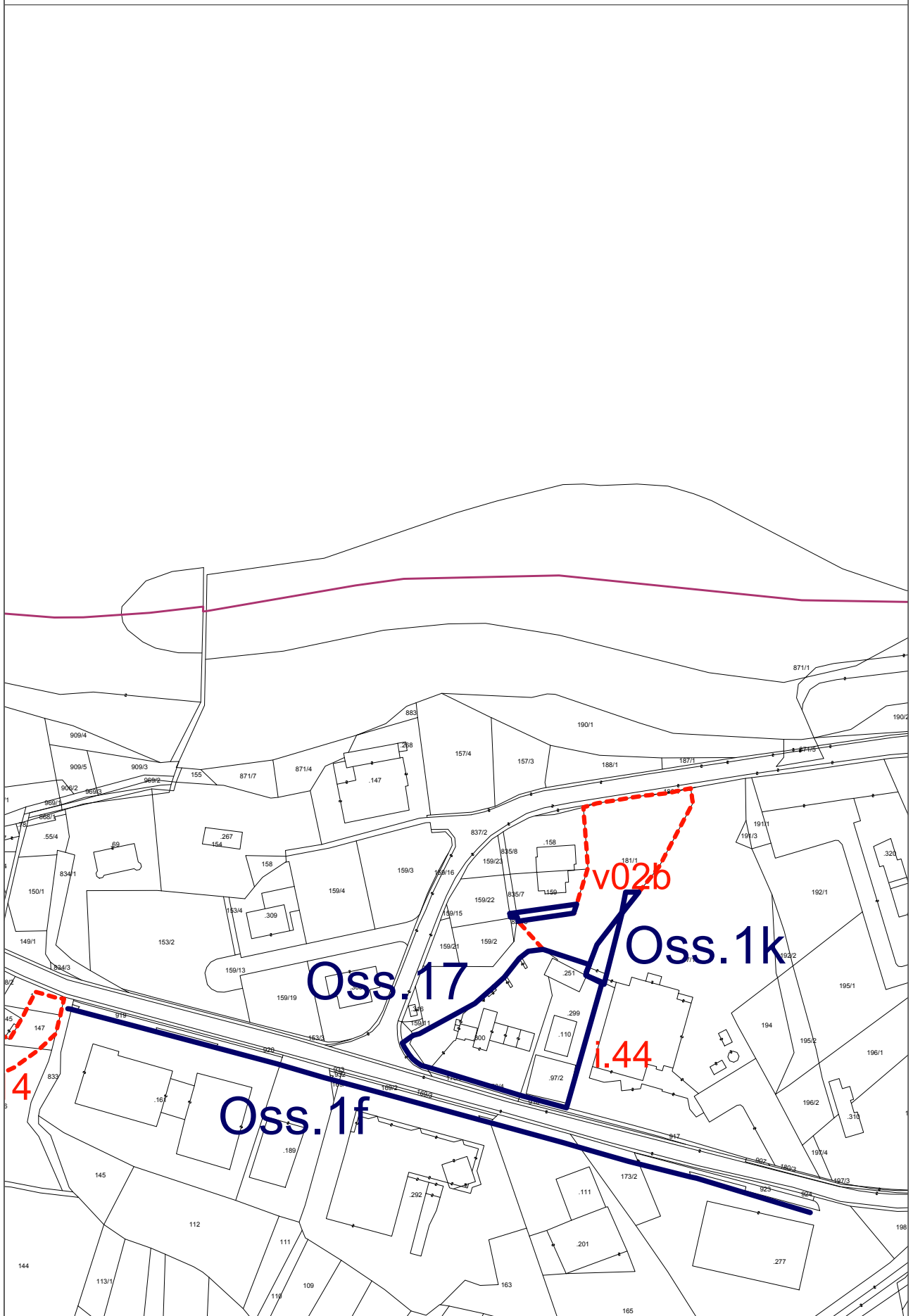
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



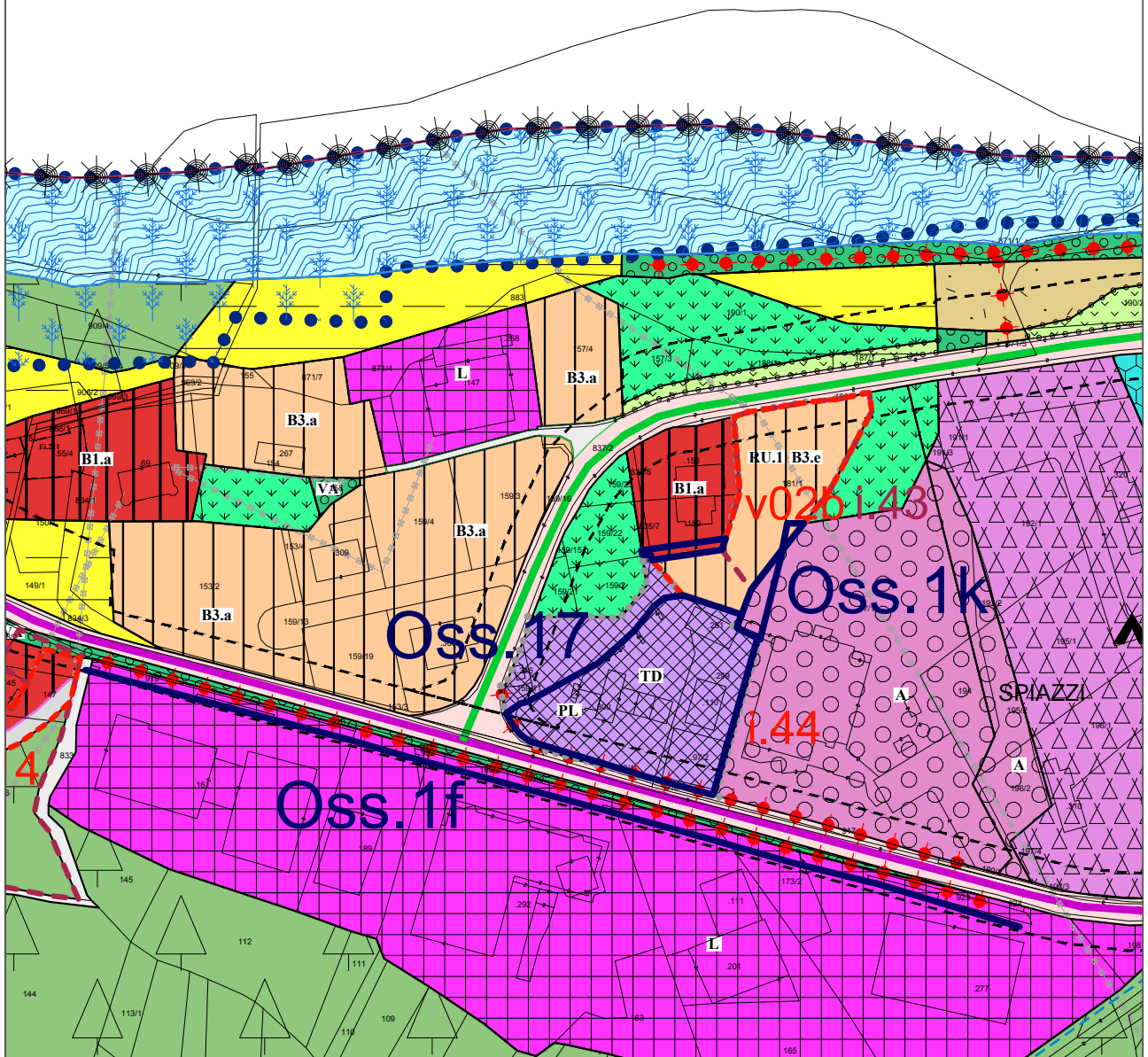
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



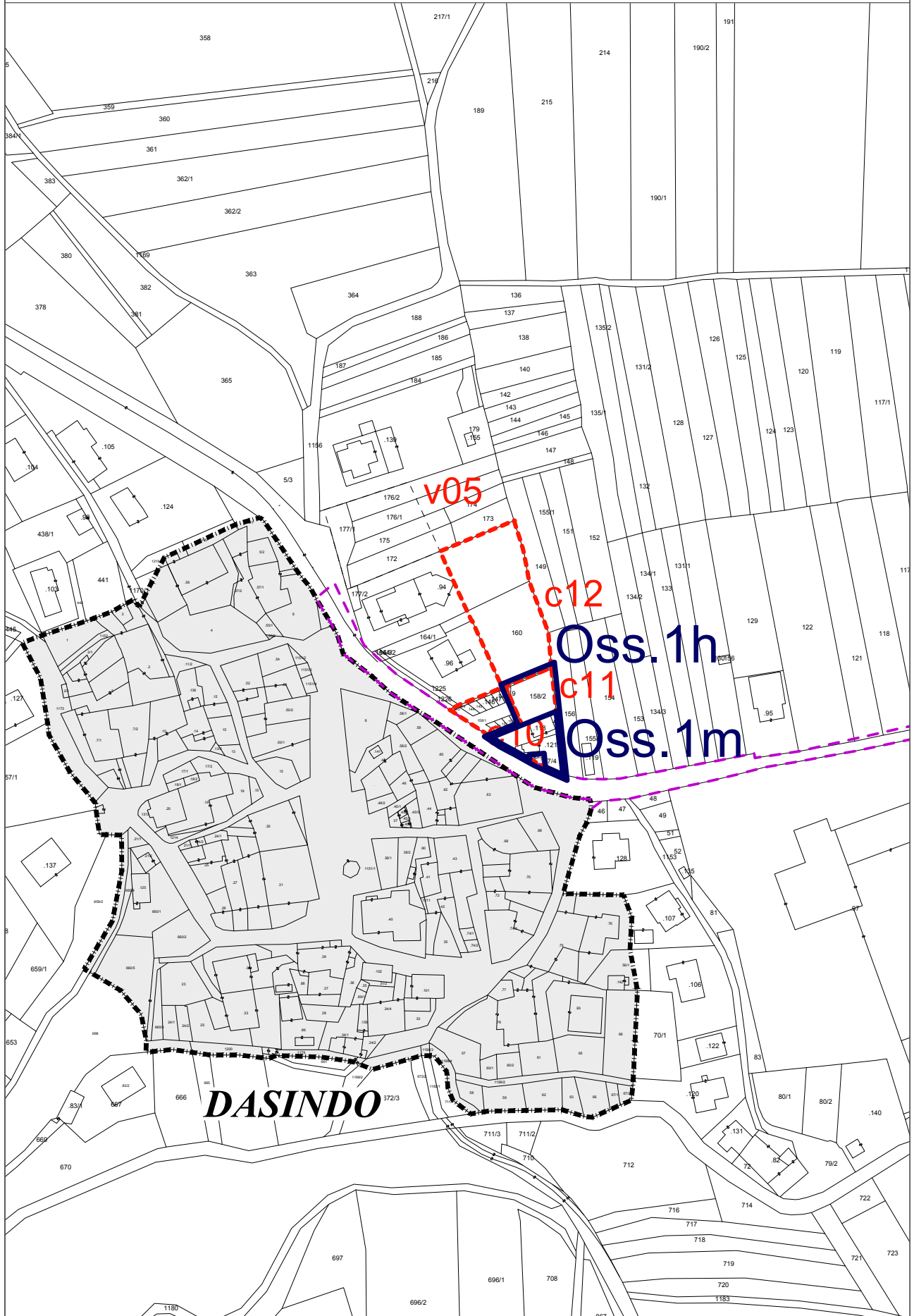
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000

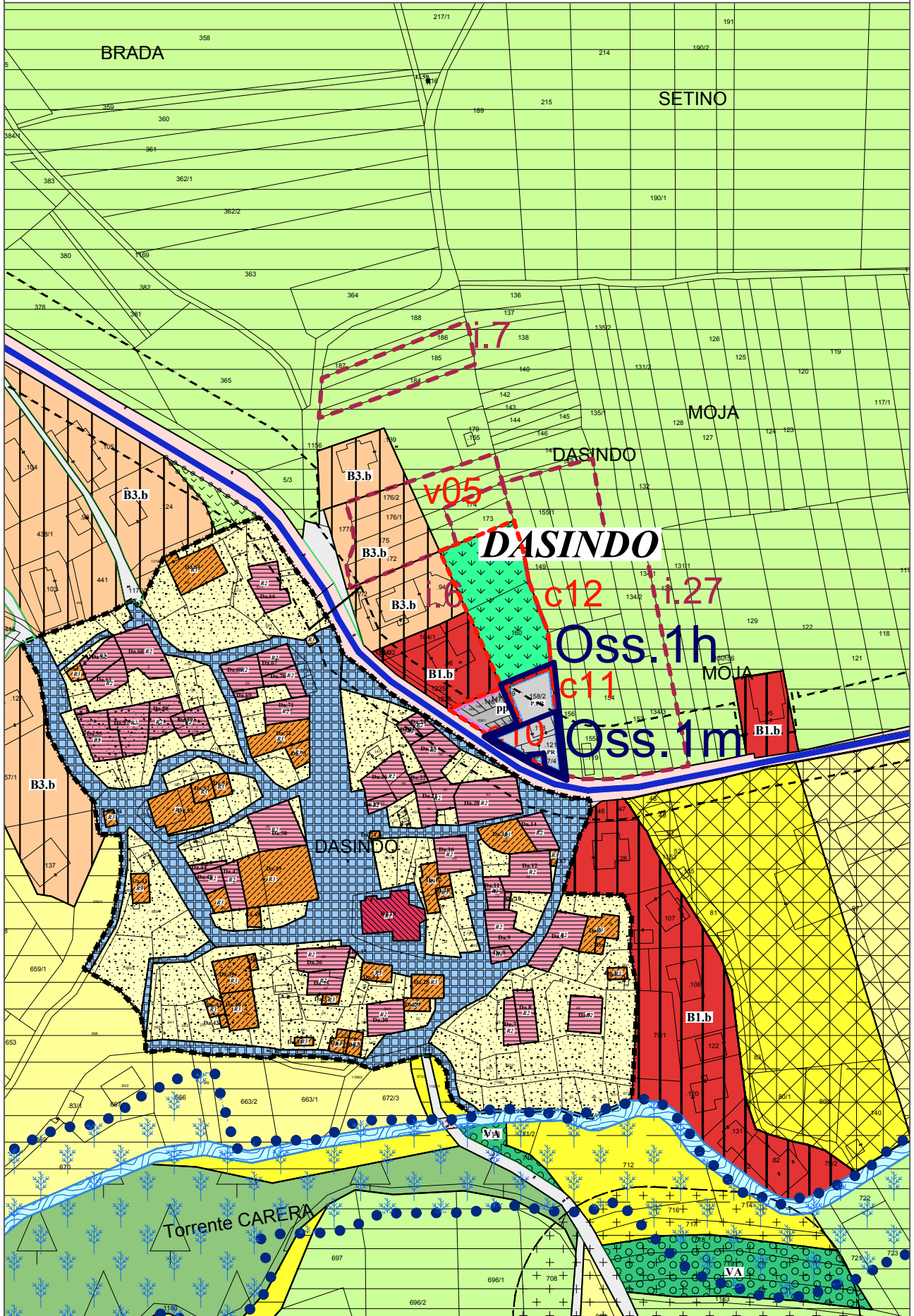


Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000

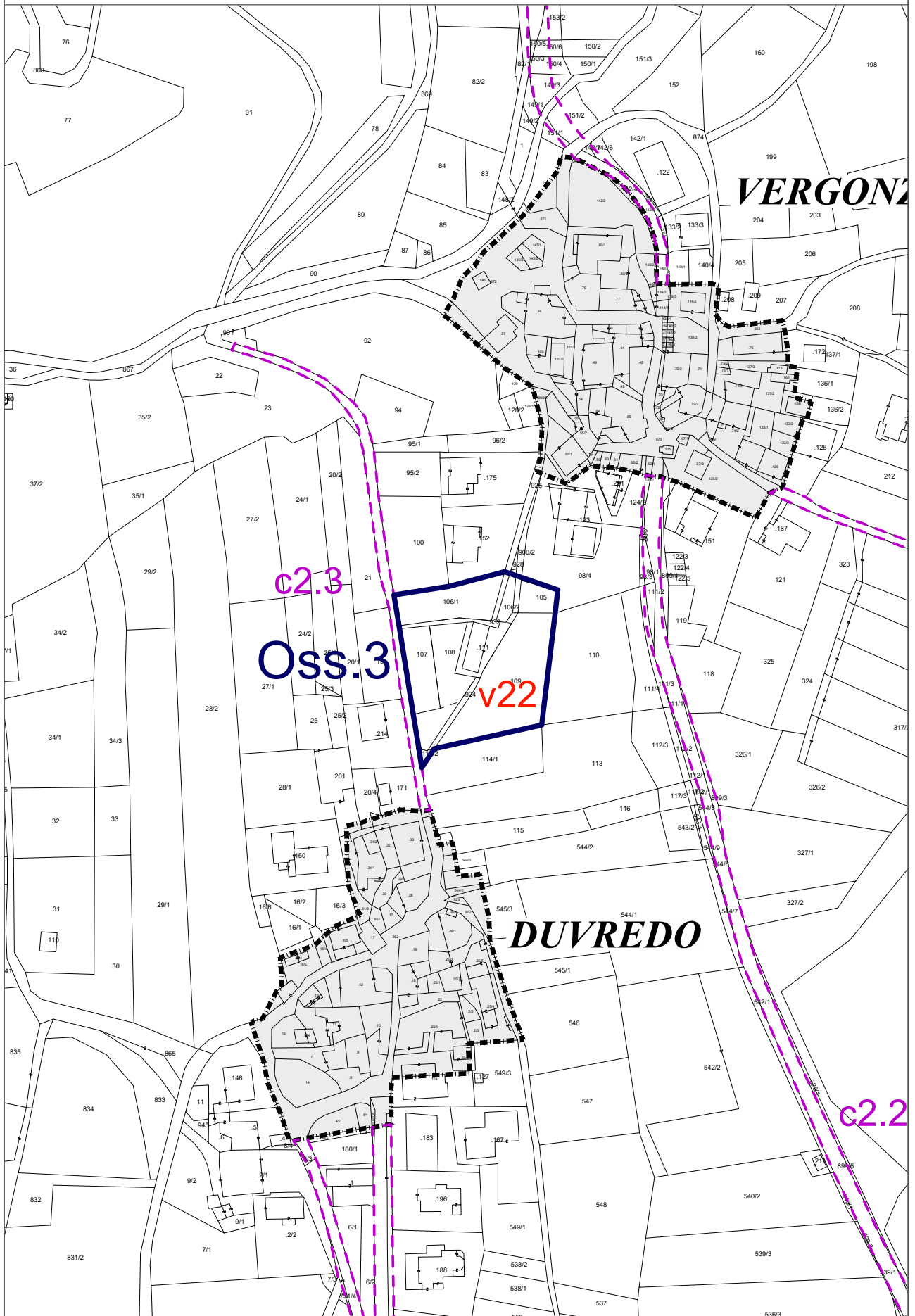


DASINDO

Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



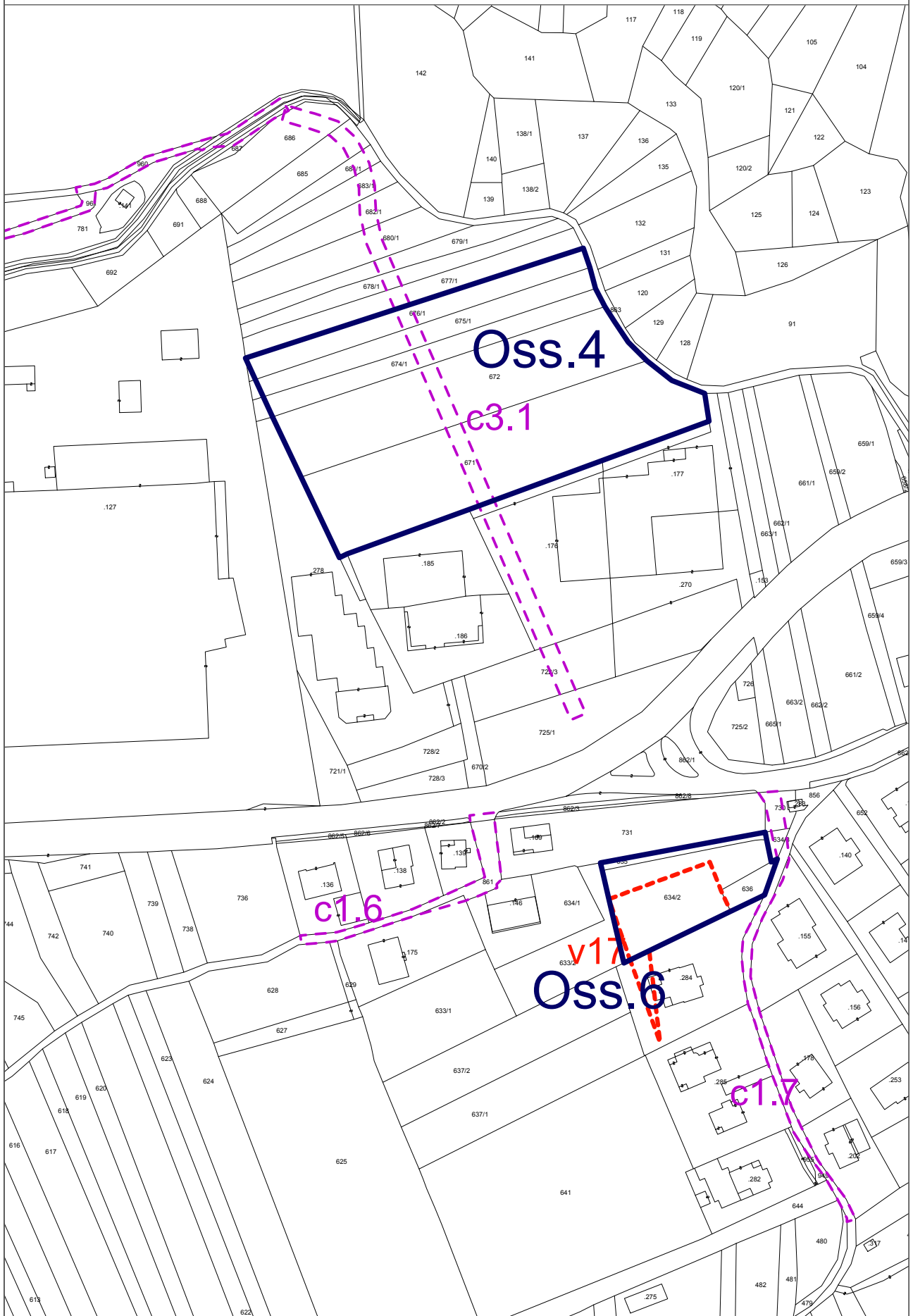
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



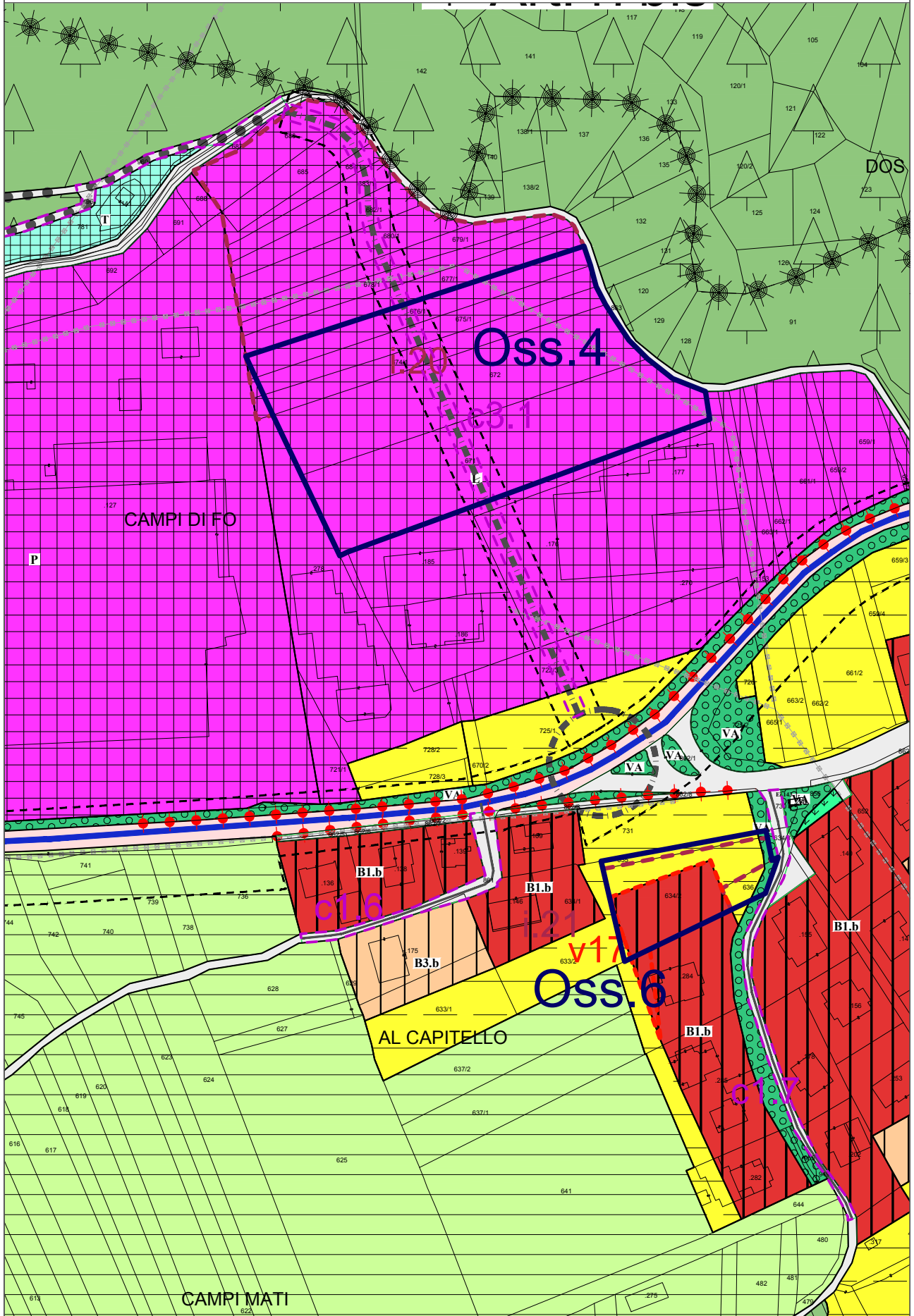
[illegible]

c2.2

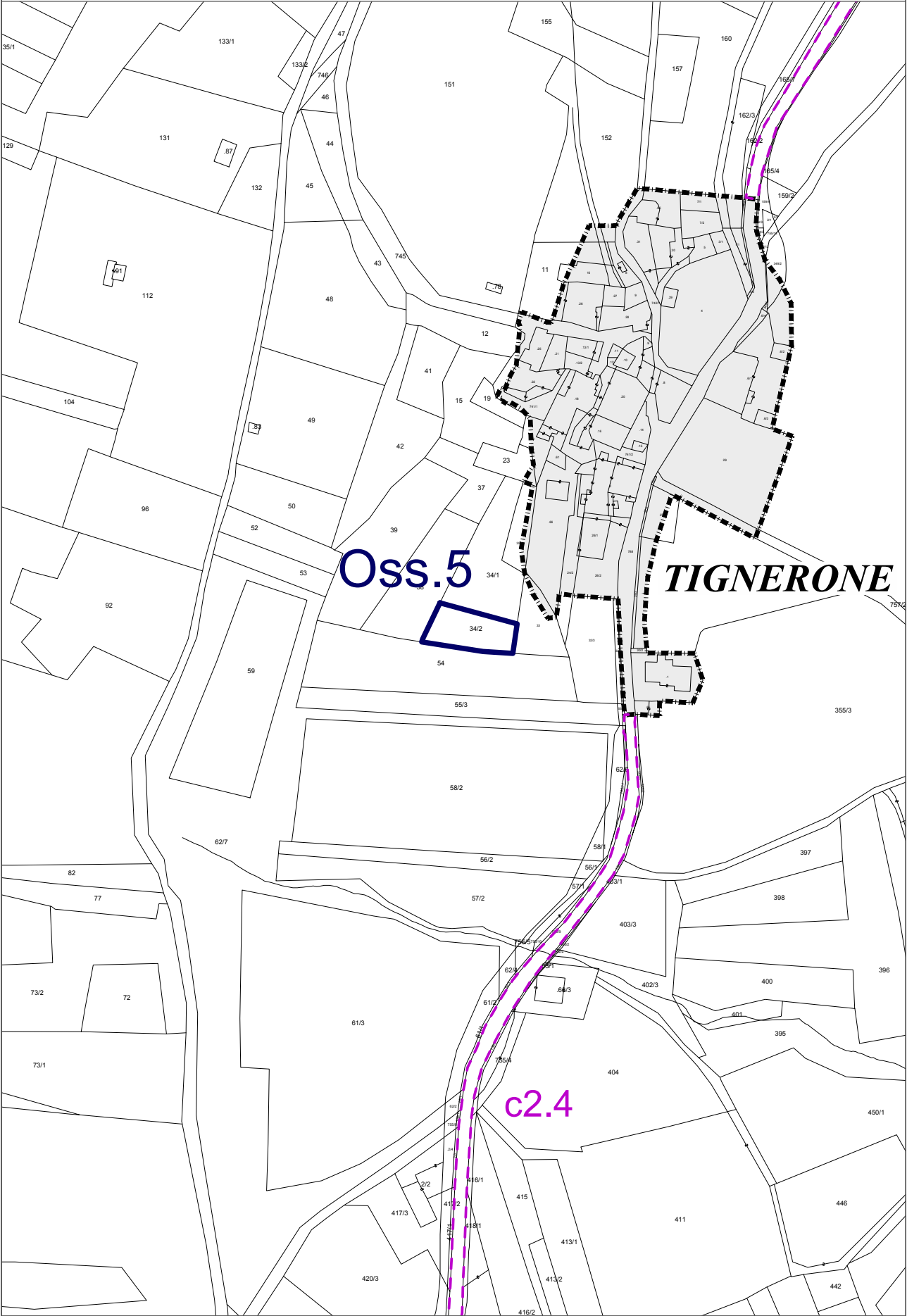
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



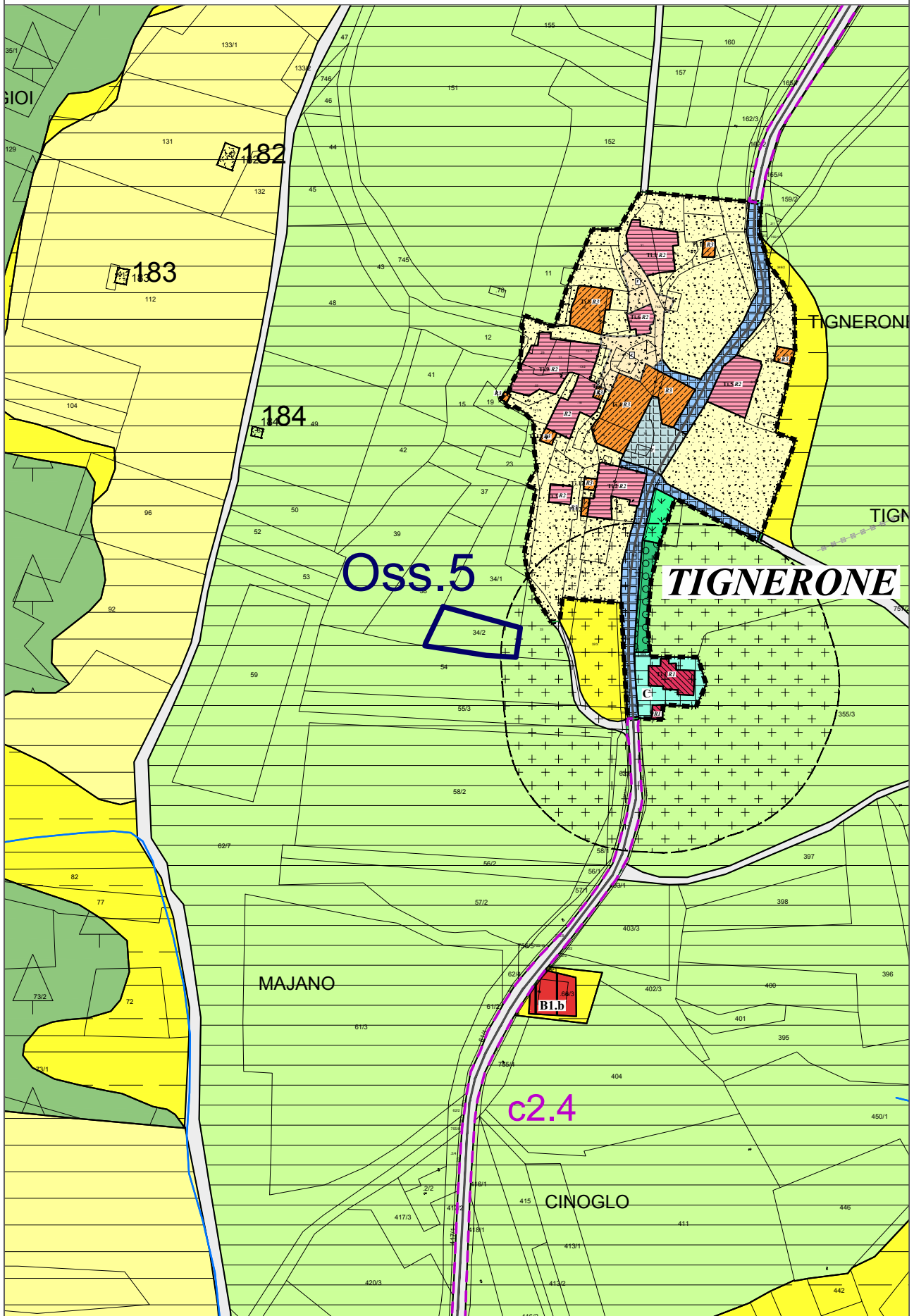
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



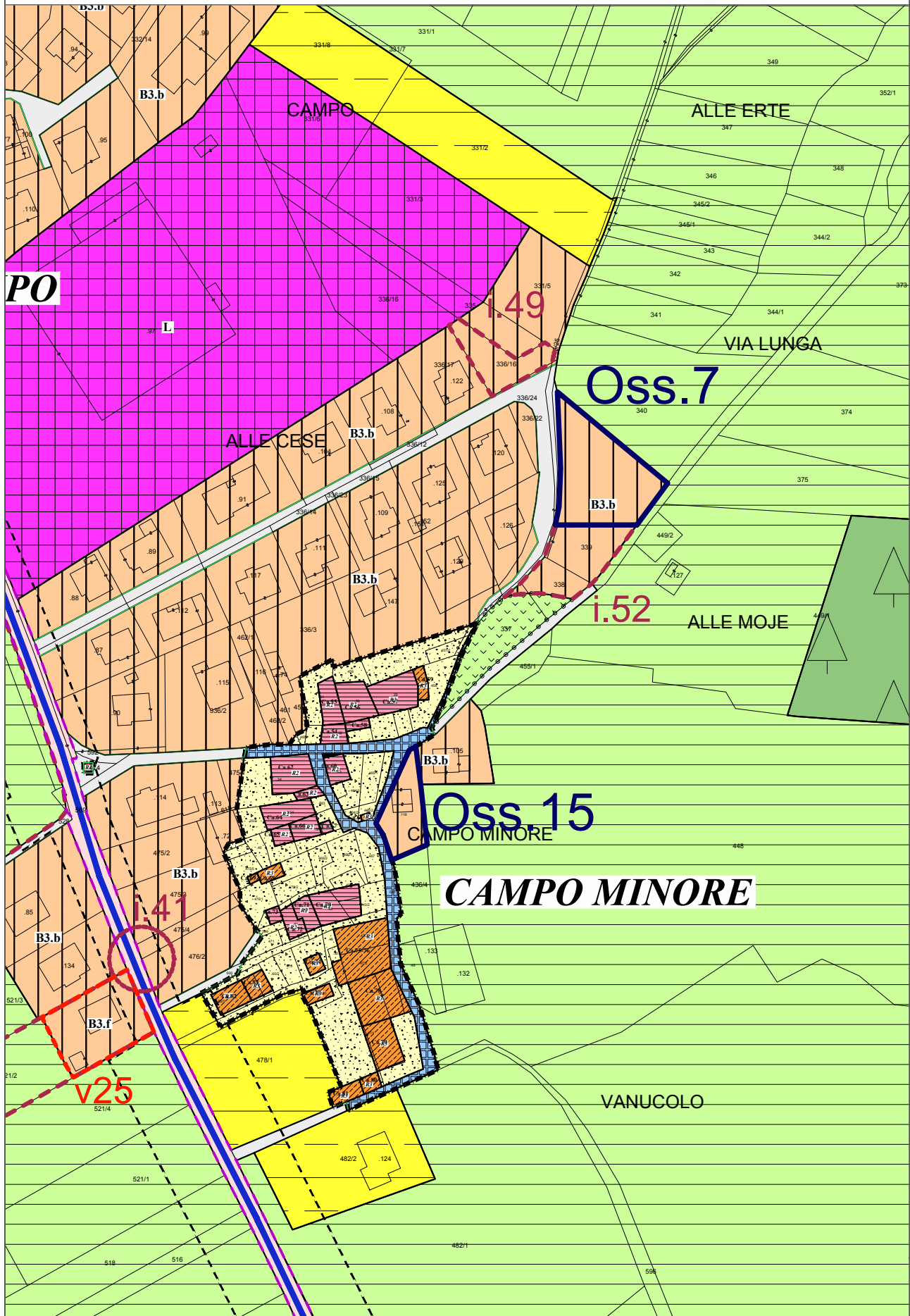
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



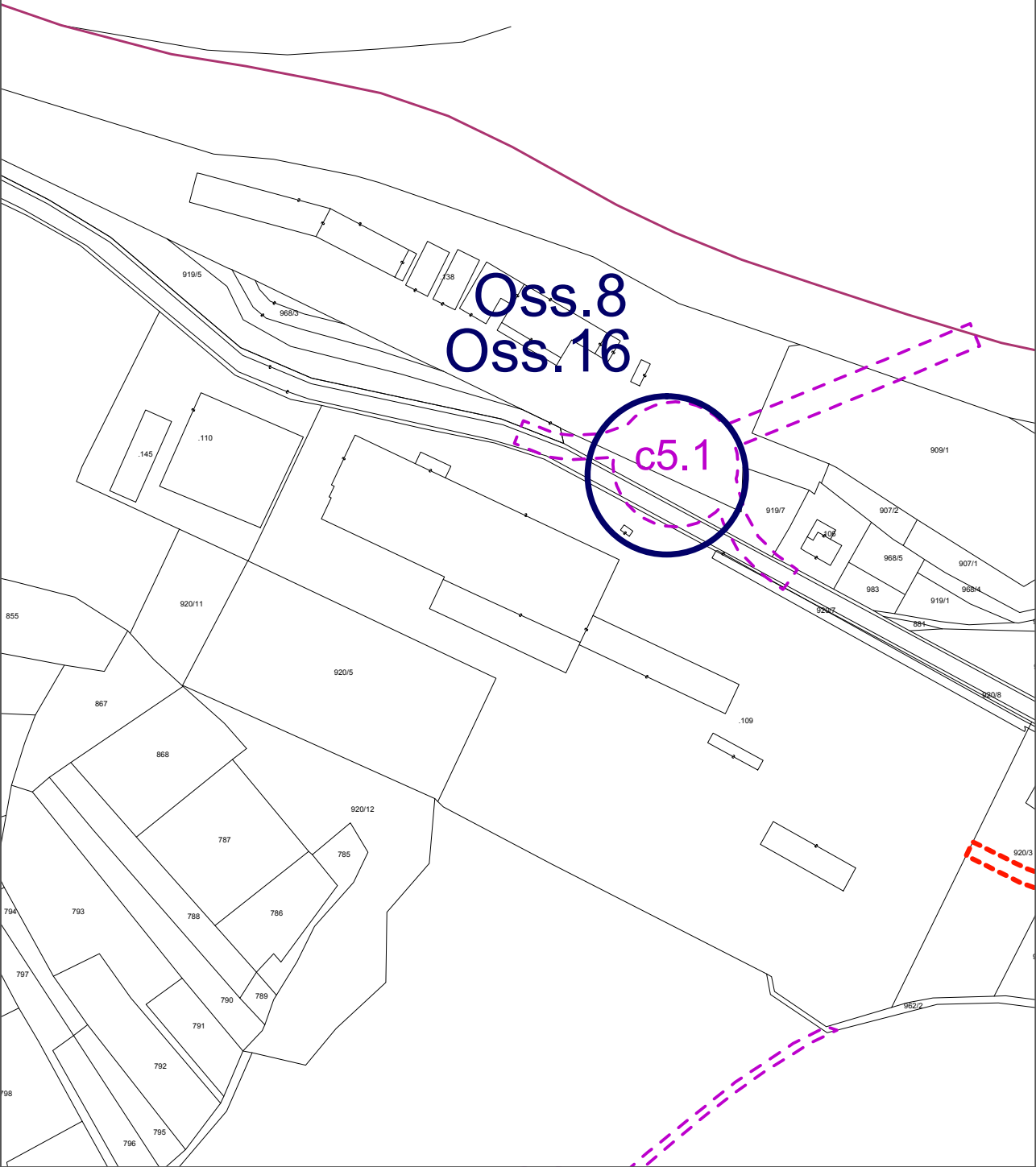
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



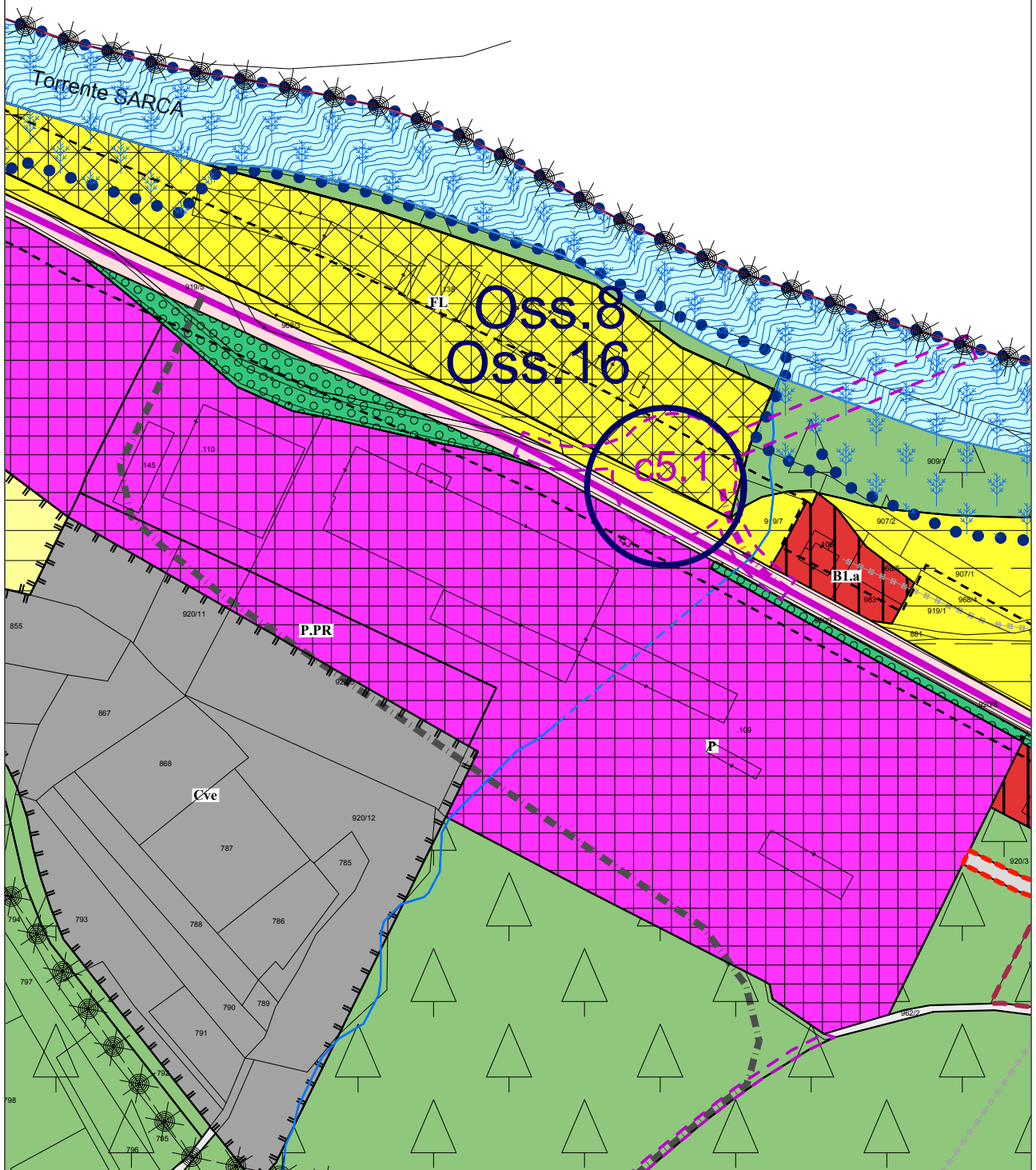
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000

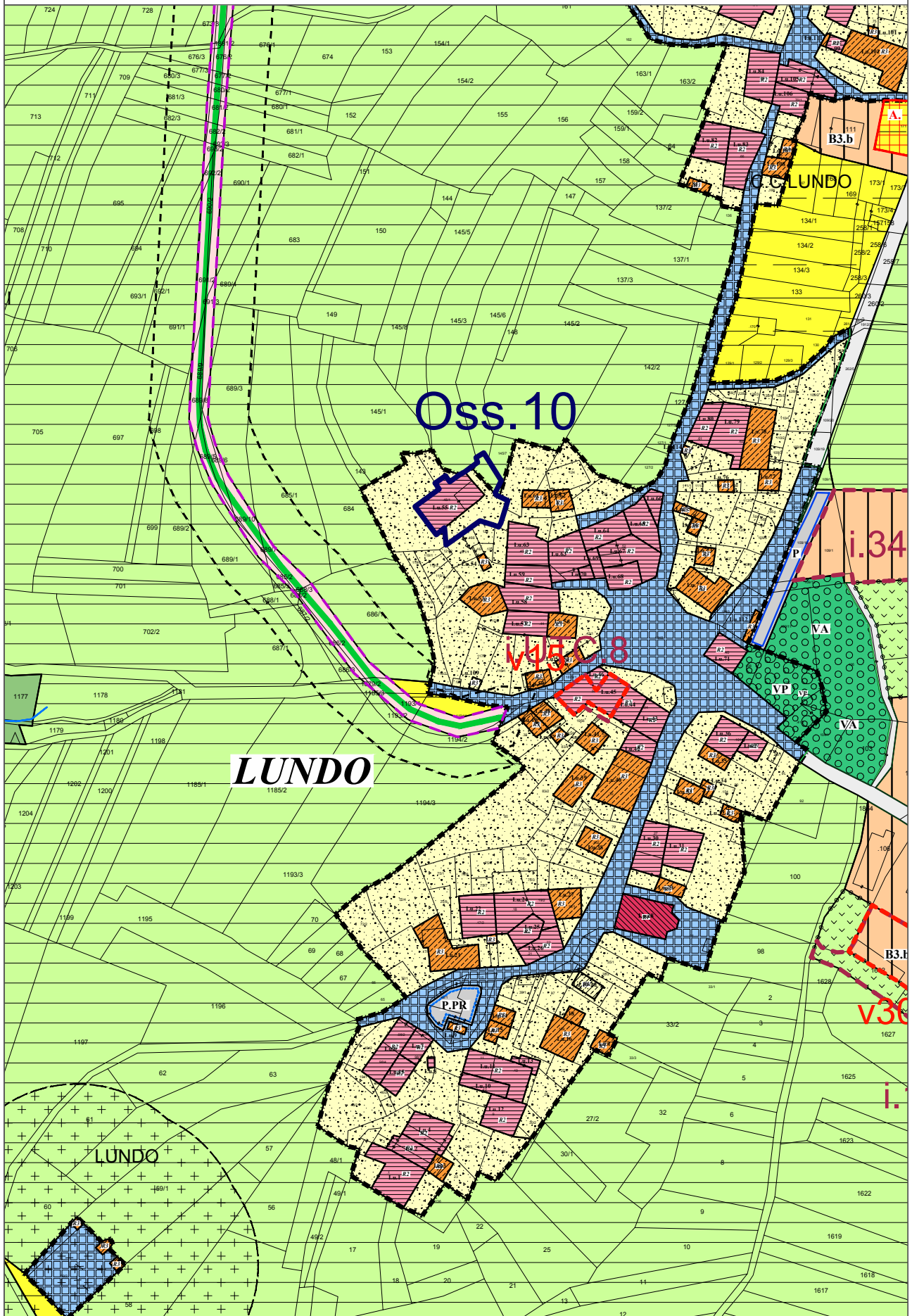
LUNDO

Oss.10

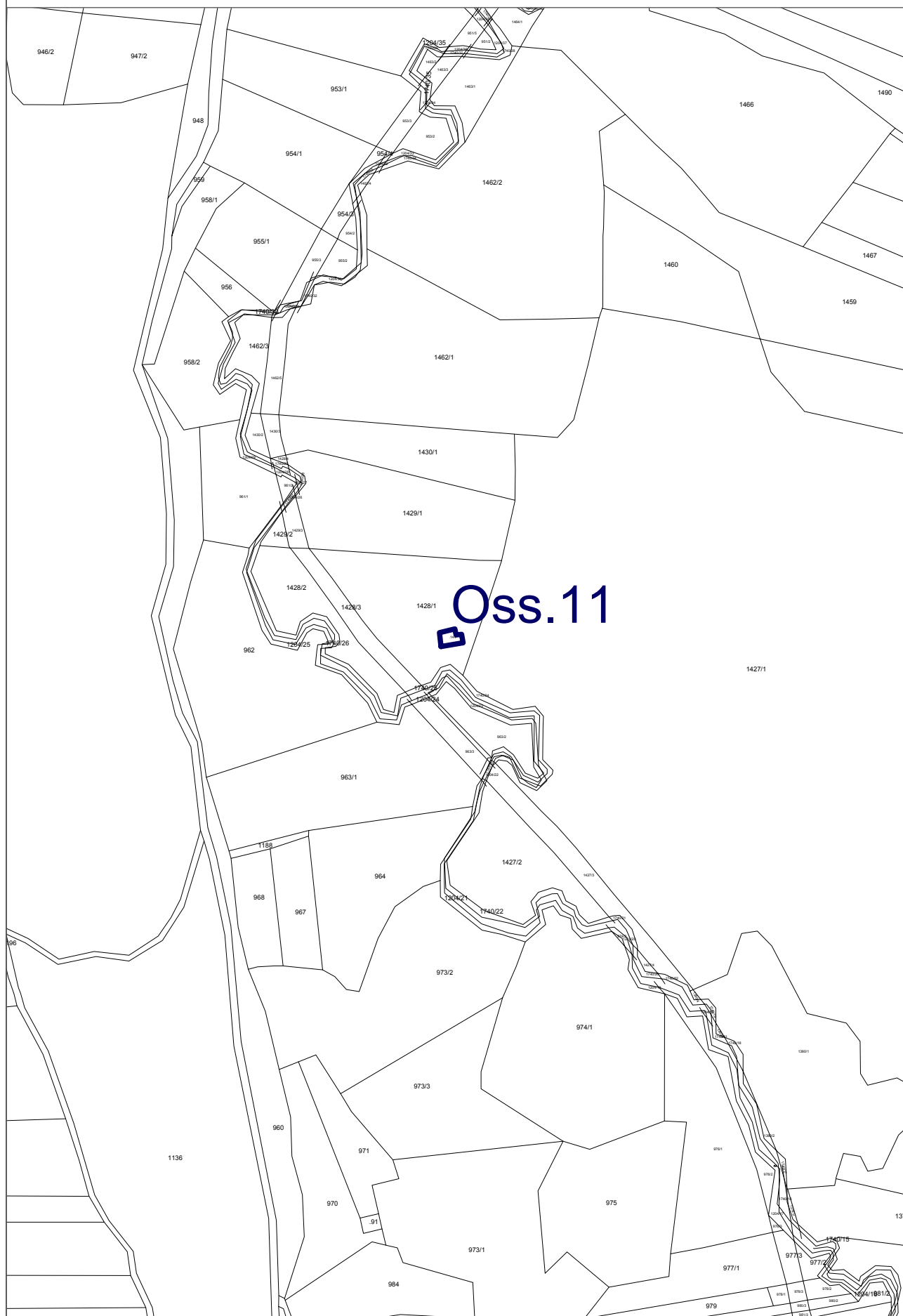
v15

v30

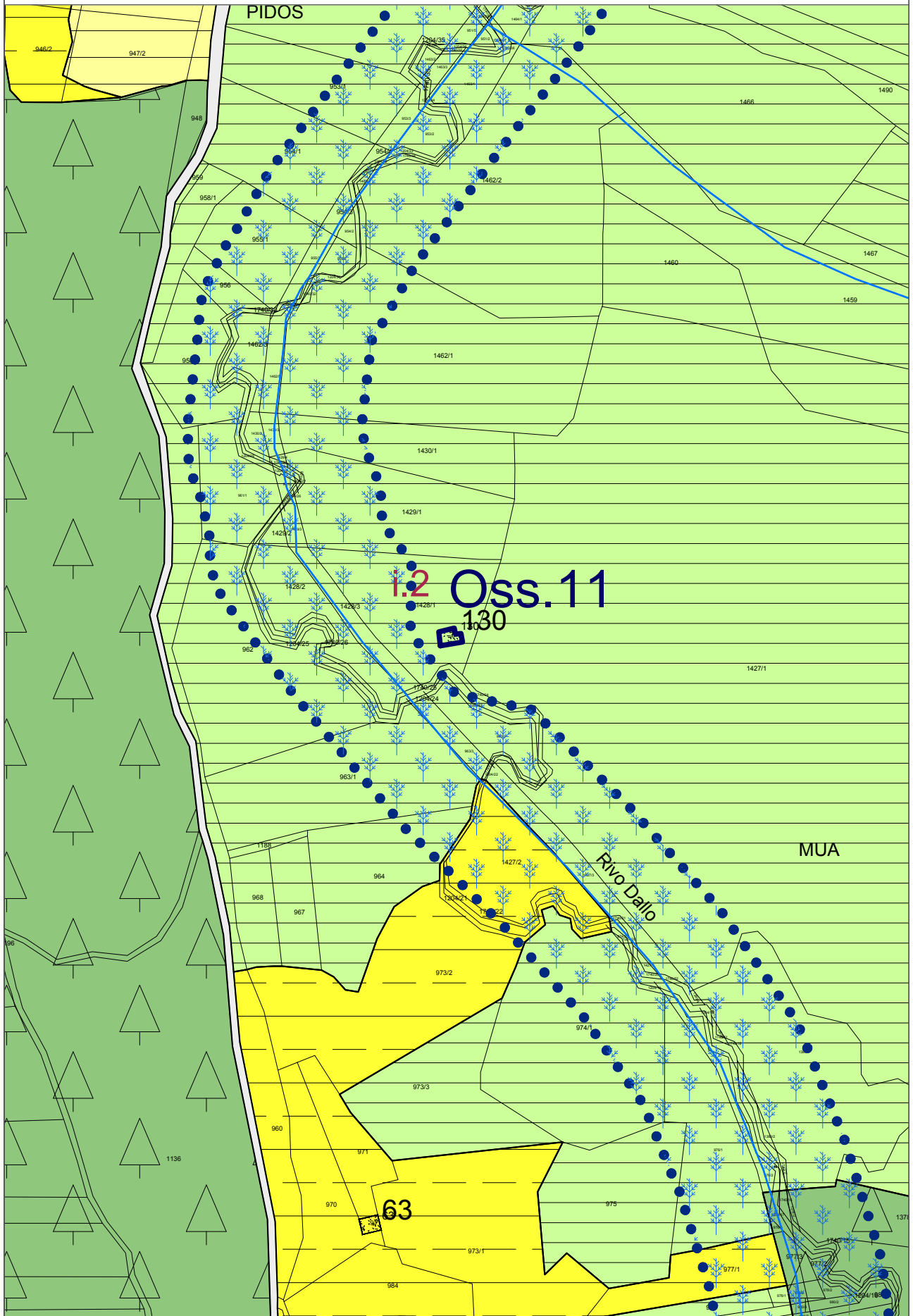
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PIDOS

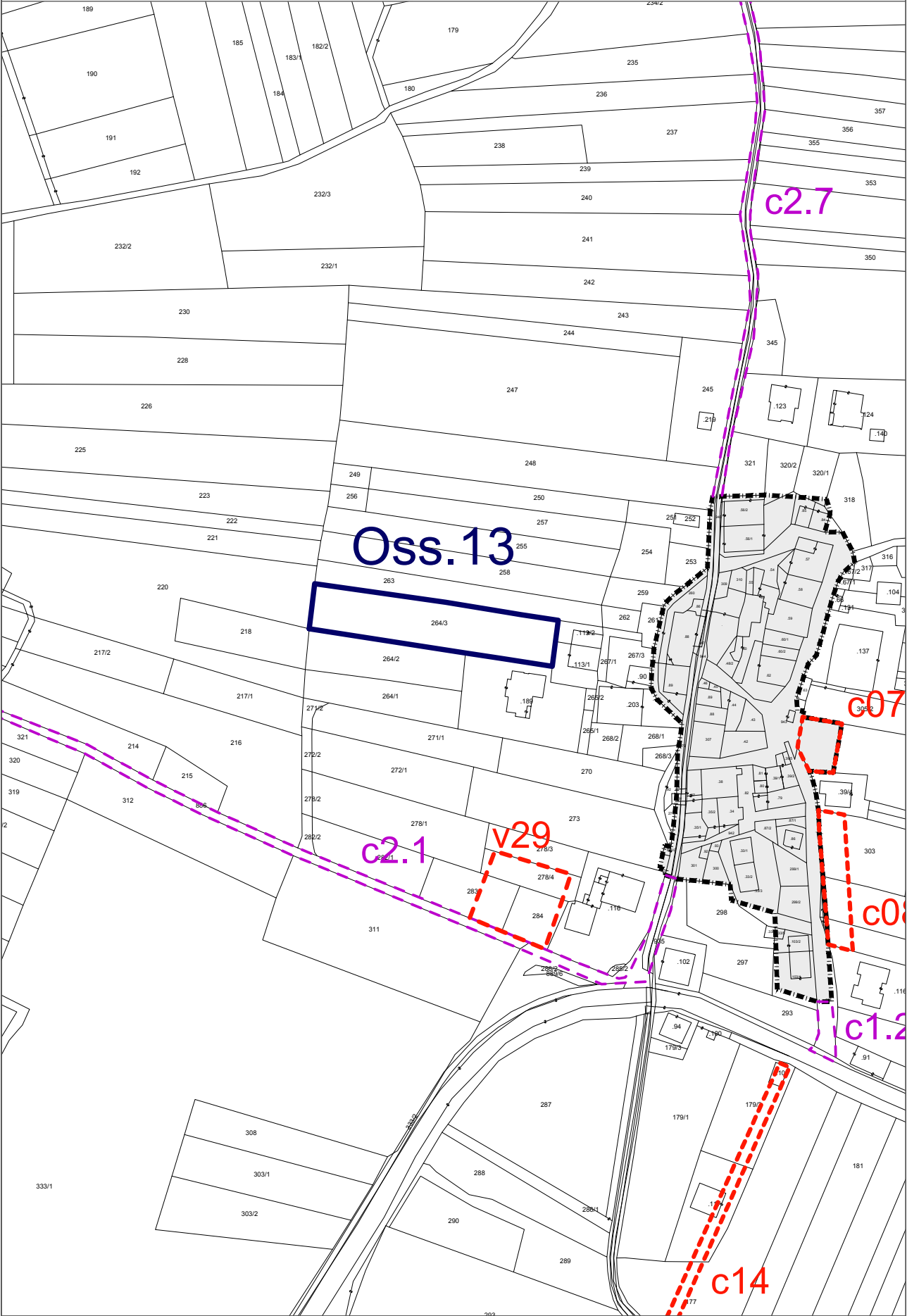


PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000

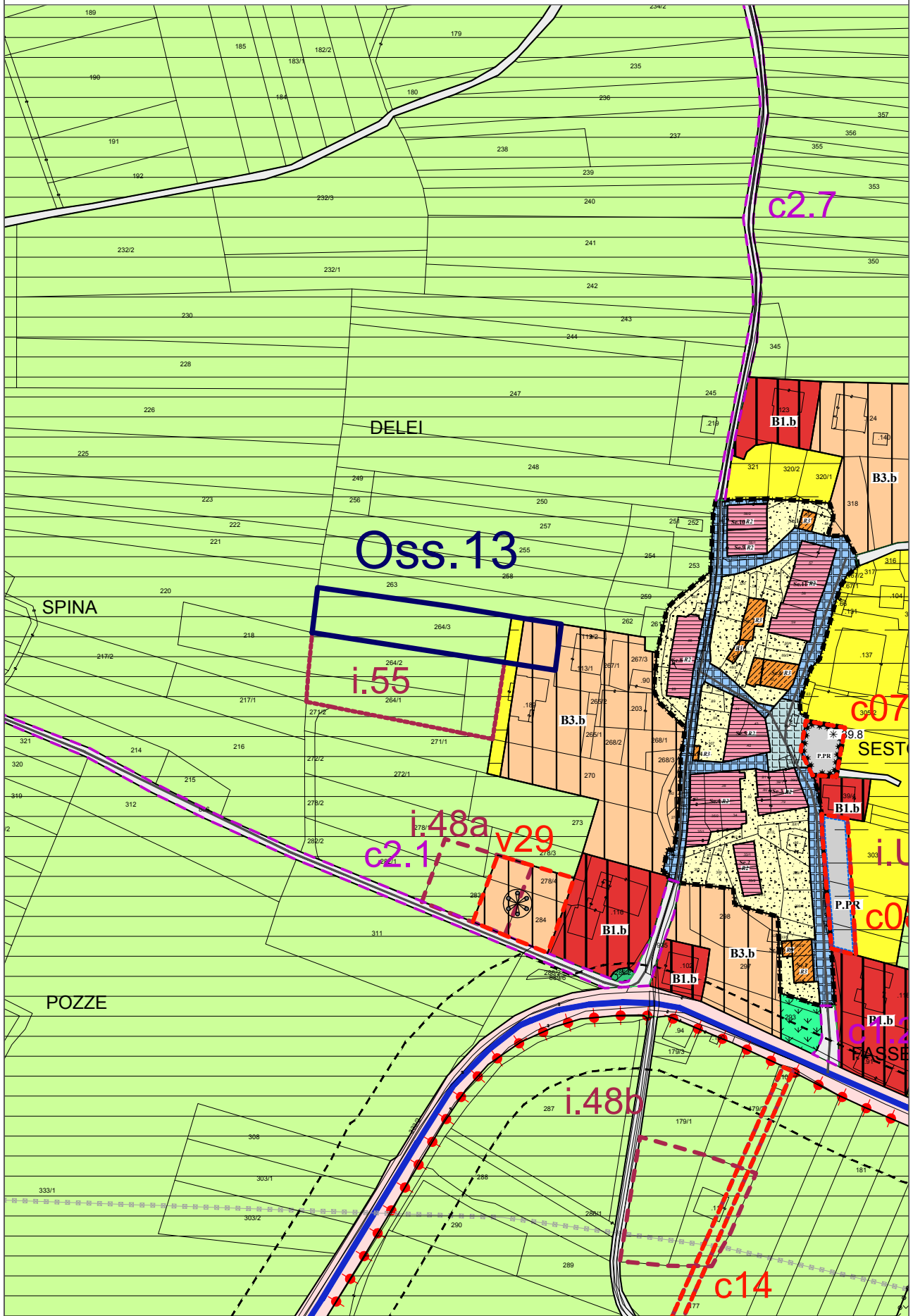
The map displays a complex urban layout with various colored zones and annotations. Key features include:

- Zones:** B1.a (red), B1.b (pink), B3.a (orange), B3.b (yellow), and L (green).
- Water Features:** Rio Dail (blue wavy lines) and Riviera (blue wavy lines).
- Annotations:** i.UTO.5, v240, v248, v01, i.3, Oss.12, 1.17, and FAVRITTA.
- Grid System:** A grid of numbers and letters (e.g., 312, 311/2, 307/1, 302, 402/3, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1) is overlaid on the map.
- Scale:** 1:2.000

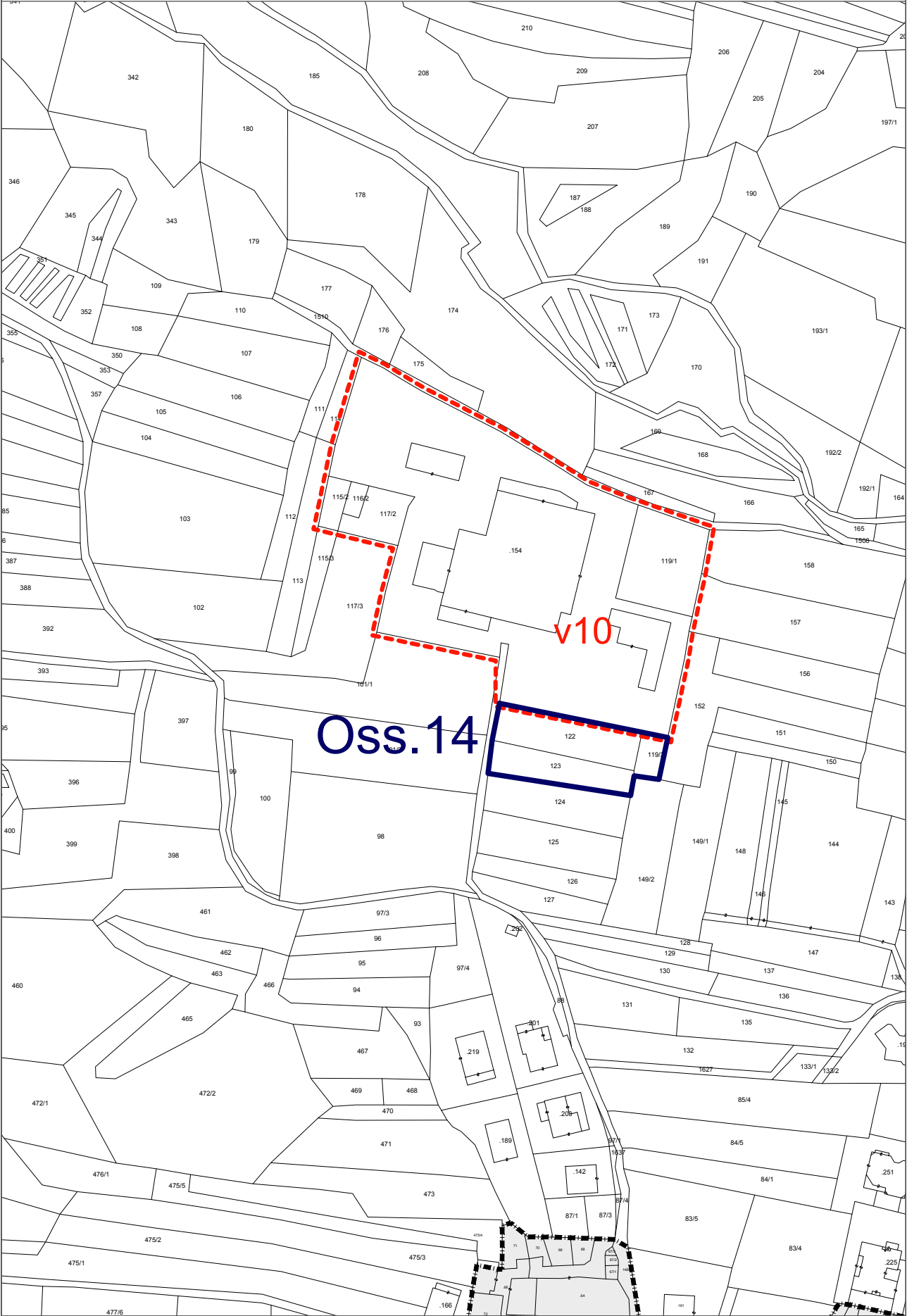
Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



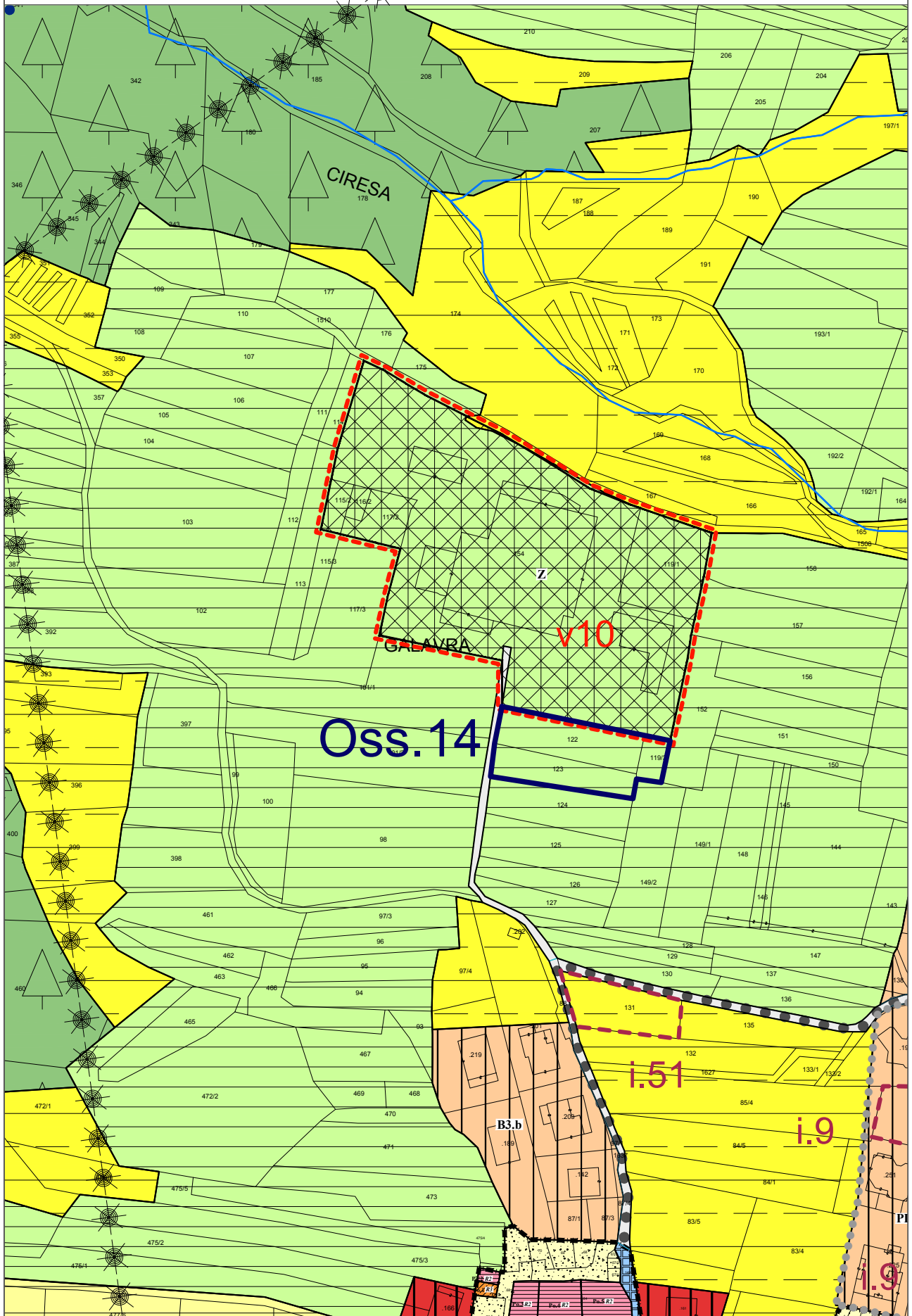
PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000



PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000




COMIGHELLO

Oss. 18

C1.1

v26

PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000



Oss. 18

COMIGHELLO

DIGNOLA

Mappa Catastale - Estratto scala 1:2.000

VILLA

Oss.19

v04

v09

The map displays a cadastral plan of Villa Ossola. A central area is outlined in blue and labeled 'Oss.19'. To the left, a smaller area is outlined in red and labeled 'v04'. To the right, another area is outlined in red and labeled 'v09'. The map shows various land parcels, some with numbers (e.g., 343/1, 346, 347/1, 351, 352, 353, 355, 371, 391, 390, 388, 387, 405, 406, 404, 410, 409, 416, 415, 413, 414, 417, 418, 422, 392, 394, 395, 396, 397/1, 397/2, 398, 400, 127, 128/1, 128/2, 125, 124, 123, 117, 114, 113, 112, 107/1, 156, 159, 154, 149, 135, 134, 161, 171, 172, 173, 174, 184, 188). Buildings are represented by black outlines. A road or path is shown on the left side, with a dashed line indicating a boundary or route. The map is oriented with North at the top.

PRG di Variante - Estratto scala 1:2.000

