

COMUNE DI COMANO TERME

Comunità n. 8 delle Giudicarie

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE 2018/2019**

**(L.P. 04 agosto 2015 n.15)**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA CONTRODEDUZIONI**

### **2<sup>^</sup> ADOZIONE**

Adequate alla Legge Provinciale 04 agosto 2015 n.15  
“PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO”

### **VARIANTE 2019**

Progettista: dott. Emanuele Bernardi  
Pianificatore, urbanista



## **SOMMARIO**

**PREMESSA**

**RISPOSTE PUNTUALI ALLE VALUTAZIONI ESPRESSE DAL VERBALE DI CONFERENZA  
INDIRIZZI GENERALI DI INTERVENTO**

**MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

**DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

**(MODALITA' DI ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE)**

**ANDAMENTO DEMOGRAFICO**

**BILANCIO URBANISTICO**

**VERIFICA STANDARD**

**CONVERSIONE INDICI URBANISTICI**

**SCHEDATURE PEM PER TIPOLOGIA**

**REGOLAMENTO PEM**

**TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE PEM**

**INTERVENTI AMMESSI E VIETATI**

**SCHEDATURE EDIFICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI**

**RICHIESTE/OSSERVAZIONI DOPO LA 1<sup>A</sup> ADOZIONE**

**INTEGRAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

## RELAZIONE INTEGRATIVA - CONTRODEDUZIONI

### Premessa

La Variante proposta è da considerarsi, come chiarisce la definizione di “VARIANTE”, una variante di aggiornamento alla variante al PRG approvata nel 2016; si è cercato in questa Relazione integrativa di spiegare e chiarire ulteriormente le motivazioni che hanno spinto l’Amministrazione Comunale a procedere in questo senso; ovviamente si è cercato anche di dare risposte positive **per la maggior parte** alle osservazioni pervenute dagli Uffici PAT con l’avvertenza che molte di tali osservazioni e rilievi sono specifiche e puntali e pertanto da considerarsi accettabili, salvo alcune osservazioni che riguardano la indifferibile richiesta del Comune per il superiore interesse pubblico. Alcune specifiche osservazioni riferite a presunte mancanze e carenze nella cartografazione di aree agricole di pregio sono da ricondurre ad una errata interpretazione dell’Ufficio PAT preposto (in quanto sono state valutate osservazioni che già l’Amministrazione Comunale aveva giudicato non accettabili e pertanto non cartografate). **La presente Relazione integrativa è da considerarsi non sostitutiva ma integrativa della Relazione originaria per cui va letta ed interpretata insieme, anche al fascicolo, già consegnato in 1<sup>a</sup> adozione, denominato “AREE OGGETTO DI VARIAZIONE E VALUTAZIONE DEL RISCHIO”.**

**MV:** Primariamente si deve far riferimento alle proposte di modifiche contrassegnate da MV= miglioramento viabilità: queste proposte evidenziano la necessità del Comune di prevedere **miglioramenti ed eliminazione di alcune gravi precarietà viabilistiche che determinano evidenti e non accettabili pericoli e sono state motivate da molte richieste di diminuzione del congestionamento stradale al fine di cercare soluzioni per mitigare i pericoli derivanti;** si tratta di previsioni di rotatorie, strade esistenti da segnalare e potenziare o strade comunali previste da tempo ma non più interessanti e quindi non realizzabili, minimi tratti ininfluenti – relitti- di aree da sistemare, previsioni di strade comunali di collegamento( atte a togliere il traffico dagli abitati), oltre a previsioni di percorsi ciclopedinali , ecc....E' evidente che queste proposte, nella fase realizzativa, andranno concordate con i Servizi provinciali competenti.

**VS=** Vincoli scaduti: si è deciso di stralciare alcune previsioni di aree previste per interesse pubblico non più attuali, ( tenendo conto sia dell’interesse collettivo sia della necessità di risparmio di risorse da impiegare da parte del Comune), salvaguardando comunque il rispetto degli standards.

In sintesi sulla base del verbale della Conferenza di pianificazione effettuata il giorno 01 agosto 2019 si risponde nel modo seguente:

**1)valutazione ambientale strategica:** è stato ulteriormente integrato ed ampliato il documento già elaborato relativamente alla coerenza delle scelte con il PRG vigente e con gli altri strumenti urbanistici sovraordinati, in modo da poter facilmente capire come gli “esiti” potenziali previsti in termini di impatto, siano sicuramente migliorativi rispetto alla situazione attuale ed a quella potenzialmente possibile mantenendo l’attuale previsione del PRG;

**2)cartografia:** coerenza rispetto all’inquadramento strutturale PUP: sono state cartografate alcune mancanze e anomalie riscontrate; si sono rappresentati i corsi d’acqua mancanti, gli ambiti fluviali di interesse ecologico, ecc. ...

**3)Rischio idrogeologico-PGUAP- Tutela dell’aria, acqua e suolo:** sono stati rianalizzati tutti i manufatti sparsi schedati (dividendoli per tipologie) e si sono inseriti in norma obblighi ( peraltro già esistenti ed attuati comunemente dagli uffici comunali) di riferirsi alle Leggi particolari in vigore che prevedono interventi/studi di compatibilità/perizie specifiche, atti ad approfondire e mitigare il pericolo potenziale derivante da fenomeni idrogeologici qualora si intervenga sui manufatti esistenti in recupero; si è provveduto anche a stralciare le parti di variante proposte che ricadono in area ad elevata pericolosità.

**4) verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico:** come comunque già illustrato in Relazione generale illustrativa delle scelte, le varianti contrassegnate da sigla MV(miglioramento della viabilità) e VS ( vincoli decennali scaduti) sono state tutte ampiamente motivate con sicure esigenze di interesse pubblico/collettivo, di miglioramento viabile e maggior sicurezza, in definitiva di aumento di qualità della vita, con esiti paesaggistici assolutamente irrilevanti (se non migliorativi) rispetto alla situazione esistente;

**4.1) conversione degli indici:** sono state effettuate simulazioni in ogni area interessata per proporre indici di SUN compatibili con le volumetrie esistenti; **se mai, si è cercato di ridurre l'impatto complessivo dei volumi potenzialmente realizzabili** (vedi gli indici di SUN proposti nelle aree residenziali **esistenti consolidate e di completamento, nelle aree miste (residenziali e produttive commerciali**, che abbiamo cercato di semplificare e unificare per evitare la giungla interpretativa e farraginosa esistente) che consentiranno la realizzazione di edifici in sintonia con gli esistenti ma di minore impatto complessivo oltre alla proposta, peraltro eliminata in 2<sup>a</sup> adozione, di “villaggio-albergo” prevista con indici molto più contenuti e diluiti sul territorio; in merito a questa proposta non accettata, si ritiene comunque di salvare il testo normativo ALBERGHIERE tipo B per eventuali future esigenze);

**4.2) schedatura: è stato elaborato uno specifico REGOLAMENTO PER GLI EDIFICI tradizionali di montagna (PEM), elaborato in sintonia con i criteri fissati anche dal Manuale della Comunità C8;** inoltre, tutti i manufatti sparsi schedati sono stati disaggregati per tipologia in modo da comprendere subito se si tratta di baite, tettoie, capanni, altro ecc.....; sono stati altresì evidenziati ( come richiesto nel verbale della Conferenza) alcuni **manufatti isolati che rivestono carattere storico: questi ultimi sono stati enucleati come manufatti storici isolati e normati di conseguenza come per gli edifici in C.S;** inoltre, alcuni edifici in C.S., in ragione delle loro specifiche peculiarità tipologiche sono risultati meritevoli ( come richiesto nel verbale di Conferenza) di essere esclusi da eventuali interventi di sopraelevazione ai sensi dell'art.105 - L.P.15/15.

**4.3) standards urbanistici.** Sono stati calcolati gli spazi ad uso collettivo esistenti (realizzati) e altri spazi residuali liberi: dall'analisi e valutazione di questi spazi, (**anche in rapporto alle “diminuzioni” di aree per scadenza temporale del vincolo**) tali spazi sono risultati ampiamente sufficienti a soddisfare i minimi inderogabili fissati dalla Legge;

**4.4) esiti (previsti e presunti) dovuti ai cambiamenti di destinazione d'uso:** come evidenziato in Relazione di 1<sup>a</sup> adozione, questo intervento urbanistico si caratterizza per provvedere ad una radicale semplificazione di definizioni di aree omogenee che si sovrapponevano e si intersecavano con enormi difficoltà interpretative e notevoli differenze tra aree omogenee non giustificabili. Sono diventate aree insediative (consolidate o di completamento) con potenzialità e possibilità di destinazione d'uso” *flessibile*” come previsto dalle odierni Leggi, (ad es. uso residenziale compatibile con attività alberghiera, di ristorazione, uffici, artigianato ecc...). Il carico antropico potenziale (dovuto ai nuovi indici) risulta comunque inferiore rispetto al carico potenziale previsto dall'attuale PRG con gli indici in vigore. **Pertanto sicuramente più sostenibile e di interpretazione semplificata.**

5) domande dei privati: osservazioni della Conferenza di pianificazione

**H17:** si accetta l'osservazione pertinente effettuata nel Verbale e si è previsto di inserire l'area in Verde di rispetto;

C.C. CARES – p.fond. 25	Superficie. 752 mq
<b>VARIANTE</b>	
Prg in salvaguardia in prima adozione (aprile 2019) Destinazione urb: Verde privato attrezzato art. 68	Prg in seconda adozione (dicembre 2019) Destinazione urb: Verde di rispetto art. 83

**C27:** possibilità di realizzare solo abitazioni di **edilizia ordinaria (prima casa)** e pertanto si ritiene di insistere nella scelta, **posto che non vi sono alternative** (rif.artt.87-comma 4 e art.18 della L.P.15/15 )

**E28:** si accetta di ripristinare l'area di tutela ambientale come richiesto;

C.C. DUVREDO, p.ed. 189 e limitrofe	Superficie 3.161 mq
-------------------------------------	---------------------



Prg in salvaguardia in prima adozione (aprile 2019)  
Destinazione urb: Area priva di tutela ambientale



Prg in seconda adozione (dicembre 2019)  
Destinazione urb: Area soggetta a tutela ambientale – art. 7

**H37/70:**area di limitata estensione (mq.534) che ospiterà solo **edificio prima casa;** posto che non vi sono alternative ( artt. 87-comma 4 e art.18 della L.P.15/15) si ritiene di insistere su tale scelta.

**H43:** si tratta di una piccola area (porzione **minimale e marginale attigua ad edificio in Centro Storico** già utilizzata ad altro scopo) non correttamente inserita originariamente in area agricola. Si ritiene pertanto, visto il non corretto inserimento in area agricola di pregio, e la marginalità di superficie, di insistere con tale scelta; in questa fase è già stata effettuata **opportuna richiesta di variazione alla Comunità C8 con possibilità di stralciare quest'area nel PTC;**

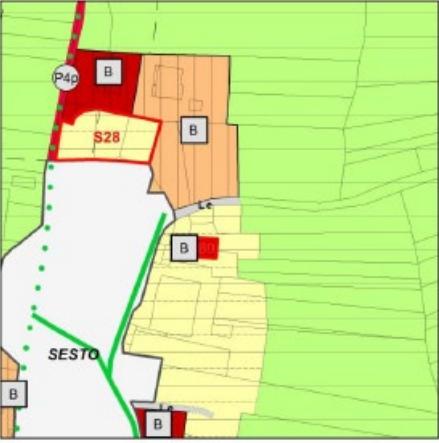
**C45 e C51:** vista la prescrizione precisa degli Uffici PAT si accetta di ripristinare le precedenti destinazioni urbanistiche limitatamente alla perimetrazione del C.S.: per quanto riguarda l'edificio esistente (p.ed. 113 in C.C. Vigo), dopo un'attenta analisi tipologica, si è constatato che l'edificio in **questione non ha particolari caratteristiche o elementi tali da ricondurlo nella categoria del Risanamento-R2-** e pertanto si ritiene opportuno, (anche alla luce delle reali esigenze abitative di prima casa del nucleo familiare) inserire l'edificio in categoria Ristrutturazione -R3- al fine di consentire interventi adeguati alle nuove esigenze abitative primarie.

C.C.POIA, p.f. 83/7	Superficie 963 mq
 <p>Prg in salvaguardia in prima adozione (aprile 2019)</p> <p>Destinazione urb: Aree consolidate tipo B- art. 47 Verde privato attrezzato – art. 68</p>	 <p>Prg in seconda adozione (dicembre 2019)</p> <p>Destinazione urb: Centro storico Spazio privato – art. 6 Cat. int. R3 Ristrutturazione – art. 6 (scheda n. 37)</p>

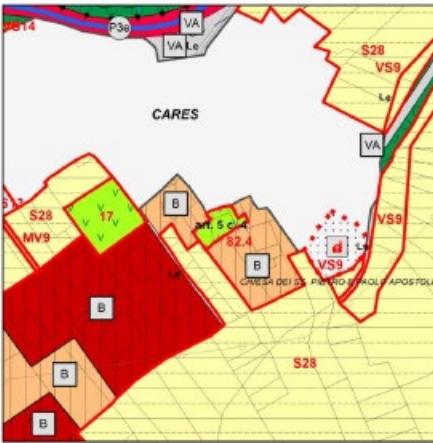
**F78:** Si deve accettare, ( in questa fase ed in attesa di puntuali modifiche alle aree agricole di pregio), l'osservazione degli Uffici PAT in sede di istruttoria; tuttavia, allo scopo di chiarire meglio la posizione del Comune, come ampiamente spiegato in Relazione e nelle Norme di attuazione si tratta di incentivare il **Turismo davvero sostenibile** con la finalità di **limitare l'impatto di grandi strutture monolitiche e di rispettare e valorizzare la morfologia esistente**, incentivare proposte progettuali di realizzazione di “albergo villaggio” caratterizzato da una (o più) strutture di servizio centrali e strutture recettive di piccola/media dimensione (tipo bungalow) all'interno di un'area alberghiera. L'introduzione di un'area alberghiera di “Tipo B” stimolerebbe realizzazioni di volumi ridotti e meno impattanti su un'area più diffusa con costruzioni tipo “bungalow” non localizzata a Ponte Arche, **in aderenza ed ampliamento ad un'area già alberghiera nel Piano vigente** ma con una forte riduzione delle capacità edificatoria consentita dal PRG vigente; pensiamo che l'indice urbanistico vigente è pari ad uno sfruttamento di quasi 3 mc/mq; quindi l'area oggetto di discussione, potrebbe tranquillamente ospitare un colosso di quasi 9.000 mc con effetti dirompenti . La nostra proposta sarebbe stata quindi da considerarsi sicuramente un “passo avanti” **nella sostenibilità ambientale e turistica** rispetto alla logica dei monovolumi alberghieri spaventosamente impattanti. La compensazione di area agricola di pregio è prevista in grande quantità (a fronte di 6000 mq di area alberghiera, si prevede una compensazione di più di 14.000 mq con cambio di destinazione da Parco urbano ad area agricola di pregio ( di cui ha sicuramente le caratteristiche) come anche richiesto dalla legittima proprietà.); Peraltro, è già stata formalizzata richiesta alla Comunità C8 di modifica e inserimento dell'area alberghiera nel PTC C8; **con queste premesse, si accetta il parere negativo espresso dalla PAT per incompetenza comunale, precisando che l'esubero di area agricola di pregio introdotta ( circa 14.000 mq) potrà in futuro, all'interno del PTC della Comunità e del PRG comunale, essere utilizzato come compensazione per altri utilizzi si rendessero necessari, tra cui anche la proposta di cui sopra e riferita alla proposta di ampliamento dell'area alberghiera esistente di tipo B-**

C.C.GODENZO, p.f. 97 e limitrofe	Superficie 6.126 mq
	
Prg in salvaguardia in prima adozione (aprile 2019) Destinazione urb: Area Alberghiera tipo 5 - art.57	Prg in seconda adozione (dicembre 2019) Destinazione urb: Area Agricola di pregio – art. 9

**H80:** L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, dopo profonda valutazione, di accettare la prescrizione;

C.C. COMUGHELLO – p.ed. 104	Superficie 72 mq
	
Prg in salvaguardia in prima adozione (aprile 2019) Destinazione urb: Aree consolidate tipo B- art. 47	Prg in seconda adozione (dicembre 2019) Destinazione urb: Area agricola locale

**A82.4:** gli indici sono già stati valutati e pertanto per analogia con scelte adottate nella variante H17, si inserisce in verde di rispetto;

C.C. CARES – PP.FF. 43/1, 43/3,44	Superficie 254 mq
	
Prg in salvaguardia in prima adozione (aprile 2019) Destinazione urb: Verde privato attrezzato art. 68	Prg in seconda adozione (dicembre 2019) Destinazione urb: Verde di rispetto art. 83

**B85:** area in compensazione come agricola di pregio di cui ha sicuramente le caratteristiche e anche l'uso agricolo odierno;

**A89** essendo un lotto autonomo non necessita di verifiche sulla saturazione degli indici e pertanto si conferma la destinazione proposta;

**H90:** l'area in compensazione prevista nella Variante in questione comprende anche la superficie in oggetto di dimensioni irrilevanti (mq.156) comunque destinata già ad isola ecologica di interesse generale (vedi nota 1 del Comune allegata);

**D92:** si tratta solamente di un semplice prolungamento di area produttiva esistente: E' già stato richiesto alla Comunità C8, competente in materia, l'inserimento nel PTC; (vedi nota 2 del Comune allegata);

**D93:** sono stati verificati e modificati gli indici e pertanto si conferma la scelta di realizzare abitazione ordinaria (prima casa) assolutamente necessaria per soddisfare esigenze abitative primarie;

## 6) Scadenza vincoli preordinati all'esproprio

Tutte le varianti contrassegnate da VS si riferiscono a previsioni di aree di interesse pubblico non più attuali; (**tenendo conto sia dell'interesse collettivo sia della necessità di risparmio di risorse da impiegare da parte del Comune), salvaguardando comunque il rispetto degli standards.** Si ritiene quindi di confermare, tanto più che la verifica effettuata sulla tenuta degli standards ha dato esito positivo;

## 7) Semplificazione della legenda

Si tratta sempre di semplificazione della legenda attuale (complessa e farraginosa derivante dalla sovrapposizione di due Piani urbanistici disomogenei) con destinazioni compatibili e omogenee. Sono stati rivisti gli indici e tarati sul nuovo metodo di misurazione prescritto.

## **8) norme di attuazione**

Sono stati rivisti, modificati ed aggiornati gli articoli evidenziati nel Verbale, in particolare gli artt. **7 bis, 10, 15, 37 42, 44, 47, 48, 57, 62** come richiesto: si sono specificati meglio i parametri per raccordarli con la normativa;

**Art.14:** La Commissione Edilizia del Comune di Comano Terme è formata da tecnici interni ed esterni di provata competenza e professionalità e pertanto si ritiene che sia assolutamente in grado di valutare correttamente e fornire le più ampie rassicurazioni sull'applicazione “*cum grano salis*” della norma che pertanto viene confermata come esigenza reale e indifferibile; poiché vi sono situazioni complesse e che solo il grado di conoscenza della particolarità dei manufatti (soprattutto nei centri storici) consente di intervenire in maniera adeguata (esempio edificio con pluri proprietà all'interno del centro storico).

**Art.37** E' stato completamente rivisto adeguandolo alla L.P.15/15; inoltre è stato elaborato uno specifico **Regolamento per gli edifici e manufatti inseriti nel PEM**, oltre all'estrapolazione di edifici di particolare interesse storico ed inseriti negli isolati C.S. normati dallo stesso articolo.

**8) Aree agricole (pregio e non):** come chiarito in premessa, le varianti evidenziate nel Verbale- **n.54 e 59-** non trovano ospitalità in cartografia semplicemente perché non sono state ritenute meritevoli di attenzione da parte dell'Amministrazione Comunale e pertanto non inserite in Variante, ma solo riportate come richiesta ( evasa negativamente dal Comune) in Relazione e quindi non facente parte delle Varianti contenute nel procedimento in essere. Le norme di riferimento sono state corrette e riportate a quanto previsto dalla legge.

**9) Aree protette:** sono stati aggiornati i riferimenti normativi come richiesto;

**10) servizio turismo:** si è provveduto, come richiesto, a rinominare l'area alberghiera di tipo B, da albergo diffuso (che avrebbe generato confusione) in una più consona dicitura di **ALBERGO VILLAGGIO**, con la caratteristica di consentire volumi diluiti nell'area, sicuramente meno impattanti e più gradevoli rispetto ai “cubi”- parallelepipedi” di dimensioni abnormi che non si adattano paesaggisticamente ai nuclei abitati caratteristici. “L'invasione” in area agricola di pregio era dettata dal fatto che l'intervento si configurerebbe come **ampliamento di area alberghiera esistente**, con conseguente compensazione di area agricola di pregio in misura (come specificato successivamente) nettamente superiore rispetto a quanto utilizzato; inoltre l'impatto complessivo dei volumi sarà meno impattante rispetto alle possibilità volumetriche attuali. **Alla luce dell'incompetenza del Comune a modificare le aree agricole di pregio ( di competenza del PTC) , dopo gli incontri con gli uffici PAT, si è dovuto accettare lo stralcio dell'ampliamento dell'area alberghiera di tipo B e il conseguente ripristino dell'area agricola di pregio.**

**11) piste ciclabili/ ciclopedonali:** sono stati cartografati i tratti realizzati e non inseriti in mappa come richiesto; si è eliminata l'ipotesi di realizzare il ponte di collegamento ciclopedonale come richiesto in attesa di trovare una soluzione di localizzazione concordata;; rimane comunque l'assoluta necessità ai fini di un turismo sostenibile poter realizzare un adeguato collegamento sul fiume Sarca /Duina tra i due tronchi di pista ciclo-pedonale e pertanto anche il necessario raccordo /ponticello previsto **la cui precisa localizzazione( posto che sulle tavole di PRG viene evidenziato solo indicativamente) andrà comunque concordata con l'Ufficio PAT preposto;**

**12) servizio industria artigianato commercio:** Si è provveduto a rivedere la norma come richiesto e di agganciarla alla Legge in vigore;

**13) beni architettonici e archeologici:** si sono riviste le norme come evidenziato e consigliato nel verbale;

#### **14) Sostanze minerali/ Piano Cave**

Si precisa che il piano cave non viene minimamente modificato; L'Amministrazione Comunale, in considerazione del fatto che una residuale parte a nord dell'area produttiva di livello provinciale di progetto, non è utilizzata e non c'è realmente l'intenzione di utilizzarla in futuro, ha già proposto alla Comunità delle Giudicarie (Ente competente) lo stralcio con compensazione di un'area centrale, sicuramente più appetibile e logica (variante contrassegnata da VD 92) che potrà garantire l'utilizzo concreto. Infatti l'area che insiste sulla p.fond. 920/6 in C.C. Comighello risulta di impossibile utilizzazione in quanto risulta interessare una parte molto scoscesa e inaccessibile del versante.

### **INDIRIZZI GENERALI DI INTERVENTO**

Analisi dell'uso del suolo negli ultimi anni con riferimento alla percentuale di "consumo" reale (e potenziale) consentito dal piano in vigore;

Analisi puntuale su terreni attualmente utilizzabili a scopo edilizio ma non più interessanti per i proprietari (il "declassamento" di destinazione d'uso -congelamento edificatorio - per almeno 10 anni (come previsto dalla Legge urbanistica) di queste aree potrà consentire lo sblocco di altre porzioni di terreni – compatibili urbanisticamente – per costruire edifici residenziali destinati **a prima abitazione**.

Sostenere e incentivare (se compatibile) l'iniziativa privata di realizzare strutture ricettive meno impattanti (tipo "Albergo/villaggio") soprattutto in aree del Comune non localizzate a Ponte Arche (azione strategica n.3 -3.2.1)

Precisa e puntuale analisi/schedatura aggiornata di tutti i fabbricati e le costruzioni nei Centri storici con documentazione fotografica adeguata al fine di verificarne il corretto intervento di recupero e manutenzione da proporre ed (eventualmente) da modificare.

Nei numerosi centri storici del Comune di Comano Terme sono stati ri-analizzati, schedati e fotografati tutti gli edifici e i manufatti che riguardano anche nuove schedature ed analisi di manufatti non censiti nel precedente intervento urbanistico.

Elaborazione del Rapporto Ambientale (Autovalutazione e Rendicontazione) in rapporto al PRG, PTC ed al PUP (con puntuale riferimento agli interventi urbanistici rilevanti potenzialmente previsti).

Analisi e verifica delle osservazioni puntuali effettuate dai cittadini con stesura delle controdeduzioni tecniche.

### **VARIANTE 2018/2019: MOTIVAZIONI**

Come già ampiamente illustrato nella Relazione di 1<sup>^</sup> adozione, la variante si rende necessaria per attualizzare il PRG ad una serie di esigenze sia pubbliche che private emerse dopo alcuni anni di attuazione dello strumento urbanistico orinario. Tali varianti, sia cartografiche che normative, hanno significativa incidenza sull'impostazione complessiva del PRG originario e cercano di dare alcune risposte concrete ai problemi ed esigenze emersi.

Innanzitutto è stato doveroso aggiornare il PRG con le ultime modifiche apportate dalle Leggi in vigore: ci riferiamo, ovviamente, alla legge urbanistica n°15/2015 e al conseguente adeguamento al PUP, oltre all'adeguamento (obbligatorio per Comano Terme) ad altre disposizioni legislative.

In premessa, e come richiesto nel Verbale di Conferenza, a seguito, dell'approvazione della L.P. 11 dicembre 2005, n°16, *"Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze e altre disposizioni in*

*materia di urbanistica*”, il Comune di Comano Terme rientra, solo per a parte relativa a Ponte Arche, tra quelli soggetti alla determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli destinati a residenza ordinaria, e, pertanto, ha provveduto, come richiesto dalla suddetta normativa a disciplinare le modalità per assentire e regolamentare la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per il tempo libero e vacanze.

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO VIGENTE

E’ stato verificato il calcolo degli abitanti potenzialmente insediabili, il calcolo del consumo di suolo, delle aree potenzialmente edificabili già effettuato in sede di Relazione illustrativa, al fine di verificare la tenuta degli spazi a verde e di parcheggi pubblici.

### 1) ADEGUAMENTO ALLA LEGGE 16/2005

In data 16 novembre 2005 è entrata in vigore la L.P. 11 dicembre 2005, n. 16 “Modificazioni della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22. Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze e altre disposizioni in materia di urbanistica”, contenente alcune nuove ed importanti disposizioni in materia di urbanistica, con particolare riferimento ai temi della perequazione e della compensazione urbanistica, della riforma della politica della casa e degli alloggi destinati a residenza.

Il Comune di Comano Terme (o meglio gli ex Comuni di Lomaso e Bleggio Inferiore) era stato inserito tra i comuni soggetti alle disposizioni dell’art. 18-sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 (Tabella 2 dell’”Allegato 2”), limitatamente all’abitato di Ponte Arche al quale è stata riconosciuta una quota pari al 20% del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto al dimensionamento residenziale complessivo.

## MODALITA’ DI ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Con Deliberazione della Giunta Provinciale di data 23 giugno 2006, n. 1281 la Giunta provinciale ha inteso individuare i criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei piani regolatori generali.

Secondo tale deliberazione, il dimensionamento residenziale, basato sulla definizione del fabbisogno abitativo, deve essere valutato considerando i seguenti aspetti:

- il ruolo territoriale ed economico del centro abitato;
- le dinamiche demografiche ed insediative;
- il peso degli alloggi secondari;
- lo stato delle opere di urbanizzazione.

Il centro di Ponte Arche rappresenta una realtà anomala dal punto di vista urbanistico rispetto agli altri abitati di Comano, poiché giace, per la parte interessata dagli insediamenti, sul territorio di due ex comuni amministrativi, di Bleggio Inferiore e di Lomaso fino al 31.12.2009.

Con Legge Regionale 13 novembre 2009, n.7 è stato istituito, a decorrere dal 01 gennaio 2010, il nuovo Comune di Comano Terme mediante la fusione dei Comuni che hanno costituito l’Unione dei Comuni di Bleggio Inferiore e Lomaso.

Come anticipato, il territorio del comune di Comano Terme, è articolato in una pluralità di centri insediativi (frazioni) di cui l’abitato di Ponte Arche fa parte.

La valutazione del fabbisogno abitativo è risultata essere particolarmente difficoltosa, soprattutto in considerazione del fatto che le fonti anagrafiche dei due ex comuni amministrativi (di Bleggio Inferiore e Lomaso) forniscono dati aggiornati relativi allo sviluppo demografico e residenziale dell’intero territorio comunale e non delle singole frazioni.

Relativamente al calcolo del volume teorico complessivo si specifica che per il volume convenzionale è stato utilizzato il coefficiente di riferimento suggerito dalla P.A.T. compreso nell'intervallo da 1.50 a 2.50, e nello specifico, è stato applicato il coefficiente massimo.

Tale soluzione è scaturita dall'analisi dell'edificazione recente in quanto gran parte dell'edificato ha caratteristiche che contemplano grandi spazi destinati a volumi accessori, ancorché da sempre, specialmente nelle vallate, vi è l'uso di costruire depositi per le attività complementari all'uso residenziale quali ad esempio legnaie, depositi, adeguate cantine, soffitte, garage, stube, eccetera.

Di seguito si riportano alcuni esempi di concessioni edilizie rilasciate (nell'abitato di Ponte Arche dove più forte è la pressione insediativa) facendo la distinzione tra la superficie dell'appartamento e le superfici accessorie.

Rif.	Intervento	Destinazione	Superfici
C.60/11	Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale	Appartamento: Spazio espositivo: Spazio accessorio:	140 mq 120 mq 500 mq
C.44/12	Realizzazione nuovo edificio	Appartamento: Spazio accessorio:	180 mq 270 mq
C.21/13	Ristrutturazione con sopraelevazione edificio di civile abitazione	Appartamento: Spazio accessorio:	83 mq 61 mq
C.25/13	Ampliamento in laterale edificio a destinazione residenziale–commerciale	Appartamento: Magazzino:	96 mq 203 mq
C.03/15	Realizzazione edificio bifamiliare	Appartamento: Spazio accessorio:	120 mq 78 mq
C.03/15	Realizzazione edificio bifamiliare	Appartamento: Spazio accessorio:	120 mq 78 mq

Si specifica altresì che le concessioni edilizie sopra riportate riguardano prevalentemente la tipologia edificio a blocco, ovvero da fabbricato caratterizzati da vari appartamenti disposti su più piani disimpegnati da una scala in comune o da un blocco scala- ascensore in posizione strategica.

Relativamente all'andamento della popolazione residente nel Comune di Comano Terme negli ultimi anni si desume un tasso medio di incremento pari a 1,4%.

#### SINTESI DI ALCUNI ANNI RECENTI DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO NELLA TABELLA SEGUENTE.

Anno	Popolazione	Tasso di incremento	Tasso di incremento medio
2011	2930	0,59	
2012	2938	0,17	
2013	2944	1,34	
2014	2963	0,66	
2015	2971	0,83	1,4 %

Considerando che l'andamento della popolazione sul territorio di Comano Terme, nel passato è rimasto pressoché costante, si ritiene di applicare il tasso medio di incremento quinquennale sopra calcolato per gli anni 2015-2024.

ANNO	POPOLAZIONE
2015	2971
2019	3012
2024	3054

Al fine di determinare il numero di famiglie residenti sull'intero territorio, si utilizzo il numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,4, deducendo quindi un numero di famiglie residenti nel **2024 pari a 1272**.

Per determinare pertanto il numero di famiglie nel solo abitato di Ponte Arche, eseguiamo una proporzione matematica.

$$\text{N. 1213 famiglie intero territorio al 2016 : N. 1272 famiglie intero territorio al 2024} =$$

Al fine di determinare il numero di famiglie residenti sull'intero territorio, si utilizza il numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,4, deducendo quindi un numero di famiglie residenti nel **2024 pari a 1272**.

Al solo scopo informativo si evidenzia il calcolo degli alloggi per vacanze e tempo libero concessi ex Lege, nel periodo di tempo considerato, per il solo centro "vincolato" di Ponte Arche.

Per determinare pertanto il numero di famiglie nel solo abitato di Ponte Arche, eseguiamo una proporzione matematica.

$$\text{N. 1213 famiglie intero territorio al 2016 : N. 1272 famiglie intero territorio al 2024} =$$

$$282 \text{ famiglie abitato di Ponte Arche al 2014 : X}$$

$$X = \text{famiglie abitato di Ponte Arche al 2024} = 295 \text{ nuove famiglie}$$

Calcolo incremento:  $295 - 282 = 13$  Famiglie sull'abitato di Ponte Arche

La quota di volume destinata a nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze prevista fino al 2024 **per il solo centro di Ponte Arche**, viene stimata nella misura del 20% del volume destinato a residenza ordinaria e quindi pari a 2.160 mc.

In sintesi si deducono i seguenti valori **validi per il solo centro di Ponte Arche:**

Volume destinato a residenza ordinaria	VOLUME alloggio ordinario	120,00 mc
	N° alloggi ordinari	(13+2) 15
	N° componenti nucleo familiare	2,40
	Coefficiente di adeguamento per volumi accessori	2,5
	Volume totale	10.800 mc
Volume destinato ad alloggi per tempo libero e vacanze	20% sul Volume residenziale ordinario 10.800 mc	2.160 mc
<b>Volume complessivo destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanza</b>		<b>2.160 mc</b>
<b>Ai sensi dell'articolo 130 della L.P. 15/2015 il contingente viene dimezzato</b>		<b>1.080 mc</b>

Dimensionamento residenziale sulla base della Delib. G.P. 1281/06

## **Verifica del grado di coerenza delle nuove previsioni insediative rispetto alla necessità di alloggi stimata nel dimensionamento residenziale**

La relazione illustrativa del PRG vigente riporta in sintesi il dimensionamento del fabbisogno residenziale nel decennio di riferimento e quantifica la quota parte del fabbisogno abitativo già previsto dalle azioni di piano. Per meglio comprendere tale dinamica si riportano in sintesi le conclusioni del dimensionamento approvato dalla Giunta provinciale in seno alla variante per l'adeguamento alla “Legge Gilmozzi”:

Il calcolo del dimensionamento residenziale è stato effettuato applicando i criteri della Legge; Sono stati inoltre evidenziate le basi di calcolo utilizzate in sede di variante, le quali sono state derivate in gran parte dai calcoli già applicati in sede di adeguamento del PRG alla Legge sulla residenza ordinaria. Gli anni trascorsi da quella data non hanno portato a sostanziali mutamenti del quadro insediativo. In termini complessi e riepilogativi la variante di adeguamento alla Legge 16/2005 prevede un incremento della capacità insediativa di ca.18.600 mc. di cui solo 1.080 per alloggi di vacanza.

## **BILANCIO URBANISTICO ATTUALE PER TIPOLOGIA D'AREA**

Rispettando gli indirizzi del P.U.P. relativi al riequilibrio territoriale, al consumo del territorio, al soddisfacimento della necessità della prima casa è stato prodotto il bilancio urbanistico.

Il controllo delle aree potenzialmente libere ha comportato un attento lavoro di verifica attraverso l'analisi del Piano Regolatore Generale vigente.

### **CONSUMO DI SUOLO (REALE E POTENZIALE)**

	<b>Sup. totale</b>	<b>Sup. residua</b>	<b>%</b>	<b>Indice</b>	<b>Edificabilità</b>	<b>u.m.</b>
<b>AREE SATURE</b>						
<i>LOMASO</i>	38.459,85					
<i>BLEGGIO INFERIORE</i>	141.070,84					
<b>AREE DI COMPLETAMENTO</b>						
<i>LOMASO</i>						
B-Semintensive	146.523,22	54.545,68	37%	1,5	81.818,52	mc
B1-Semintensive	53.070,61	10.055,37	19%	2	20.110,73	mc
B2-Intensive	26.622,59	1.556,70	6%	2,5	3.891,76	mc
<i>BLEGGIO INFERIORE</i>						
Tipo A	49.430,04	24.207,43	49%	1,5	36.311,14	mc
Tipo B	13.615,87	11.265,79	83%	2,5	28.164,48	mc
<b>Subtotale (A)</b>	<b>289.262,33</b>	<b>101.630,97</b>	<b>35%</b>		<b>170.296,63</b>	<b>mc</b>

AREE DI NUOVA ESPANSIONE						
BLEGGIO INFERIORE						
Tipo A-Loc. Belsit	6.830,00	0,00	0%	1,5	10.245,00	mc
Ambito C-Area Alberti (70%)	4.039,70	4.039,70	100%	1,4	5.655,58	mc
<b>Subtotale (B)</b>	<b>10.869,70</b>	<b>4.039,70</b>	<b>37%</b>		<b>15.900,58</b>	<b>mc</b>
AREE MISTE COMMERCIALI/RESIDENZIALI						
LOMASO						
M2-Mista commerciale (60%) residenziale (40%)	12.670,44	0,00	0%	2,5	0,00	mc
<b>Subtotale (C)</b>	<b>12.670,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>		<b>0,00</b>	<b>mc</b>
<b>TOTALE (A+B+C)</b>	<b>312.802,47</b>	<b>105.670,67</b>	<b>34%</b>		<b>186.197,21</b>	<b>mc</b>

Il Piano Regolatore Generale vigente a Comano Terme è uno strumento che si è posto come base di partenza per la variante urbanistica in oggetto; quest’ultima propone però (ed incentiva) il riuso frenando la speculazione fondiaria-urbana, in sintonia con la sostenibilità e con le nuove normative urbanistiche, oltre che con il PUP.

Le varianti proposte, oltre all’aggiornamento doveroso alle Leggi, sono migliorative dal punto di vista urbanistico, non costituiscono mutamenti di destinazione urbanistica tali da far generare un aumento significativo del rischio.

In particolare, l’applicazione dei nuovi indici ( SUN= rapporto tra superficie utile netta e superficie fondiaria ) proposti nelle diverse aree insediative, consente di affermare esiti urbanistici potenziali più favorevoli e meno impattanti rispetto alla situazione vigente (e potenziale): 0,50 e 0,40 di SUN previste in aree insediative consolidate e di completamento ( anche la proposta, peraltro non riproposta, di creare una zona alberghiera di tipo B con indici di SUN minimi e diluiti su area più vasta) consentiranno la costruzione di volumi meno impattanti rispetto ai volumi potenzialmente costruibili con indici edilizi attuali di 1,5 mc/mq e 2,5 mc/mq e anche, in alcune aree, 3,00 mc/mq.

Le uniche due richieste di nuovi edificazioni solo per prima casa (varianti C27 e C37) sono state riproposte perché rispettano i requisiti previsti dalla Legge: (artt.87 comma 4 e art.18) della L.P.15/15, a fronte di molteplici richieste, come già ampiamente illustrato nella Relazione di 1<sup>a</sup> adozione, di rendere inedificabili altre aree ai sensi dell’art.45.

## VERIFICA STANDARDS URBANISTICI: DIMENSIONI AREE DISPONIBILI

### ATTREZZATURE E IMPIANTI

	<i>sup. totale</i>	<i>sup. residua</i>	
<i>LOMASO</i>			
PARCHEGGI PUBBLICI			
- esistenti	10.977,94	2.220,63	20%
- esistenti in centro storico	4.537,07	1.122,59	25%
- di progetto in centro storico	227,16	227,16	100%
VERDE PUBBLICO			
- VP in centro storico	6.682,46	1.206,12	18%
- attrezzato	26.414,46	5.748,18	22%
- parco urbano	53.895,96	53.895,96	100%
<i>BLEGGIO INFERIORE</i>			
PARCHEGGI PUBBLICI			
- esistenti	6.107,60	3.502,52	57%
- di progetto in centro storico	288,75	288,75	100%
VERDE PUBBLICO			
- attrezzato e parcheggi	25.490,14	8.404,67	33%
- attrezzato e parcheggi in centro storico	974,50	834,58	86%
- attrezzato	49.835,99	40.708,76	82%
<b>subTOTALE (A)</b>	<b>185.432,03</b>	<b>118.159,92</b>	<b>64%</b>

### ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALOCALE

<i>LOMASO</i>			
SCOLASTICHE - CULTURALI (BIBLIOTECA)	987,47	0,00	0%
TERMALE	48.016,92	0,00	0%
<b>subTOTALE (B)</b>	<b>49.004,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>

### ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE

<i>LOMASO</i>			
CIVILI - AMMINISTRATIVE	14.098,70	3.709,70	26%
CIVILI - AMMINISTRATIVE in centro storico	654,48	0,00	0%
SCOLASTICHE - CULTURALI	4.956,29	0,00	0%
SCOLASTICHE - CULTURALI in centro storico	5.913,87	0,00	0%
SPORTIVE	65.574,83	26.471,37	40%
RELIGIOSE in centro storico	4.177,62	0,00	0%
CIMITERIALI	3.225,23	0,00	0%
CIMITERIALI in centro storico	1.982,75	0,00	0%
<i>BLEGGIO INFERIORE</i>			
CIVILE - AMMINISTRATIVA	2.405,55	0,00	0%
CIVILI - AMMINISTRATIVE in centro storico	663,70	0,00	0%
SCOLASTICA - CULTURALE	17294,28	5381,87	31%
SPORTIVA	9.298,76	8.339,55	90%
SPORTIVA in centro storico	663,02	0,00	0%
RELIGIOSE	2.174,92	0,00	0%
RELIGIOSE in centro storico	525,51	0,00	0%
CIMITERIALI	3.048,27	0,00	0%
CIMITERIALI in centro storico	331,46	0,00	0%
<b>subTOTALE (C)</b>	<b>136.989,24</b>	<b>43.902,49</b>	<b>32%</b>

NB: il dimensionamento dell'area a Parco Urbano viene ridotta di circa mq 16.000 a seguito della “compensazione” con area agricola di pregio. **Tale area agricola di pregio “in esubero”, come illustrato in precedenza, sarà utilizzata dall’Amministrazione Comunale in sede di variante, quando sarà modificato il PTC della Comunità relativamente alle aree agricole di pregio, come formalmente già richiesto dal Comune.**

Gli spazi di interesse pubblico e di uso collettivo suddivisi in parcheggi, verde pubblico/attrezzato, , strutture civili –amministrative-scolastiche /culturali/sportive/religiose disaggregate in carattere locale e sovracomunale (con evidenziate quelle ospitate nei Centri Storici ) e ulteriormente disaggregate tra esistenti e di progetto con percentuale di aree residue utilizzabili consentono di dire che sono ampiamente sufficienti a soddisfare il fabbisogno; infatti, un totale complessivo di circa 364.000 mq di aree interessate (*mq 155.000 di verde pubblico e attrezzato; mq 187.000 attrezzature di uso collettivo –civili,amministrative, culturali, ecc... di carattere locale e sovracomunale, parcheggi pubblici mq 22.000*) suddiviso per la soglia minima di 18 mq/abitante consente di affermare che tali aree sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno potenziale e di più di 20.000 abitanti .

Come si può chiaramente evincere dalla lettura ragionata dei parametri esposti in tabella, gli standards urbanistici cui si deve ancora fare riferimento sono ampiamente sufficienti a soddisfare i minimi inderogabili, (18 mq/ab.) anche per le richieste, accolte, dell’Amministrazione Comunale di eliminare i vincoli messi per aree pubbliche non più interessanti e fattibili per la collettività.

## VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO E CONVERSIONE INDICI URBANISTICI

<b>Località Ponte Arche - Ex territorio di Lomaso p.f.318/2 (mq 1932) in C.C. Godenzo</b>	
<p><b>Parametri urbanistici in vigore</b>  <b>Area di completamento intensive B2 (art.7)</b></p> <p><i>Densità edilizia fondiaria: mc/mq 2,50      Superficie minima del lotto: 800 mq      Indice massimo di copertura: 50%  <math>H \max 14,50 \text{ ml}</math>  <math>n. \max \text{piani fuori terra: } 4 + \text{mansarda}</math>      manto di copertura: tegole in cotto color cotto</i></p>  <p>Volume di progetto: 4.830 mc      Desunta SUL: 1510 mq</p> <p>Conclusioni:      Calcolando ipoteticamente una diminuzione      del 25% al fine di determinare una più      probabile valore di SUN da comparare con      l'indice urbanistico in salvaguardia.  <b>SUN SALVAGUARDIA</b>      SUN.1132,50 mq</p>	<p><b>Parametri urbanistici in salvaguardia</b>  <b>Area residenziale di completamento tipo A (art.47)</b></p> <p><i>Valgono i parametri di seguito specificati:      Altezza max.: 12,50 ml.      N. max piani utili fuori terra: 4; ammessi 1,2,3 + mansarda.      Rapporto max. di copertura (rc):40%.      Indice di utilizzazione fondiaria:0,50 mq/mq</i></p>  <p><b>SUN: 966,00 mq</b></p>

Località Ponte Arche - Ex territorio di Bleggio Inferiore p.ed.60/3 (mq 1894) in C.C. Cares	
Parametri urbanistici in vigore Area di completamento tipo B (14)	Parametri urbanistici in salvaguardia Area residenziale di completamento tipo A (art.47)
Densità edilizia fondiaria: mc/mq 2,50 Superficie minima del lotto:500 mq Indice massimo di copertura: 40% H max 9,50 ml	Valgono i parametri di seguito specificati: Altezza max.: 12,50 ml. N. max piani utili fuori terra: 4; ammessi 1,2,3 + mansarda. Rapporto max. di copertura (rc):40%. Indice di utilizzazione fondiaria:0,50 mq/mq
Volume di progetto: 4735 mc Desunta SUL: 1478,33 mq	SUN: 947,00mq
Conclusioni: Calcolando ipoteticamente una diminuzione del 25% al fine di determinare una più probabile valore di SUN da comparare con l'indice urbanistico in salvaguardia. <b>SUN SALVAGUARDIA</b> SUN.1108,50mq	

Località Poia Ex territorio di Lomaso p.ed.234 (mq 800) in C.C. Poia	
Parametri urbanistici in vigore Area di completamento semi intensive tipo B (art.7)	Parametri urbanistici in salvaguardia Area residenziale di completamento tipo B (art.47)
Densità edilizia fondiaria: mc/mq 1,50 Superficie minima del lotto: 800 mq Indice massimo di copertura: 30% H max 8.50 ml	Valgono i parametri di seguito specificati: Altezza max.: 10,50 ml. N. max piani utili fuori terra: 3; ammessi 1,2,+ mansarda. Rapporto max. di copertura (rc):30%.
	
Volume di progetto: 1200 mc Desunta SUL: 400 mq	Indice di utilizzazione fondiaria:0,40 mq/mq SUN = 320mq
Conclusioni: Calcolando ipoteticamente una diminuzione del 25% al fine di determinare una più probabile valore di SUN da comparare con l'indice urbanistico in salvaguardia. <b>SUN SALVAGUARDIA</b> SUN: 300 mq	

**Località Cares - Ex territorio di Bleggio Inferiore  
p.f.265/2 (mq 816) in C.C. Cares**

Parametri urbanistici in vigore

**Area di completamento tipo a (art.14)**

**Densità edilizia fondiaria: mc/mq 1,50**

**Superficie minima del lotto: 500 mq**

**Indice massimo di copertura: 40%**

**H max 9.50 ml**

Parametri urbanistici in salvaguardia

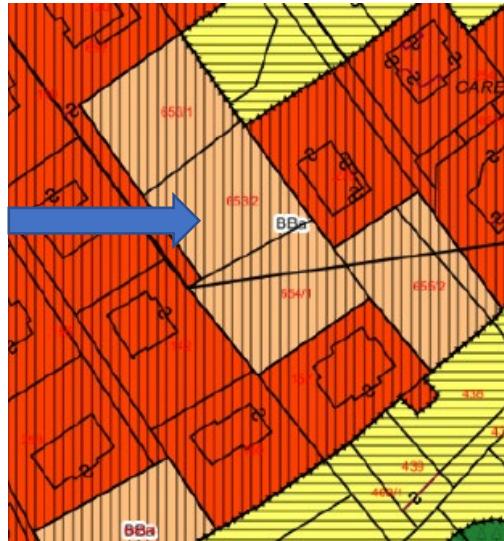
**Area residenziale di completamento tipo B (art.47)**

*Valgono i parametri di seguito specificati:*

*Altezza max.: 10,50 ml.*

*N. max piani utili fuori terra: 3; ammessi 1,2,+ mansarda.*

*Rapporto max. di copertura (rc):30%.*



Volume di progetto: 1224 mc  
Desunta SUL: 408 mq

Conclusioni:

Calcolando ipoteticamente una diminuzione del 25% al fine di determinare una più probabile valore di SUN da comparare con l'indice urbanistico in salvaguardia.

SUN SALVAGUARDIA

SUN: 306,00 mq



**Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq  
SUN = 326,4 mq**

**Come si può capire, la proposta di riparametrare gli indici ha consentito di ridurre l'impatto dei volumi potenzialmente più impattanti nelle aree di Ponte Arche dove maggiore è la pressione insediativa.**

## **QUADRO COMPLESSIVO DELLE SCHEDATURE:**

### **1) PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO PER TIPOLOGIA**

Sono stati censiti e catalogati i manufatti che hanno le caratteristiche per essere considerati nel PEM; secondo questa classificazione sulla base della “tipologia”: casa/baita, struttura a capanna (cioè con copertura che “muore” nel terreno), rudere (con consistenti murature), volume accessorio (tettoie, baracche..) ruderis (solo tracce di sedime).

Analizzati quindi tutti manufatti, sono stati disaggregati per tipologia e quindi inseriti nell’elenco del PEM

COMUNE DI COMANO TERME						
QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE						
N° SCHEDA	TIPOLOGIA GIA' DEFINITA			RUDERE (consistenti murature)	ACCESSORI (tettoie, baracche, depositi...)	RUDERI (solo tracce di sedime- radice)
	CASA/BAITA	A CAPANNA	MALGHE			
1		X				
2	X					
3	X					
4	X					
5				x		
6	X					
7				x		
8				x		
9			x			
10	X					
11	X					
12A	X					
12B	X			x		
13				x		
14						x
15				x		
16	X					
18	X					
20	X					
21	X					
22						x
23	X					
25	X					
27						x
28				x		
31	X					
34	X					
35	X					
38	X					

39		X				
40	X					
41	X					
42				X		
43	X					
44	X					
45	X					
46		X				
47						X
48						X
50						X
51						X
53	X					
54				X		
55						X
56				X		
63						X
66	X					
67	X					
68	X					
69						X
70						X
72		X				
73		X				
74		X				
76	X					
81	X					
82						X
85						X
91	X					
92			X			
93	X					
95	X					
96	X					
97	X					
98 (MS 109 E 110)	X				X	
99	X					
100	X					
101	X					
102	X					
103			X (ex malga)			X
104	X					
105	X					
107	X					
108	X					
109		X				
110	X					
111	X					
114	X					
122	X					
125			X (ex malga)			X
130	X					
140				X		
149						X
154	X					

160	X					
163	X					
164						X
165	X					
166	X					
168	X					
169	X					
171	X					
172	X					
173						X
174	X					
175 (MS 181)				X		
177	X					
178	X					
179	X					
180	X					
181	X					
182	X					
183	X					
184	X					
185	X					
195						X
196						X
204				X		
212						X
213				X		

Vi sono quindi 113 manufatti- di tipologia ed uso diversi-censiti nel patrimonio edilizio montano.

I ruderii evidenziati in giallo ( n.11) sono da considerarsi non ricostruibili in quanto, ai sensi dell'art.107 della L.P. 15/15, non sono, attualmente, recuperabili poiché vi sono solo minime tracce del sedime originario e quindi sprovvisti dei requisiti minimi richiesti. Se adeguatamente documentati ( in sintonia con quanto prescrive l'art.107) potrà essere rivista l'impossibilità di ricostruzione.

## **REGOLAMENTO RIFERITO AI MANUFATTI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO (PEM)**

### ***Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente***

1. Il PRG disciplina le condizioni e le modalità da osservare nell'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente destinato originariamente ad attività agricole e silvo-pastorali, anche per consentirne il riutilizzo a fini abitativi non permanenti.
2. Il PRG:
  - a) individua gli edifici/manufatti tradizionali esistenti o da recuperare ;
  - b) definisce, tenuto conto delle indicazioni contenute nei manuali tipologici del PTC, le modalità da osservare per un corretto recupero ed ogni altro elemento necessario per una corretta progettazione degli interventi sulla base di quanto stabilisce l'art.104 -comma 5- della L.P.15/15;
  - c) può specificare i requisiti di carattere igienico-sanitario, indispensabili per consentire l'utilizzo abitativo non permanente degli edifici, anche in deroga alle disposizioni del regolamento edilizio comunale e ai contenuti delle Leggi.
  - d) **Gli edifici e i manufatti esistenti** da recuperare che sono localizzati in aree ad elevata pericolosità idrogeologica e/o i area critica sono soggetti alle NORME di Attuazione del PUP artt.2,3 ed alle Norme del PGUAP (se ricadenti in aree a rischio); i manufatti edilizi che ricadono in fascia di rispetto idraulico (10 metri) sono soggetti alle norme della L.P.18/76;
3. Gli interventi di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio sono effettuati, di norma, senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione.

4.. E' sempre possibile ristrutturare i volumi di edifici e manufatti esistenti;

**4.1 RICOSTRUZIONE DI RUDEMI:** è possibile ricostruire i volumi e recuperare le superfici preesistenti, **purchè non ricadenti in zone ad elevata pericolosità**, sempre che i ruderi siano tali da consentire l'identificazione della forma e adeguatamente documentati a livello catastale, o iconografico o da altra documentazione valida; qualora non sia possibile fare riferimento ad una documentazione iconografica assolutamente attendibile, la ricostruzione dovrà rispettare gli standard di rapporto fra pianta ed alzato ammessi dalla tradizione, in dipendenza dalla specifica tipologia edilizia.

Tutti gli edifici e i manufatti esistenti (anche solo parzialmente), o i ruderi tali da consentire l'identificazione della forma, sono stati analizzati, schedati e fotografati.

**5. RUDEMI NON SCEDATI:** Per i ruderi di volumi preesistenti tali da consentire l'identificazione della forma, **eventualmente non schedati**, (solo se adeguatamente documentati a livello catastale, iconografico, o da altra valida documentazione ai sensi della L.P 15/15 art.107 comma 2, ) **comunque non ricadenti in area ad elevata pericolosità**, qualora non sia possibile fare riferimento ad una documentazione iconografica assolutamente attendibile, la ricostruzione dovrà rispettare gli standard di rapporto fra pianta ed alzato ammessi dalla tradizione, in dipendenza dalla specifica tipologia edilizia.

I limiti di cui sopra, non si applicano nel caso di edifici con consistenti murature in elevazione: debbono ritenersi tali i manufatti caratterizzati dalla presenza di strutture murarie perimetrali in elevazione, aventi una altezza fino alla quota di imposta delle strutture lignee del tetto della costruzione (dormiente in falda), le quali consentono il riscontro degli esatti limiti planivolumetrici dell'edificio preesistente, nonché della relativa caratterizzazione architettonica; per tali manufatti pertanto è possibile il recupero nel rispetto delle **dimensioni planivolumetriche preesistenti**.

6.Per alcuni ruderi di edifici, come evidenziato nella specifica schedatura, in assenza dei requisiti minimi previsti dall'art.107 della L.P 15/15, non è consentita la ricostruzione, a meno che non si produca adeguata documentazione sempre in linea con i criteri i dell'art.107 della L.P.15/15.

7.I manufatti sparsi (con sigla MS210 e MS211 che corrispondono alla scheda di analisi 207) sono localizzati in area critica e pericolosa: sono manufatti **tecnici di servizio collettivo**, si prevede quindi per questi la possibilità di intervenire secondo le necessità.

8.Per i manufatti ubicati in zone ad elevata pericolosità di crolli e/o in aree delicate dal punto di vista delle stabilità a monte, ogni intervento di recupero, eventuale ampliamento, cambio di destinazione con aumento di carico antropico deve essere subordinato alle verifiche sulla pericolosità del sito prevedendo eventuali interventi di messa in sicurezza dell'area; tale norma di recupero in aree ad elevata pericolosità ha valore comunque solo per edifici/manufatti esistenti con struttura e volume definiti o definibili.

9.Ai sensi dell'art.107- comma 1- della L.P.15/15 è possibile autorizzare la ricostruzione tipologica anche su sedime diverso, se la delocalizzazione è autorizzata ai sensi delle disposizioni della carta di sintesi della pericolosità o se ciò risulta funzionale ad un migliore inserimento dell'edificio nel contesto paesaggistico-ambientale.

10. In corrispondenza dei manufatti compresi nel patrimonio edilizio la categoria della ristrutturazione edilizia, se comporta interventi di demolizione e ricostruzione, si applica solo limitatamente alle parti lignee, ove esistenti, nel rispetto del sedime originario.

11. La ricostruzione è possibile con la condizione che si obblighi il proprietario alla regolare coltivazione o allo sfalcio dei prati, se esistenti, di tutte le unità catastali di pertinenza. Di tali impegni dovrà essere fatta esplicita menzione nella concessione edilizia come condizioni accettate per

12. Per le ricostruzioni si dovranno comunque seguire le tipologie costruttive tradizionali della zona, caratterizzate, perlopiù, da murature in pietrame intonacato raso-sasso e da strutture lignee; manto di copertura con tegole tipo cotto e/o in lamiera.

13. Ai sensi della D.P.15/15 –art.104- è ammessa la destinazione d'uso residenziale non permanente; è anche consentito l'uso abitativo permanente per edifici esistenti se già in essere all'entrata in vigore della presente Variante al P.R.G., ed è consentita l'attività agrituristica nei fabbricati preesistenti recuperati, oltre alle altre destinazioni d'uso ammesse.

## **TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE PER EDIFICI SPARSI (DI MONTAGNA)**

Le tipologie architettoniche di riferimento più ricorrenti sul territorio del Comune di Comano Terme sono le seguenti:

edificio con zoccolo in muratura e struttura lignea tipo “blockbau”,

edificio con struttura “blockbau”, eventualmente con annesso cascinello;

edificio in muratura con fronte aperto in legno

11. Destinazioni d'uso ammesse:

Gli edifici catalogati possono modificare la loro destinazione d'uso da rurale ad abitativo stagionale non permanente ai sensi dell'art. 61 della L.P. 1/2008 dell'art. 104 della L.P. 15/2015 e dei criteri approvati con delibera di Giunta Provinciale n. 611 dd. 22/03/2002, nei limiti stabiliti dalle singole schede di catalogazione e progetto.

Nelle schede di analisi/catalogazione, nella sezione “PROGETTO” possono essere precise ulteriori categorie d'uso ammesse oltre quella abitativa stagionale.

Sempre nella scheda possono essere precisati limiti al cambio d'uso, nel caso di volumi accessori che non possono godere di autonomo uso, ma che dovranno quindi mantenere un vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale.

Per gli edifici ESISTENTI E PREESISTENTI è prevista la possibilità di modifica della destinazione d'uso e la ricostruzione. Fra le categorie d'uso ammesse possono quindi esservi:

a) Agricolo

b) Abitativo: Si intende abitativo stagionale non permanente, - salvo il caso in cui il fabbricato sia già abitativo permanente- ai sensi della normativa relativa al recupero del patrimonio edilizio montano. La destinazione d'uso

abitativo/stagionale non da titolo alla richiesta al Comune di servizi inerenti l'urbanizzazione e o la continuità annuale della fornitura dei servizi. La fruibilità della viabilità di montagna e l'erogazione dei servizi locali potrà essere interrotta a seguito di esigenze di carattere collettivo e generale o eventi non prevedibili

c) Ricettivo/Turistico: Volto a dare la possibilità di realizzare anche servizi di pernottamento ristorazione e bar,. A questo servizio è ammessa la realizzazione di camere nel limite numerico e dimensionale della normativa provinciale sul Bed & Breakfast.

d) di servizio: si tratta di destinazione assegnata a manufatti accessori di carattere minore legati con vicolo di pertinenzialità ad edifici con diversa funzione;

e) produttivo: destinazione s'uso ammessa nel caso di preesistenti attività diverse dal quella agricola, che potranno essere mantenute;

f) deposito: funzione d'uso assegnata a manufatti minori legati da vincolo di pertinenzialità con edifici già con destinazione d'uso agricola e/o abitativa stagionale.

## **INTERVENTI VINCOLANTI: AMMESSI E VIETATI**

- conservazione degli elementi particolari individuati all'interno delle schede di analisi e nel repertorio fotografico;

- mantenimento delle pendenze tradizionali della copertura;

- mantenimento degli intonaci originari in malta di calce coprente o a raso sasso;

- mantenimento della composizione di facciata del fronte principale verso valle (forometria rapporto vuoti/pieni. ecc.);

- conservazione della posizione e della dimensione di eventuali graticci esterni;

- conservazione degli stipiti in pietra;

- conservazione di elementi di pregio artistico interni o esterni.

- nel recupero delle parti strutturali in legno a vista viene prescritto l'utilizzo si legname in abete e/o larice  
Guida agli interventi edilizi

- Tutti gli interventi sono rivolti al mantenimento e al recupero dei caratteri tradizionali e si attuano anche attraverso la sostituzione di elementi specifici incongrui o la rimozione di modifiche di facciata, nonché la preventiva demolizione di superfetazioni e aggiunte non coerenti con la struttura tradizionale del manufatto;

- Il volume originario fuori-terra va mantenuto, salvo nei casi di comprovata necessità di adeguamento tecnologico;

- Negli interventi edilizi devono essere rispettati i rapporti formali e dimensionali tra elementi in muratura, elementi lignei e forature nonché tra pieni e vuoti, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali;

- Gli intonaci, le rasature e le fugature, devono essere eseguite solo con malta di calce e con inerti del luogo;

- Le parti lignee non devono essere trattate con vernici colorate o tinte di essenze lignee. Vanno messi in opera solo tavolati e travi lavorati in modo tradizionale, evitando superfici lisce e tornite, perlature o sciaveri (scorzi). Inoltre è prescritto l'uso di essenze locali (abete o larice), che per le parti strutturali devono avere sezione tradizionale;

- E' ammesso il solo ripristino dei balconi, esistenti originariamente, in legno eseguito con tipologia tradizionale;

- La struttura del tetto, il numero delle falde, la pendenza e l'orientamento vanno mantenuti come in origine;

- Per il manto di copertura devono essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale quali le scandole in legno, lamiera o altri materiali indicati caso per caso dal competente organo per la tutela del paesaggio;

## **Interventi Sulle Pertinenze**

- Il rapporto esistente tra l' edificio montano e il sito naturale circostante deve essere mantenuto. evitando scavi e riporti che alterino, in modo irreversibile, l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio.

- È vietata la realizzazione in materiali cementizi, sintetici, ceramici o lapidei segati a spacco di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni

- È vietata la realizzazione di recinzioni e barriere verdi (siepi) a delimitazione delle pertinenze della singola proprietà.

- Eventuali recinzioni sono consentite esclusivamente in legno (Hmax 150cm) e nel rispetto e limiti delle norme di zona contenute nelle NdA.

- Va eseguita la manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati ( sfalcio dei prati e altro..)

**Edifici accessori** In generale non è ammessa la realizzazione di eventuali autorimesse e di depositi, anche in legno, nelle pertinenze degli edifici montani che modificano la configurazione del fabbricato o dei luoghi mediante aggiunta di volumi o tettoie o che interferiscono con la percezione visiva del medesimo, fatte salve le legnaie ed eventuali indicazioni specifiche contenute nelle schede di catalogazione e progetto.

Le legnaie, di dimensione massima 2,50 m x 1,50 m con altezza massima 2,00 m, nel limite di una per edificio, devono essere eseguite in legno, addossate alla parete retrostante, con manto di copertura analogo a quello dell'edificio principale .Tali strutture sono soggette al rispetto delle distanze previste dalla norma per i manufatti accessori. Non sono consentite legnaie per gli edifici principali che risultano già dotati di manufatti accessori o pertinenziali.

## CENTRO STORICO e ISOLATI DI INTERESSE STORICO

Come richiesto dagli Uffici PAT, gli interventi previsti sugli edifici sono stati ri-analizzati e si è deciso che alcuni edifici, per la particolarità tipologica e le caratteristiche tipiche siano meritevoli di essere esclusi da eventuali interventi di sopraelevazione ai sensi dell'art.105 della L.P.15/15: in particolare ci riferiamo alle schede di rilevazione n.5 di Biè, n.6/A e 10 D di Vergonzo,n.15/C, 15/D e n.15/F di Cares, n.6/A e n.6/B di Duvredo; n.42 e 43 di Campo; n.39 di Comano; n.67 di Dasindo; n.10 e 11 di Godenzo; n.56 e 57 di Lundo; n. 14, 34, 35, 36 di Poia; n.4 e 14 di Vigo.

## SCHEDATURE DI EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI

Sono stati schedati ed analizzati i manufatti non appartenenti al PEM disgregati per tipologia; di questi, 2 castelli, 9 isolati di interesse storico e 29 isolati di carattere religioso ( comprendente chiese, resti di chiese, capitelli, croci simboliche....) sono stati inseriti negli isolati storici e normati come gli edifici compatti nei Centri Storici, per un totale di n.40; per gli altri manufatti, ( accessori, tecnici, agricoli, ricettivi, si seguono le norme previste dalle singole zone di pertinenza urbanistica), con l'avvertenza che, in caso di distonia o non chiara interpretazione, valgono le norme inserite nella schedatura specifica.

I manufatti isolati censiti sono stati definiti e catalogati:

COMUNE DI COMANO TERME								
QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE								
LEGENDA:								
Religiosi:	comprende chiese, capitelli, croci, rudere chiesa area archeologica S. Martino							
Accessori:	tettoie, depositi, manufatti in legno, interrati, fontane, appostamenti caccia, capanni.							
Tecnici:	comprende acquedotti, manufatti per ripetitori, cabine elettriche, stazioni di pompaggio, accessori.							
Agricoli	fabbricati e manufatti agricoli, stalle e fienili, masi, pescicoltura,							
Ricettivi:	agritur, ...							

Raderi	tutte le tipologie, compresi quelli in cui vi è presente la sola radice.							
<b>EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI (esclusi quelli inseriti nel P.E.M.)</b>								
N° SCHEDA / N° VARIANTE CARTOGRAFICA	RELIGIOSI	ACCESSORI (tettoie, baracche, depositi ...)	TECNICI	CASTELLI	AGRI	ABITATIVI ISOLATI		RUDERI (solo sedime)
						STORICI	ALTRI	
17		X						
19		X						
24 (MS 232)	X							
26 (MS 35)	X							
29 (MS 39)	X							
30		X						
32								
33		X						
36		X						
37			X					
49			X					
52 (MS 221)	X							
57 (MS 68)	X							
58	X							
59 (MS 70)	X							
60		X						
61			X					
62					X			
64 (MS 231)	X							
65							X	
71 (MS 84)	X							
75 (MS 88)	X							
77		X						
78					X			
79		X						
80						X		
83								X
84							X	
86 (MS 99)	X						X (Sibilla)	
87								
88			X					
90							X	
94 (MS 105)	X							
106 (MS 225)	X							
112 (MS 123)						X		
113 (MS 124, 125, 126, 237)						X		X
115 (MS 128)						X		
116		X						
117								X
118					X			
119								X
120								X
121 (MS 134)	X							
123		X						
124					X			
126		X						



206							X				
207				X							
208		X									
209		X									
210 (MS 213)						X					
211 (MS 214)						X					

Tot. 29 28 11 2 13 9 3 7 6 5

Nelle diverse tipologie vi sono quindi 113 manufatti, schedati fuori dagli abitati compatti e non inseriti nel PEM, di cui n. 40 – CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, SIMBOLICHE, TRADIZIONALI - INSERITI NEI MANUFATTI ISOLATI DI CARATTERE STORICO, EVIDENZIATI IN CARTOGRAFIA E NELL'APPOSITA SPECIFICA SCEDATURA. Tra questi, troviamo chiese (schede n.71, 127, 136, 147, capitelli votivi (vincolati e non), croci simboliche, siti archeologici, resti di castelli (schede n. 133, 151), edifici, anche abitativi, di carattere tradizionale e di memoria storica ( es. “roccol” scheda n.167)

#### OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 37 C.4 DELLA L.P.15/2015.

Sono pervenute nei tempi previsti dalla Legge n. 35 osservazioni con la valutazione tecnica effettuata

NUM.	DATA/ PROT.	RICH.	PART.	OGGETTO RICHIEDA	VATUTAZIONE TECNICA
1	10/05/2019 4129	Spanò Mariacaterina e Midili Cristian	p.ed. 23 C.C.Godenzo	Cambio di Categoria da R2 risanamento a R3 ristrutturazione	l'edificio non presenta significative caratteristiche tipologiche e pertanto la richiesta può essere accolta.
2	14/05/2019 4188	Sansoni Carlo	p.ed. 143 C.C. Lundo	Visto che è stata accolta la precedente osservazione relativa allo stralcio di un area fabbricabile, chiede, a completamento anche lo stralcio di una piccola area rimasta fabbricabile.	richiesta accolta in quanto la modifica risulta di poca rilevanza urbanistica.
3	30/05/2019 4768	Società Pension s.r.l.	pp.edd. 18/1 e 17 C.C. Campo	Entrambe le p.edd. vengano inserite in R3 ristrutturazione edilizia	Richiesta accolta in quanto le pp.ed. non presentano rilevanti caratteristiche tipologiche.

4	30/05/2019 4767	Società Pension s.r.l.	pp.edd. 12, 13/1, 136, 139 e 140 in C.C. Campo	Le pp.edd. 139 e 140 siano individuate in area alberghiera di tipo "A"	In questa fase si ritiene che la presente osservazione abbia un rilevante impatto sull'impianto urbanistico generale fissato da questa variante al PRG; pertanto si ritiene che la presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico o intervento urbanistico.
5	29/05/2019 4731	Sezione SAT di Toblino	p.ed. 133 C.C.Comano	la possibilità di realizzare manufatti accessori nell'ambito delle zone agricole o nell'ambito di altre zone urbanistiche, non solo esclusivamente a servizio di edifici residenziali ma anche per la "Capanna Don ZIO",	Accolta, vista la rilevanza e il carattere-anche di interesse collettivo come servizio - del rifugio
6	29/05/2019 4747	Donati Maria Grazia	pp.ff. 35-36-37-38 C.C. Vigo Lomaso	Diversa identificazione delle aree fabbricabili come da planimetria allegata alla richiesta	Vista la poca rilevanza urbanistica si ritiene di accogliere la presente osservazione
7	04/06/2019 4910	Sebastiani Giovanni	pp.ff.313, 314, 263, 264 e 266 e p.ed. 104 in C.C. Comighello	Area fabbricabile	L' Amministrazione comunale, come da Lei giustamente affermato, ha voluto riconoscere l'edificio come residenziale prima casa in modo da consentire la realizzazione dei lavori e l'utilizzo come abitazione; successivamente la Provincia Autonoma di Trento, in merito alla valutazione di questo procedimento di variante <b>ha risposto negativamente</b> rinviando la possibilità di utilizzare gli edifici esistenti in aree agricola nelle norme di attuazione. Pertanto abbiamo provveduto a variare le norme di attuazione della Variante al PRG in salvaguardia in modo da consentire, per gli edifici esistenti in area agricola, e solo ai fini per prima casa d'abitazione, la possibilità di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e aumento di SUN 100mq. .
8	07/06/2019 5047	Asfaltedil srl	pp.ff. 634/2, 635 e 636 in C.C. Cares	area di completamento	Premesso che anche nelle aree consolidate nella variante in questione è possibile costruire ex novo se ci sono superfici libere; la richiesta di cambiamento da zona agricola a completamento potrà essere approfondita in sede di prima variante di assestamento poiché la PAT non consente ulteriori ampliamenti rispetto a quanto adottato in prima adozione e pertanto la sua richiesta non può essere ad oggi evasa positivamente. Successivamente verrà presa in considerazione in sede di prima variante di assestamento come sopra riportato.
9	07/06/2019 5047	Bazzani Donatella e Oscar	pp.ff. 634/2, 635 e 636 in C.C. Cares	area di completamento	Premesso che anche nelle aree consolidate nella variante in questione è possibile costruire ex novo se ci sono superfici libere; la richiesta di cambiamento da zona agricola a completamento potrà essere approfondita in sede di prima variante di assestamento poiché la Provincia Autonoma di Trento non consente ulteriori ampliamenti rispetto a quanto adottato in prima adozione e pertanto la sua richiesta non può essere ad oggi evasa positivamente. pertanto si ritiene che la presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.

10	11/06/2019 5154	Carli Lucio	pp.ff.1544, 1545,1530/3, p.ed. 147 e 148 in C.C. Vigo Lomaso	Nuova riperimetrazione del lotto Aree specializzate per stalle art.56 delle Norme di Attuazione	Accolta in quanto necessaria al buon funzionamento dell'azienda.
11	13/06/2019 5227	Daria Malacarne	pp.ff. 676/1, 676/2,677 e 681 in C.C. Duvredo	Area fabbricabile	La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
12	13/06/2019 5231	Rino e Marco Rocca	pp.ff. 331/3 e 313/10 in C.C. Godenzo	Utilizzo piano terra esistente	Accolta perché ragionevole e logica; La modifica verrà compresa all'interno delle norme di attuazione in salvaguardia
13	13/06/2019 5225	Comune di Comano Terme - ufficio tecnico	varie		Visto l'interesse pubblico si ritiene che vengano accettate tutte le osservazioni
14	12/06/2019 5222	Pellegrini Alberto	pp.edd. 97, 124 e pp.ff. 1328, 1329 in C.C. Vigo Lomaso	Area agricole specializzate stalle articolo 56 delle Norme di attuazione	In merito abbiamo provveduto a schedare ed inserire nei manufatti sparsi le due costruzioni (edificio e stalla) ed a normarle di conseguenza con gli articoli delle NDA; per quanto riguarda la sua richiesta di modificare l'area agricola in agricola specializzate a stalle, in questa fase non può essere tenuta in considerazione in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione ma sarà con la prossima variante di assestamento approfonditamente valutata
15	13/06/2019 5203	Fabio Bottesi & C. snc	pp.ff. 111, 112 e p.ed. 126 in C.C. Vigo Lomaso	zona produttiva artigianale	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
16	14/06/2019 5265	Poggiali Francesco	pp.ff. 430/1 e 436/1 C.C. Vigo Lomaso e pp.ff. 869, 873/3, 873/4, 876/4, 1890/1 e 1890/2 C.C. Lundo	attività di agricamper e possibilità di campeggio	L'area interessata è inserita in area agricola e pertanto sono possibili tutte le attività che la Legge di settore consente. Pertanto non è competenza dell'amministrazione prevedere tale specifica destinazione urbanistica.
17	14/06/2019 5255	Gobbi Tino	p.f. 331/8 in C.C. Campo	area produttiva artigianale e industriale di livello locale esistente	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
18	14/06/2019 5254	Parisi Rino	p.ed. 170 e pp.ff. 704,705,706,711 e 712/1 C.C. Duvredo	area residenziale	Accolta poiché ragionevole e logica; sono state adeguate le norme di attuazione in salvaguardia
19	14/06/2019 5317	Azienda Agricola dott. Carlo Bleggi e società Bleggi Carlo & Co snc	p.f.200/1 in C.C. Cares	Varie richieste	La richiesta non puo' essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.

		pp.ff. 594/4 e 661/2 in C.C. Cares	Varie richieste	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
		pp.ff. 348/1 e 339 in C.C. Cares	Varie richieste	La richiesta non può' essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
		p.ed. 108/1 C.C.Poia	Varie richieste	L'osservazione non rientra nella competenza della variante ma rientra nelle competenze del Regolamento Edilizio comunale. Pertanto non può essere accolta nelle NDA
20	17/06/2019 5275	Azienda Consorziale Terme di Comano	pp.ff. 286/1 e 285/1 e la porzione della p.f. 351/1 in C.C. Godenzo	Norme di attuazione
21	17/06/2019 5288	Bottesi Luca	p.f. 262/1 in C.C. Lundo	ricondurre tutta la particella dondaria in zona residenziali di completamento  non accolta fuori dai termini ......., dal punto di vista paesaggistico si tratta di un ulteriore ampliamento di area residenziale e di consumo di suolo non fattibile in questo momento,
22	17/06/2019 5321	Maria Dalponte		Area agri camping  La richiesta non puo' essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico; Comunque, secondo la Legge, sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la norma di settore.
23	17/06/2019 5285	Bleggi Gianluigi		la sua richiesta non può essere accolta. Ai sensi articolo 45 della 15/2015 sarà sicuramente presa in considerazione in sede di prima variante di assestamento.
24	17/06/2019 5322	Carli Mauro		Intervento in C.S.  la porzione di edificio interessata (terrazza con sottostante deposito) costituisce una superfetazione dell'edificio principale; in seguito ad un errore di schedatura (refuso) tal porzione di edificio è stata erroneamente schedata in risanamento, mentre il tipo di intervento logico ed evidente di tale volume non tipologicamente interessante è senz'altro la ristrutturazione - R3- che consentirà quindi di ampliare il terrazzo in modo da ricavare lo spazio parcheggio coperto indispensabile

25	17/06/2019 5323	Mattei Gianguido	area produttiva artigianale	In questa fase non è possibile modificare ulteriori aree agricole di pregio non variate in sede di 1^ adozione; spetta alla Comunità di valle; l'Amm.ne comunale si farà comunque parte diligente, nel più breve tempo affinché la comunità possa accogliere la sua richiesta. Nel frattempo abbiamo provveduto ad adeguare le norme di attuazione in modo da consentire uno spazio di manovra maggiore sia sul fabbricato che sulle aree pertinenziali
26	17/06/2019 5326	Riccadonna Anna, Alimonta Alessadra e Alimonta Michela	Norme in aree consolidate	La norma in salvaguardia all'articolo 20 prevede già la possibilità di proporre soluzioni alternative
27	17/06/2019 5327	Bottesi Luca		Duplicazione di richiesta già evasa
28	17/06/2019 5336	Marchiori Modesto		osservazione 1) non oggetto di variante e cq la competenza ptc della comunità osservazione 2) non oggetto di variante osservazione sono cambiati i parametri urbanistici riferiti alla norma attuativa introducendo il rapporto massimo di 0,50 mq/mq di SUN come prescritto dalla lp15 3) l'osservazione di togliere la strada viene accolta; l'amministrazione comunale però intende in futuro realizzare una strada di collegamento tra l'area artigianale di Cares e Ponte Arche al fine di togliere traffico pesante nella località di Ponte Arche e pertanto si è provveduto a proporre una soluzione alternativa a seguito di un approfondito studio di fattibilità elaborato da Professionista competente in materia.
29	17/06/2019 5338	Malacarne Luca e Bazzani Donatella	p.ed. 142 C.C. Duvredo	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
30	17/06/2019 5305	Lorenzi Iole e Gianfranco Donati	p.f. 342/2 in C.C. Duvredo	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
31	17/06/2019 5340	Elisa Periotto	Categoria di intervento in C.S.	modificata categoria di intervento: da R2 a R3
				Accolta; la sua richiesta interessando una norma generale viene valutata positivamente

32	17/06/2019 5344	Antonio Gabriele Pernici	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico. La specifica competenza è in capo alla Comunità di Valle.
33	17/06/2019 5351	Cristel Immobiliare srl	La richiesta non può essere esaminata in quanto non rientra tra le modifiche apportate in prima adozione. La presente osservazione verrà sicuramente valutata in maniera approfondita all'interno della prima variante di assestamento da farsi successivamente all'approvazione di questo specifico intervento urbanistico.
34	17/06/2019 5354	Alberto Leoni e Marco Martini	Stralcio aree fabbricabili e inserimento in C.S. e area agricola
35	17/06/2019 5353	Asfaltedil srl	Previsione strada di progetto

**Come si può notare, molte osservazioni non sono pertinenti e quindi, in questa fase, non sono state tenute in considerazione; le osservazioni accettate si riferiscono a rettifiche solo formali e/o ad errori materiali che non hanno alcuna significativa rilevanza sull'assetto consolidato.**

#### **INTEGRAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE ( già redatto in sede di 1<sup>^</sup> adozione)**

Redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

#### **RAPPORTO AMBIENTALE iINTEGRATIVO**

La disciplina urbanistica provinciale impone agli attori del sistema pianificatorio, di integrare le deliberazioni di adozione dei piani regolatori o di loro varianti con il rapporto ambientale ovvero con la verifica di assoggettabilità. Alla struttura organizzativa competente, è assegnato il compito di verificare preliminarmente l'obbligo dell'autovalutazione o rendicontazione urbanistica al fine di valutare se il progetto di pianificatorio proposto produce effetti significativi sul contesto ambientale analizzato o se, all'opposto, ricorrono le condizioni di esonero previste all'art. 3 bis, comma 8 del DPP. 29-31/Leg dd 24 novembre 2009 (Disposizioni

regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10).

Il richiamato art. 3bis del 1 DPP. 29-31/Leg di data 24 novembre 2009 chiarisce infatti che non sono soggetti al rapporto ambientale o rendicontazione urbanistica:

- a) i piani attuativi disciplinati dal capo IX del titolo II della legge provinciale n. 1 del 2008, eccettuati i piani di cui all'articolo 38, comma 5, della medesima legge provinciale
- b) le rettifiche degli errori materiali;
- c) le modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi;
- d) le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n.28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione”;
- f) le varianti a carattere conformativo, anche ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo o di asservimento, per opere già contemplate dai piani sovraordinati per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica, o per la reiterazione del vincolo stesso;”
- g) “le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici , (...), nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente”;

Si evidenzia che la variante in oggetto non rientra nelle fattispecie di esonero dal rapporto previste **eccetto che la parte del Centro Storico e dei manufatti sparsi ( fattispecie lettera G)** e pertanto, per quanto riguarda gli interventi in Centro Storico e per il patrimonio edilizio tradizionale ,con riferimento al principio di non duplicazione e razionalizzazione dei procedimenti di valutazione ambientale, **non necessità di essere integrata con le valutazioni ambientali previste dalla citata normativa provinciale.**

#### **Verifica del grado di coerenza della variante PRG con il quadro delineato dagli strumenti urbanistici vigenti**

Lo stato della pianificazione vigente, dovuta a due piani elaborati ed approvati in momenti diversi rispetto al quadro urbanistico provinciale, rende complessa la verifica della coerenza “interna” ovvero rispetto alle “linee strategiche”.

Fatte salve le modifiche puntuali (MV) richieste dall'Amministrazione **sul sistema infrastrutturale/ di mobilità, necessarie per rispondere ad esigenze impellenti di miglioramento della viabilità, diminuzione dei pericoli derivanti da traffico congestionato e quelle relative alla componente insediativa del PRG rivolte allo stralcio dell'edificabilità residenziale**, si può sostenere che la Variante PRG mantiene inalterate le previsioni vigenti.

Particolarmente significativo è stato il lavoro di aggiornamento della disciplina relativa agli insediamenti storici e manufatti sparsi rivolta al rafforzamento delle tutele a favore dell'edilizia tradizionale.

**Altrettanto significativa l'implementazione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio montano rivolta al recupero del sistema edificato tradizionale in applicazione delle disposizioni contenute all'art.107 comma 2 della LP 15/2015 in materia di ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti.**

La relazione illustrativa ha approfondito la verifica delle dotazioni territoriali di servizi ed attrezzature pubbliche da cui si evince che le dotazioni di servizi pubblici e di verde al servizio della popolazione è più che sufficiente a soddisfare gli standards di soglia previst. . Gli approfondimenti elaborati in sede in redazione della variante PRG hanno evidenziato un complessivo soddisfacimento delle esigenze territoriali. Particolarmente significativo il ruolo assegnato alle aree a **verde pubblico** collocate lungo il Sarca. Tali aree, sia per il grado di infrastrutturazione che **per la prossimità rispetto all'insediamento, concorrono alla definizione di un sistema di spazi accessibili a carattere ricreativo che contribuisce a qualificare il tessuto insediativo di Ponte Arche e ad arricchire l'offerta turistica.**

La variante, come peraltro già ben illustrato in Relazione 1<sup>^</sup> adozione,n propone di contenere l'espansione insediativa in particolare lungo la direttrice del fondovalle di Ponte Arche dove si “estrinseca” con una semplificazione delle possibilità edificatorie senza aumentarne (anzi diminuendolo) il potenziale. La

strategia insediativa di base è rivolta principalmente alla valorizzazione dell'identità dei luoghi e si pone l'obiettivo, dove persistono spazi aperti riconoscibili, di scongiurare la saldatura dei centri abitati.

Sono state analizzate e valutate le potenzialità trasformative previste dalla Variante in particolar modo rispetto agli esiti delle previsioni di realizzazione di fabbricati (ad uso residenziale e produttivo nelle aree consolidate e di completamento): la simulazione effettuata con i nuovi indici strereometrici prescritti ci consente di affermare che non **vi saranno stravolgimenti rispetto alle “volumetrie” costruite ( imponenti soprattutto a Ponte Arche) ma, anzi, gli indici di utilizzazione territoriale proposti consentiranno realizzazioni edilizie anche meno impattanti rispetto al tessuto costruito.**

Per le finalità della presente rendicontazione urbanistica, la limitazione del consumo di suolo assume una particolare rilevanza, anche con riferimento alle necessità di assicurare la coerenza delle azioni proposte dal PRG rispetto al PUP e della Carta del paesaggio.

Il PUP affronta il tema del contenimento dell'espansione insediativa con riferimento alle ricadute sui sistemi di paesaggio e con riferimento alla necessità di salvaguardare tratti del territorio agricolo estranei all'espansione insediativa. Al territorio agricolo viene assegnato oltre all'intrinseco valore produttivo, un importante valore urbanistico ossia quello di assicurare la riconoscibilità degli insediamenti.

**“Valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche” in conformità alle disposizioni contenute Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007.**

La verifica preventiva del Rischio Idrogeologico generato dalle varianti cartografiche del PRG redatta con riferimento alla carta della pericolosità del PGUAP, ha evidenziato una sostanziale limitazione dei livelli di rischio alle classi R1 e R2.

Solo in alcuni casi la verifica preventiva del Rischio idrogeologico ha evidenziato minimi incrementi della classe di rischio.

**Verifica del grado di coerenza della variante al PRG con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP, AMBITI FLUVIALI DEL PGUAP, CARTA DI SINTESI GEOLOGICA, CARTA DELLE RISORSE IDRICHE ecc.)**

## SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTRALE

Con riferimento al sistema insediativo del PUP si ribadisce la coerenza delle previsioni della variante al PRG. Come già argomentato, si tratta di interventi che consolidano e migliorano le previsioni contenute nella pianificazione vigente. **Solo due piccole aree che non inficiano minimamente l'assetto complessivo consolidato ( anche perché compensano solo in minor misura la diminuzione di aree residenziali accolte ex art.45 c.4 L.P.15715) sono state proposte in variazione per la costruzione esclusivamente di edifici destinati a prima abitazione e dovranno rispettare i criteri stabiliti dagli artt.87 c.4 e art.18 della L.P 15/15.** Gli interventi a sostegno del sistema infrastrutturale sono anch'essi rivolti al miglioramento della viabilità e al contenimento dei pericoli, oltre all'adeguamento dello stato dei luoghi in particolare per i percorsi pedonali e ciclopedinali del fondovalle. Quindi, come già ampiamente illustrato, si riferiscono a miglioramenti ed eliminazione di alcune gravi precarietà viabilistiche che determinano evidenti e non accettabili pericoli e sono state motivate da molte richieste di diminuzione del congestionamento stradale al fine di cercare soluzioni per mitigare i pericoli derivanti;

## CARTA DEL PAESAGGIO

La verifica di coerenza del nuovo PRG rispetto alla carta del Paesaggio è stata condotta con particolare riferimento alle modifiche cartografiche che hanno inciso sul territorio aperto ed in particolare sulla perimetrazione delle aree agricole e agricole di pregio del PUP.

## CARTA RISORSE IDRICHE

Con riferimento alla “Carta delle risorse idriche” si evidenzia l’interferenza di alcune modifiche cartografiche con le zone di rispetto e di protezione idrogeologica. Si tratta di in particolare delle varianti Manufatti Sparsi (MS) contrassegnati da sigla **MS 182,183 184,192,186 199,200 ,3,97,92 216, 91, 89, 90,100, 121, 25,24,102, 229 che ricadono in zone di rispetto idrogeologico, e/o protezione di sorgenti per cui, ogni intervento previsto su questi manufatti, deve rispettare quanto previsto dalla Carta delle Risorse Idriche.**

## VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE STRATEGIE DEL PTC (PIANO STRALCIO AREE AGRICOLE E AMBITI FLUVIALI, PIANO STRALCIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SETTORE COMMERCIALE).

Con riferimento alle disposizioni contenute nell’Allegato III “Linee guida per l’autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale” del DPP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg, in merito alla finalità della rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali ed in particolare rispetto al principio di non duplicazione e razionalizzazione dei procedimenti di valutazione ambientale si evidenzia che la presente variante al PRG, mediante l’aggiornamento della perimetrazione, degli ambiti fluviali, delle aree produttive e commerciali e attraverso la modifica, ove richiesta, della disciplina contenuta nelle norme di attuazione ha assicurato la coerenza con il quadro pianificatorio delineato dal PTC delle Giudicarie

La variante interviene sul sistema insediativo anche attraverso interventi di riduzione del carico urbanistico. **Si stima una riduzione della superficie dell’insediamento pianificato a favore della residenza di circa 6.000 mq.** Tale dato è confortante se si considera che la riforma urbanistica provinciale, attuata mediante l’approvazione della LP15/2015 e del “Regolamento urbanistico edilizio provinciale”, pone l’accento sulla necessità di contenere il consumo di suolo e l’espansione degli insediamenti. Le azioni proposte fanno riferimento alle disposizioni contenute all’art. 45 della legge provinciale che prevede a fronte dell’accoglimento della richiesta di stralcio dell’edificabilità prevista dal PRG l’introduzione di un vincolodi inedificabilità decennale.

## ASSOGGETTABILITA’ DEI PROGETTI ALLA PROCEDURA DI VERIFICA O DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

Con riferimento ai contenuti nella tabella A del Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg. “Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 Disciplina della valutazione dell’impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell’ambiente”, si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla variante al PRG non risultano soggetto alle procedure di verifica e di VIA.

## TRASFORMAZIONE DELLE AREE AGRICOLE E DELLE AREE AGRICOLE E DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO DEL PUP

### AREE AGRICOLE DEL PUP

Come già evidenziato non è stato possibile, ex Lege, intervenire a modificare un’area agricola di pregio del PUP a favore di un’estensione di area alberghiera (Villaggio/albergo) che avrebbe consentito un utilizzo sicuramente meno invasivo rispetto ai pachidermici monovolume tipici delle strutture alberghiere; la prevista e proposta “compensazione” di area agricola di pregio sarà utilizzata in futuro dal Comune e dalla Comunità (cui compete l’intervento) per sbloccare tale importante richiesta.

## **VERIFICA RISPETTO ALLA NECESSITÀ DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (RIF. ART. 18 LP 15/2015)**

Come anticipato in premessa la variante prevede un complessivo aggiornamento della cartografia del sistema insediativo. Se si escludono gli insediamenti storici e l'aggiornamento della disciplina degli edifici sparsi, poche sono le modifiche che producono la riperimetrazione di aree destinate all'insediamento con la sola finalità di consolidare le previsioni vigenti. Gli interventi che trasformano il territorio aperto a favore dell'insediamento occupano una posizione marginale all'interno del progetto di piano.

I nuovi potenziali insediamenti produttivi dovranno essere coronati da alberature che la accompagnino e ne mitighino la vista; eventuali nuove viabilità (o miglioramenti dell'esistente) dovranno essere separate anche visivamente dai corsi d'acqua con tomi, cespugli e alberature.

All'interno degli abitati, con particolare riferimento a Ponte Arche lungo il corso d'acqua, dovranno essere recuperati percorsi pedonali, passeggiate e spazi ricreativi. Le zone urbanizzate con destinazione non coerente dovranno essere ripensate, o almeno, riqualificate, curando la qualità architettonica, la qualità degli spazi esterni, creando diaframmi verdi che suggeriscano o ricreino la continuità del corso d'acqua.

## **CONTINUITÀ DEL PAESAGGIO FLUVIALE**

Riguarda sia gli aspetti di naturalità lungo le rive, sia i caratteri dell'acqua che scorre nell'alveo. La continuità è una delle caratteristiche principali dei corsi d'acqua e come tale va mantenuta. In questo senso nei tratti naturali l'ambiente dovrà essere lasciato alla sua evoluzione naturale. Nei tratti antropizzati tutti gli elementi che ostacolino la percezione della continuità e la continuità stessa del corso d'acqua vanno analizzati, ripensati o rimossi anche per rendere possibile lo sfruttamento delle rive con percorsi ricreativi prima richiamati, che sono sempre di grande fascino e destinati a divenire sempre più risorse e attrattive di tipo turistico, con l'obiettivo che intende favorire l'interconnessione del corridoio fluviale della Sarca con la matrice territoriale naturale che si estende sui versanti della valle e le retrostanti zone montuose attraverso anche **la riqualificazione ecologica del Duina**.

## **OMOGENEITÀ DEL PAESAGGIO FLUVIALE:**

L'approfondimento delle aree indicate nella carta del paesaggio deve escludere aree o elementi estranei all'ambiente fluviale o lacustre, comprendendo invece spazi come radure, boschi ripariali, macchie boscate, coltivazioni che completino il paesaggio che ha l'acqua al suo centro. Le destinazioni urbanistiche e le indicazioni architettoniche saranno specifiche, differenziate, e mirate, nei tratti naturali, a permettere che la natura segua i cicli che le sono propri, senza modificare flussi, alvei e rive. Nei tratti antropizzati si dovrà prevedere un potenziamento del verde (siepi, alberate), percorsi, pavimentazioni, architetture e zonizzazioni che siano fortemente improntati a uniformità di materiali, colori, forme, funzioni e destinazioni, per rafforzare così i caratteri di omogeneità dell'ambiente fluviale.

## **CONCLUSIONI**

Richiamati i contenuti del rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, si può in sintesi affermare che **la variante al PRG di Comano Terme non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico, ambientale e insediativo, previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP (carta del paesaggio, tutele paesaggistiche e reti ecologiche Ambientali) e dal PTC., risulta cioè coerente con le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti sui territori dei due ex comuni (Lomaso e Bleggio Inferiore) e non produce effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dal PGUAP e dalla Carta delle risorse idriche.**

**Non si evidenziano interferenze, quindi, con l'insieme dei valori ambientali espressi dall'ambito geografico di riferimento.**

### **VERIFICA DEL GRADO DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL QUADRO DELINEATO DAL PRG VIGENTE**

La verifica di coerenza della variante rispetto alle disposizioni previste dalla pianificazione vigente ha fatto riferimento alle linee strategiche/azioni e al dimensionamento residenziale contenuti nella Variante 2016.

È stata pertanto presa in considerazione:

I) la coerenza delle previsioni insediative rispetto alla necessità di alloggi stimata nel dimensionamento residenziale;

II) la coerenza delle modifiche cartografiche introdotte dalla variante rispetto alle aree strategiche individuate dal PRG e relative a:

- Recupero insediamento storico
- Attrezzature pubbliche
- Sviluppo attività turistiche, commerciali, artigianali
- Aree residenziali
- Rilancio settore agricolo e agritouristico

In conclusione, si ritiene di aver esaurientemente risposto alle osservazioni effettuate nel verbale di Conferenza e pertanto si chiede una veloce approvazione della presente Variante al PRG, visto il notevole interesse pubblico presente.

Comano Terme, dicembre 2019

IL SINDACO

IL PROGETTISTA