

Elaborato:

04



COMUNE DI COMANO TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE SOSTANZIALE 2024

ELENCO VARIANTI
CON VERIFICA GRADO PENALITÀ CSP

Ottobre 2024 - 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

COMUNE DI PIEVE DI COMANO TERME
(Provincia Autonoma di Trento)



**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE SOSTANZIALE 2024**

ELENCO VARIANTI

Variante	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi	Vincoli	PRG in vigore	PRG di variante	Cod.
n.				Civici	PUP			Shp

ELENCO DI ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI DEL PRG AI PIANI SOVRAORDINATI

c1.1 c1.10	Vari	Vari	La modifica cartografica prevede il passaggio da viabilità principale esistente a viabilità locale esistente in adeguamento alle previsioni del PUP. La viabilità principale esistente prevista dal PRG in vigore appare non coerente con quanto previsto dal PUP. Le rettifiche, evidenziate in cartografia con apposito shape v110, sono obbligatorie e non costituiscono variante sostanziale al PRG.			Viabilità principale esistente	Viabilità locale esistente	
c2.1 c2.8	Vari	Vari	La modifica cartografica prevede il passaggio da viabilità principale di potenziamento a viabilità locale esistente in adeguamento alle previsioni del PUP. La viabilità principale di potenziamento prevista dal PRG in vigore appare non coerente con quanto previsto dal PUP. Le rettifiche, evidenziate in cartografia con apposito shape v110, sono obbligatorie e non costituiscono variante sostanziale al PRG.			Viabilità principale di potenziamento	Viabilità locale esistente	
c3.1 c3.4	Vari	Vari	La modifica cartografica prevede l'inserimento della categoria di viabilità locale di progetto e di potenziamento in sostituzione della viabilità principale di progetto e di potenziamento indicata dal PRG in vigore e che risulta non coerente con quanto previsto dal PUP. Le rettifiche, evidenziate in cartografia con apposito shape v110, sono obbligatorie e non costituiscono variante sostanziale al PRG.			Viabilità principale di progetto e di potenziamento	Viabilità locale di potenziamento	
c4.1 c4.5	Vari	Vari	La viabilità principale di potenziamento prevista dal PRG in vigore appare non coerente con quanto previsto dal PUP. Si propone l'adeguamento al PUP indicando la categoria II^ per tutta la SS 237. Le rettifiche, evidenziate in cartografia con apposito shape v110, sono obbligatorie e non costituiscono variante sostanziale al PRG.			Viabilità principale di potenziamento	Viabilità principale esistente	
c5.1 c5.3	Vari	Vari	Si propone lo stralcio della rotatoria di progetto della viabilità principale in loc. Bel Sit (vicino alla struttura florovivaistica) che non è più presente nelle previsioni del PUP.			Viabilità principale di progetto	Stralcio	
c6.1 c6.3	Vari	Vari	Le modifiche cartografiche prevedono la cancellazione delle previsioni di viabilità locale di potenziamento sostituita dalle destinazioni di zona corrette: - viabilità interna al centro storico a Campo (c6.1) - breve tratto di viabilità principale esistente presso il centro storico di Comano (c6.2) - zona bosco sottoposta alla previsione di viabilità locale di progetto in loc. Dos dei Larici (c6.3)			Viabilità principale di progetto	Spazi pubblici in CS Viabilità principale esistente Viabilità locale di progetto	A202 F501 F417

Variante	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi	Vincoli	PRG in vigore	PRG di variante	Cod.
n.				Civici	PUP			Shp

ELENCO VARIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

c07	Comighello	p.f. 305/1	La variante prevede l'inserimento di un parcheggio pubblico con possibilità di realizzare nell'interrato uno spazio di uso pubblico			Spazi privati in centro storico A405	Art. 38 Zonizzazione nei centri storici - 38.3 Parcheggi pubblici esistenti e di progetto [F305 F306] SRN - Art. 39.8 Specifico riferimento normativo - Parcheggio a Sesto [Z602]	F306 Z602
c08	Comighello	p.f. 302 283 284	La variante prevede l'inserimento di un parcheggio pubblico			Art. 63 Aree agricole (PUP e Locali) - Locali	Art. 75 Parcheggi pubblici (P) di progetto [F306]	F306
c09	Bono	p.ed. .69 .70/2	La variante prevede la revisione delle schede del PGIS con passaggio di categoria di intervento da R2 a R3 in conseguenza dei nuovi punteggi (da 12 a 9)			PGIS Bono Scheda Bo.12 R2	PGIS Bono Scheda Bo.12a R3 Scheda Bo.12d R3	A205
c10	Dasindo	p.f. 158/1 e varie p.ed. .144	LA variante prevede l'inserimento di un'area a parcheggio pertinenziale privato esistente. Il suo riconoscimento viene attuato in applicazione del criteri di precisazione dei perimetri delle zone agricole di pregio ai sensi delle disposizioni contenute nella L.P. 5/2008 (art. 38 comma 11; art. 37,		Aree agricole di pregio -278	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104]	Art.75bis parcheggi privati (pp) [H103]	H103
c11	Dasindo	p.f. 158/2 157/4 p.ed. .118 .65/2 .121	Introduzione di un parcheggio pubblico in continuità con un parcheggio privato esistente. L'individuazione della zona per parcheggio comporta la contestuale riduzione dell'area agricola di pregio la quale viene ridefinita in allineamento con il frazionamento catastale esistente che separa nettamente, come visibile dalle foto allegate alla relazione, la zona agricola di pregio dalle zone pertinenziali delle aree residenziali esistenti. La riduzione dell'area agricola di pregio viene attuata in applicazione del criteri di precisazione dei perimetri delle zone agricole di pregio ai sensi delle disposizioni contenute nella L.P. 5/2008 (art. 38 comma 11; art. 37,		Aree agricole di pregio -569	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104]	Art. 75 Parcheggi pubblici di progetto [F306]	F306
c12	Dasindo	p.ed. 94 p.f. 160	L'area risulta essere da sempre utilizzata come verde pertinenziale degli edifici residenziali esistenti. Il suo riconoscimento viene attuato con contestuale riduzione dei confini delle aree agricole di pregio applicando i criteri di precisazione dei perimetri delle zone agricole di pregio ai sensi delle disposizioni contenute nella L.P. 5/2008 (art. 38 comma 11; art. 37,		Aree agricole di pregio -1448	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104]	è Art. 68.2 Verde Privato Attrezzato [H101]	H101
c13	Lomaso	p.f. 195	La variante prevede lo stralcio della destinazione di verde pubblico da un'area privata che non presenta interesse di utilizzo pubblico			Art. 68 Aree per verde pubblico attrezzato e sportivo	Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]	E110
c14	Comighello	p.f. 179/2	La variante prevede lo stralcio della previsione di una strada locale di progetto verificato che non esiste più un interesse pubblico attuale alla realizzazione di questo intervento.			Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104] Viabilità locale di progetto	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104]	E104
c15	Lundo	p.ed. 35	La variante prevede la semplice rettifica cartografica inserendo la categoria del risanamento in adeguamento a quanto indicato nella scheda di catalogazione			PGIS Scheda Lu.45 R1	PGIS Scheda Lu.45 R2	A204
c16	Lomaso	p.ed. 37	La variante prevede la modifica di categoria di intervento dell'edificio di proprietà pubblica già oggetto di demoricostruzione. La modifica interessa gli edifici catalogati con le schede Vg.91 Vg.92 Vg.93			PGIS Scheda Vg.93 R2	PGIS Scheda Vg.93 R3	A205

Variante	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi	Vincoli	PRG in vigore	PRG di variante	Cod.
n.				Civici	PUP			Shp

ELENCO VARIANTI DI INTERESSE GENERALE RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO E INSEDIAMENTI STORICI

v01	Poia	p.f. 415	La variante prevede la riduzione dell'area destinata all'insediamento residenziale di completamento di tipo B e si provvede ad inserire zona			Aree residenziali di completamento - Tipo B	Art. 83 Verde di rispetto [G117] Art. 5bis Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]	G117 Z610
v02a v02b	Cares	181/1	La variante prevede l'inserimento di un nuovo piano di riqualificazione urbana con trasferimento di volumetria in area idonea alla destinazione residenziale			(Art. 68) Verde privato attrezzato Art. 55 Aree a carattere direzionale e commerciale	Art. 11.1 RU.1 Piano di riqualificazione urbana [Z512] v2a: Art. 64 Aree a bosco [E106] v2b:	
v03	Vigo Lomaso	1611 1612 1614/1 1617/1 1617/2 1618 .179	La variante prevede l'ampliamento della zona specializzata per la zootecnica passando da 5,993 mq attuali a 9.945 mq totali con incremento di 3.952 mq		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) Art. 56 Aree per attività agricole specializzate Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	E203
v04	Duvredo	p.f. 342/2 / p.ed. .119 e .142.	Si provvede con l'ampliamento di zona con rettifica dei perimetri di zona laterali al fine di farli coincidere con il catasto verso le aree già edificate. La capacità edificatoria complessiva per la zona di completamento B3.b rimane inalterata.			Area urbana consolidata - Tipo B Aree agricole (PUP e Locali): Locali	Art. 47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] ^a Cartiglio B3.b	B101
v05	Dasindo	172 175 176/1 176/2	La variante prevede l'inserimento di una zona residenziale di completamento di tipo B3.a			Art.75bis parcheggi privati (pp) [H103]	Art. 47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] ^a Cartiglio B3.b	B103
v06	Tignerone	601/1 606	La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinata ad aziende agricole per l'allevamento con potenzialità edificatoria ridotta escludendo la possibilità di realizzare ulteriori funzioni abitative o agrituristiche. (limite massimo 20 UBA e 400 mq di Sc)		Agricole PUP art. 37	Aree agricole (PUP e Locali): PUP e Locali Art. 64 Aree a bosco	Aree agricole (PUP e Locali): PUP e Locali Art. 64 Aree a bosco Art. 56.1.7 Specifico riferimento normativo Z601 - Area per piccola stalla a Cilla	E203 Z601

Variante	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi	Vincoli	PRG in vigore	PRG di variante	Cod.
n.				Civici	PUP			Shp
v07	Poia	1259	La variante prevede l'inserimento in cartografia una zona specifica per attrezzature a servizio di aziende agricole che permetta l'ampliamento del magazzino seminterrato.		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104] Art. 56.6 Aree per impianti minori A [E201] Area A.3 - p.ed. 1240/2 1259 Poia	E201 E104
v08	Vigo Lomaso	p.f. 678 679	La variante prevede una modifica cartografica ampliando la zona dedicata alle attività zootecniche mantenendosi all'esterno dell'area di protezione fluviale (30 metri dal corso d'acqua)		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104] Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	E104 E203
v09	Duvredo	p.ed. 155	La variante prevede di ampliare l'area zootecnica al fine di coprire le zone interessate dalle attrezzature esistenti già realizzate in ottemperanza a regolari procedure di deroga		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	E104 E203
v10	Poia	p.ed. 154 p.f. 115/2 116/2 117/2 119/1	La variante prevede di ampliare l'area zootecnica al fine di coprire le zone interessate dalle attrezzature esistenti già realizzate in ottemperanza a regolari procedure di deroga		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	E104 E203
v11	Vigo Lomaso	p.f. 696 e varie ulteriori	La variante prevede l'inserimento di un'area per impianti tecnologici legati alle attività agricole specializzate dove si possono realizzare strutture di trattamento dei reflui zootecnici di aziende insediate sul territorio del Bleggio e Lomaso per la produzione di concime compostato e biogas. La zona dedicata all'impianto viene mantenuta all'esterno dell'area di protezione fluviale come definita dal PTC pari a 30 dal Rio Carera.		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104]	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104] Art. 56.7 Impianto trattamento reflui zootecnici AA [E209]	E209 E104
v12	Comighello	679 680 681 694/1 694/4 696/1 677	La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinate ad aziende zootecniche in continuità con l'area esistente		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) [E104] Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	E104 E203
v13	Comighello	762 764 766	La variante prevede l'ampliamento dell'area produttiva con specifico riferimento normativo che richiami il rispetto delle procedure previste all'art. 112, comma 8, della L.P. 15/2015.		Aree agricole di pregio	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP) a fianco di: Art. 59B Area rottamazione e smaltimento rifiuti	Art. 59B Area rottamazione e smaltimento rifiuti. Art. 59.3 Specifico riferimento normativo [Z602]	L105 Z602
v14	Comighello	146 147 148/1 920/4	La variante prevede la modifica delle aree pertinenziali degli edifici esistenti da area bosco ad area residenziale saturando modificando anche la natura della viabilità esistente in quanto si tratta di viabilità privata per accedere alla zona produttiva esistente e non di viabilità locale pubblico			Art. 64 Aree a bosco [E106] Art. 74 Viabilità locale esistente	47.3 Area urbana consolidata - Tipo A [B101] a Cartiglio B1.a Art.75bis viabilità privata [H106]	B101 H106

Variante n.	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi Civici	Vincoli PUP	PRG in vigore	PRG di variante	Cod. Shp
v15	Comano	93 94	La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinata ad aziende agricole per l'allevamento		Agricole PUP art. 37	i.15a) Art. 63 Aree agricole (PUP) i.15b) Art. 63 Aree agricole (Locali)	Art. 63 Aree agricole (PUP art. 37 [E103] Art. 56.1.8 Specifico riferimento normativo Z601 - Area per piccola stalla a Godenzo	E203 Z601
v16	Comano	93 94	La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinata ad aziende agricole e rimesse (escluso l'allevamento)		Agricole PUP art. 37	i.15b) Art. 63 Aree agricole (PUPE Locali): Locali	Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110] Art. 56.6 Aree per impianti minori A [E201] Area A.5 - rc 30%	E203 Z601
v17	Cares	634/2 635 636	La variante prevede l'ampliamento della zona residenziale B1.b al fine di potere raggiungere la dimensione necessaria per la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione residenziale			Aree agricole (PUP e Locali): PUP e Locali Area urbana consolidata - Tipo B	Art. 47.4 Area urbana consolidata - Tipo B [B101] a Cartiglio B1.b	
v18	Poia	1034 1035 / 1026 1028 1029 .157 / 1030 1031 1032	La variante prevede lo stralcio della lottizzazione e l'inserimento di uno specifico riferimento normativo finalizzato a garantire la possibilità di realizzare un unico nuovo accesso carrabile.			Aree residenziali di completamento - Tipo B Art. 9 Elementi e caratteristiche del piano di lottizzazione	Art. 47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] a Cartiglio B3.b Art. 47.6.1 Specifico riferimento normativo	B103 Z602
v19	Comano	1749/2 1749/5	Adeguamento delle aree libere interne all'insediamento storico			Centro storico di Comano Spazio pubblico	Spazi privati in centro storico	A404
v20	Cares	378	La variante prevede la modifica di destinazione da bosco ad agricolo locale prendendo atto della conclusione dei lavori realizzati dal Comune di concerto con la Stazione forestale locale			Art. 64 Aree a bosco	Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]	E110
v21	Vigo Lomaso	111 112 .126	La variante prevede la modifica di destinazione di zona da residenziale ad artigianale per la sola porzione già destinata all'edificazione, e non per la zona a verde di protezione verificata la necessità di mantenere quell'area libera da costruzioni stante all'interno di un'ampia curva della strada provinciale.			Zona residenziale di completamento Verde privato	Art. 54 Aree produttive artigianali industriali di livello locale esistenti [D104]	D104
v22	Duvredo	.111 105 106/1 106/2 107 108 109 114/2	La variante prevede l'ampliamento della zona residenziale saturo costituendo attorno all'edificio una zona consolidata di superficie pari al lotto minimo			Aree residenziali di completamento - Tipo B (241 mq) Art. 63 Aree agricole (PUPE Locali): Locali	Art. 47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] a Cartiglio B3.b	

Variante	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi	Vincoli	PRG in vigore	PRG di variante	Cod.
n.				Civici	PUP			Shp
v23	Bono	665 664/1 664/2	La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinata ad aziende agricole e rimesse (escluso l'allevamento) ed un piccolo ampliamento della zona residenziale esistente al fine di rettificare i limiti di zona con le aree già utilizzate come pertinenza degli edifici residenziali esistenti		Agricole PUP art. 37	Art. 63 Aree agricole (PUPE Locali): PUP	Art. 63 Aree agricole (PUPE Locali): PUP Art. 56.6 Aree per impianti minori A [E201] (1050 mq) Area A.4 - p.f. 664/2 Bono 47.4 Area urbana consolidata - Tipo B [B101] Cartiglio B1.b (203 mq)	E201 B101
v24a v24b v24c	Campo	.102	La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinata ad aziende agricole e rimesse (escluso l'allevamento)			Produttivo locale Parcheggio privato	47.4 Area urbana consolidata - Tipo B [B101] ^a Cartiglio B1.b Art. 54 Aree produttive artigianali industriali di livello locale esistenti [D104] Art. 83 Verde di rispetto [G117]	
v25	Campo	.84 521/2	La variante prevede la densificazione degli indici edificatori passando da 0,40 a 0,50 mq/mq mantenendo però inalterata l'altezza di zona			Aree residenziali di completamento - Tipo B (241 mq)	47.8 Aree residenziali di completamento con interventi di densificazione [B103] ^a Cartiglio B3.f	B103
v26	Comighello	.125	La variante prevede la modifica della scheda di catalogazione permettendo il cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo			Scheda CS n.9 Cat.Int. R3	Scheda Cg.9 Cat.Int. R3 con cambio d'uso	A204
v27	Vigo Lomaso	p.ed. 36	La variante prevede la modifica di categoria di intervento di un edificio in centro storico confinante con la proprietà pubblica che ha già effettuato un intervento di demoricostruzione. La modifica interessa gli edifici catalogati con le schede Vg.91 Vg.92 Vg.93			PGIS Vg.92 Categoria di intervento R2 Risanamento	PGIS Vg.92 Categoria di intervento R3 Ristrutturazine	A205
v28	Vigo Lomaso	p.ed. 38	La variante prevede la modifica di categoria di intervento di un edificio in centro storico confinante con la proprietà pubblica che ha già effettuato un intervento di demoricostruzione. La modifica interessa gli edifici catalogati con le schede Vg.91 Vg.92 Vg.93			PGIS Vg.91 Categoria di intervento R2 Risanamento	PGIS Vg.91 Categoria di intervento R3 Ristrutturazine	A205
v29	Comighello	284 278/4	La variante prevede l'inserimento di una zona residenziale per edilizia abitativa per l'abitazione primaria modificando i perimetri dell'area agricole di pregio in applicazione dei criteri di precisazione dei perimetri ai sensi delle disposizioni contenute nella L.P. 5/2008 (art. 38 comma 11; art. 37, comma 9, lettera a); art. 11, comma 4)		Aree agricole di pregio -850	Art. 62 Aree agricole di pregio (PUP)	Art. 47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] ^a Cartiglio B3.b	E104
v30	Lundo	1632 1633/1 1633/2	Si provvedere a modificare la posizione dell'area edificabile senza incrementare la capacità insediativa. La zona trasformata in area di rispetto non è stata utilizzata a fini edificatori.			Art. 83 Verde di rispetto Aree residenziali di completamento - Tipo B	Art. 47.6 Aree residenziali di completamento - Tipo B [B103] ^a Cartiglio B3.b Art. 83 Verde di rispetto [G117]	B103
v31	Vigo Lomaso	p.f. 15 16 17	La variante prevede l'inserimento di un cartiglio per azienda agricola AA (non zootecnica)			Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110]	Art. 63bis Aree agricole di rilevanza locale [E110] Art. 56.6 Aree per impianti minori A [E201] Area A.6 - rc 30%	

Variante	Area	Uf in	Sun in	Uf di	Sun di	Diffe_	CSP - Carta Sintesi Pericolosità									
n.	lotto	vigore	vigore	variante	variante	senza	Verifica Classi di penalità con riferimento alle norme del PUP LP 5/2008									

v23	203	0,00	0	0,40	81,2	81	P1	100%													
v24a v24b v24c	2305	--	--	--	--	--			P2	90%	P3	2%	P4	8%							
v25	912	0,40	364,8	0,50	456	91	P1	100%													
v26	87	--	--	--	--	--	P1	100%													
v27	145	--	--	--	--	--	P1	100%													
v28	162	--	--	--	--	--	P1	100%													
v29	850	0,00	0	0,40	340	340	P1	100%													
v30	884	0,40	354	0,40	354	0	P2	97%	P2	3%											
v31	685	--	--	--	--	--	P1	100%													

Aree residenziali (Sun):			
	Incremento		1.565
	Riduzione		-470
	Incremento netto		1.095
Aree agricole di pregio mq:			

Variante n.	C.C.	p.f. / p.ed.	Valutazioni e proposte di variante	Usi Civici	Vincoli PUP	PRG in vigore	PRG di variante	Cod. Shp
----------------	------	--------------	------------------------------------	---------------	----------------	---------------	-----------------	-------------

Variante	Area	Uf in	Sun in	Uf di	Sun di	Diffe_	CSP - Carta Sintesi Pericolosità	
n.	lotto	vigore	vigore	variante	variante	senza	Verifica Classi di penalità con riferimento alle norme del PUP LP 5/2008	

			Incremento			0		
			Riduzione			-6.162		
			Riduzione netta			-6.162		