

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

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

VARIANTE 2019



Progettista: dott. Emanuele Bernardi
Pianificatore, urbanista

Sommario

PREMESSA	3
INDIRIZZI GENERALI DI INTERVENTO	3
VARIANTE 2018/2019: MOTIVAZIONI.....	3
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO VIGENTE	4
MODALITÀ DI ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	4
SINTESI DI ALCUNI ANNI RECENTI DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO	5
BILANCIO URBANISTICO PER TIPOLOGIA D'AREA	7
LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI.....	8
ESAME DELLE SINGOLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE.....	8
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	19
ANALISI DEGLI INDICI E METODO DI PASSAGGIO/CONVERSIONE AI NUOVI PARAMETRI URBANISTICI.....	21
INDICE RAGIONATO DELLA VARIANTE PRG	26
NUOVI PARAMETRI URBANISTICI.....	27
RAPPORTO AMBIENTALE	28
PREMESSA	28
INQUADRAMENTO NORMATIVO	29
La direttiva europea	29
Il quadro normativo provinciale.....	29
Possibili effetti significativi	30
METODOLOGIA DI ANALISI DEL PAESAGGIO	30
VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA.....	32
“VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE” IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N.1984/2007	33
CLASSI DI RISCHIO.....	33
VERIFICA DEL GRADO DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL QUADRO DELINEATO DAL PRG VIGENTE.	34
VERIFICA DEL GRADO DI COERENZA DELLE MODIFICATE PREVISIONI INSEDIATIVE RISPETTO ALLA NECESSITÀ DI ALLOGGI STIMATA NEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	34
AZIONI OBIETTIVO-STRATEGICHE PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI	35
AZIONE OBIETTIVO-STRATEGICA 1	35
AZIONE OBIETTIVO-STRATEGICA 2	36
AZIONE OBIETTIVO-STRATEGICA 3	37
AZIONE OBIETTIVO-STRATEGICA 4	38
AZIONE OBIETTIVO-STRATEGICA 5	39

PREMESSA

Il Comune di Comano Terme è attualmente dotato di un PRG adeguato alle specifiche tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, che risulta essere la “sommatoria” di due Piani Regolatori Generali suddivisi per ex territorio di Bleggio Inferiore e di Lomaso approvati rispettivamente dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2878 del 31 ottobre 2003 e con deliberazione n. 980 del 19 maggio 2006.

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 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 diffuso”) 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 con n.89 variazioni che riguardano anche nuove schedature ed analisi di manufatti non censiti nel precedente intervento urbanistico.

Ri-definizione e contenuta modifica di alcuni minimi perimetri dei Centri storici.

Precisazione dei perimetri delle aree sottoposte a tutela ambientale/paesaggistica e delle aree agricole di pregio.

Elaborazione del necessario Rapporto Ambientale (Autovalutazione e Rendicontazione) in rapporto al 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

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 originario. 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, 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 la 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

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.

Modalità 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 bifamigliare	Appartamento: Spazio accessorio:	120 mq 78 mq
C.03/15	Realizzazione edificio bifamigliare	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	1,4 %
2012	2938	0,17	
2013	2944	1,34	
2014	2963	0,66	
2015	2971	0,83	

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 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.

$$\begin{aligned} & \text{N. } 1213 \text{ famiglie intero territorio al 2016 : N. } 1272 \text{ famiglie intero territorio al 2024} \\ & \quad = \\ & \quad 282 \text{ famiglie abitato di Ponte Arche al 2014 : X} \end{aligned}$$

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

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
Volume complessivo destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanza		2.160 mc
Ai sensi dell'articolo 130 della L.P. 15/2015 il contingente viene dimezzato		1.080 mc

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

BILANCIO URBANISTICO 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.

	Sup. totale	Sup.residua	%	Indice	Edificabilità	u.m.
AREE SATURE						
<i>LOMASO</i>	38.459,85					
<i>BLEGGIO INFERIORE</i>	141.070,84					
TESSUTI DI COMPLETAMENTO						
<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
Subtotale (A)	289.262,33	101.630,97	35%		170.296,63	mc
AREE DI NUOVA ESPANSIONE						
<i>BLEGGIO INFERIORE</i>						
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
Subtotale (B)	10.869,70	4.039,70	37%		15.900,58	mc
AREE MISTE COMMERCIALI/RESIDENZIALI						
<i>LOMASO</i>						
M2-Mista commerciale (60%) residenziale (40%)	12.670,44	0,00	0%	2,5	0,00	mc
Subtotale (C)	12.670,44	0,00	0%		0,00	mc
TOTALE (A+B+C)	312.802,47	105.670,67	34%		186.197,21	mc

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.

LE VARIANTI URBANISTICHE PROPOSTE SONO EVIDENZIATE IN APPOSITO ALLEGATO

LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI

La partecipazione dei cittadini alla formazione della variante piano si è estrinsecata, con la presentazione delle osservazioni pervenute (numero 122) entro i termini previsti della L.P. oltre a ulteriori richieste pervenute oltre i termini e parecchie osservazioni pervenute all'Amministrazione nel corso degli anni precedenti: va ricordato che tali osservazioni/richieste hanno lo scopo "meramente collaborativo" e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Esame Delle Singole Osservazioni E Proposte

Avvertenza:

L'osservazione/proposta non è riportata per intero, ma per riassunto, ai soli fini di più immediata comprensione, oltre che per ragioni di spazio, estrapolando la parte essenziale della richiesta e in genere non riportando le motivazioni se non in modo parziale.

La singola valutazione è stata fatta, invece, sulla osservazione completa di argomentazioni e motivazioni esposte, a volte in maniera molto argomentata e professionale, altre in modo sbrigativo.

Le determinazioni delle singole osservazioni sono da intendersi sempre integrate dai criteri generali di valutazione espressi in precedenza secondo la tipologia della osservazione stessa. Le osservazioni-richieste pervenute o presenti nei protocolli comunali, (ai sensi di legge a scopo meramente collaborativo non vincolante) sono state valutate anche se presentate in tempi meno recenti.

NUM.	DATA/PROT.	ANNO	RICHIEDENTE	CAT.COD	PART.	DESTINAZIONE VIGENTE	OGGETTO RICHIESTA	NOTE
1	27.10.2015 10820	2015	Donati Diego	A	p.f. 593 Duvredo	Area agricola Aree di completamento tipo A	Eliminazione edificabilità	
2	3.11.2015 - 11023 2.10.2017 - 8590	2017	Ceschini Ferruccia	A	p.f. 441 Dasindo	Aree di completamento semiestensive (B)	Abbattimento IMU Eliminazione edificabilità, area agricola o simile	-consortilità -annotazioni -verifica utilizzo indici (documenti)
3	9.08.2017 7105	2017	Donati Mauro	A	p.f. 42 Vigo Lomaso	Aree di completamento semiestensive (B)	Eliminazione edificabilità	VEDI 5
4	10.08.2017 7221	2017	Aldrighetti Franco	A	p.f. 668/1 Duvredo	Aree sature	Eliminazione edificabilità, orto	
5	11.08.2017 7219	2017	Azzolini Caterina	A	pp.ff. 40 - 41 Vigo Lomaso	Aree di completamento semiestensive (B)	Eliminazione edificabilità	VEDI 3
6	31.12.2012 7375	2012	Fedrizzi Nadia	A	p.f. 324/5 Tignerone	Area agricola Aree di completamento tipo A	Eliminazione edificabilità	
7	19.12.2016 4952	2016	Riccadonna Cesarini, Gabriella, Romeo, Mauro, Giuliana	A	pp.ff. 101 - 105 Cares	Area a bosco	Eliminazione edificabilità, da area produttiva ad area a bosco	LA DESTINAZIONE VIGENTE INDICATA NELLA DOMANDA E' ERRATA
8	31.10.2012 14400	2012	Pedrini Giuliano, Roberto	A	p.f. 197 Lundo	Aree di completamento semiestensive (B)	Eliminazione edificabilità, verde privato o simile	
9	2.07.2014 - 7744 9.12.2015 - 12209	2015	Sansoni Carlo	A	pp.ff. 280 - 281 - 282 Lundo	Aree di completamento semiestensive (B) Verde di rispetto	Eliminazione edificabilità, area agricola	
10	25.07.2012 - 10174 21.03.2016 - 3674	2016	Franceschi Renzo	A	pp.ff. 434 - 435 Dasindo	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola Area archeologica	Eliminazione edificabilità, area agricola	
11	4.12.2013 15245	2013	Michelon Ernestina	A	pp.ff. 87/1 - 87/3 Poia	Aree di completamento semiestensive (B)	Eliminazione edificabilità, area agricola	
12	6.05.2016 5585	2016	Esio Formaini	A	p.f. 1038 Poia	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola locale	Eliminazione edificabilità, area agricola	

13	14.07.2016 7710	2016	Donati Gianfranco	B	p.f. 308 Vigo Lomaso	Area agricola locale Area agricola intensiva di livello locale	Area agricola	NON E' CHIARO L'OGGETTO DELLA DOMANDA, IN OGNI CASO NON CHIEDE ELIMINAZIONE EDIFICABILITA' ex art. 45
14	6.12.2016 12772	2016	Mattei Thomas	A	p.f. 336/3 Campo	Aree di completamento semintensive (B1)	Eliminazione edificabilità, area a verde	
15	3.05.2012 5897	2012	Bottesio Elio, Ivonio	A	pp. ff. 224 - 227 - 233 - 238 Lundo	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola di pregio	Eliminazione edificabilità, area agricola	
16	25.07.2017 6663	2017	?	A				ISTANZA NON LEGGIBILE
17	3.07.2012 8899	2012	Masserdoni Maria Rosa	A	p.f. 25 Cares	Area agricola locale	Da area a verde pubblico a verde privato	LA DESTINAZIONE VIGENTE INDICATA NELLA DOMANDA E' ERRATA
18	2.05.2013 5548	2013	Sansoni Alfredo	D	pp. ff. 230/2 - 231 Campo	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola	Da aree di completamento semiestensive (B) a aree sature	NON CHIEDE ELIMINAZIONE EDIFICABILITA' art. 45
19	9.08.2017 7107	2017	Serafini Claudio, Giorgio, Benedetto	B	pp. ff. 229 - 232/2 - 230 - 228 - 226 p. ed. 184 Duvredo	Area agricola di pregio	Cambio destinazione in altra area agricola che consenta l'ampliamento dell'azienda agricola esistente	
20	11.08.2017 7181	2017	Bleggi Luca	C	pp. ff. 659/4 - 661/2 Cares	Area agricola locale	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
21	10.08.2017 7133	2017	Rocca Rino, Marco, Denise	D	pp. ff. 31/3 - 313/10 Godenzo	Aree di completamento intensive (B2)	Ampliamento possibilità edificatorie (400mc) per chiusura porticato piano terra	
22	11.08.2017 7217	2017	Azienda agricola Marina Farina	B NdA	pp. ff. 696/2 - 694/1 - 681 - 680 - 677 - 679 Comighello	Area agricola di pregio	Modifica disciplina aree agricole per consentire a imprenditore agricolo di seconda categoria la realizzazione di un nuovo magazzino con annesso laboratorio e deposito mezzi (500mq)	

23	16.08.2017 7250	2017	Marchiori Modesto	C	p.ed. 145 pp.ff. 147- 148/1 Cares p.f. 920/4 Comighello	Aree sature (B), aree a bosco, aree a verde pubblico attrezzato	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	E' NECESSARIA UNA PLANIMETRIA, NON E' CHIARO QUALI SONO LE AREE COINVOLTE
24	10.08.2017 7220	2017	Bonavida Dina	D	p.f. 430/1 Vigo Lomaso	Area agricola, area agricola locale, area a bosco	Individuazione di area (20m x 50m) a servizio edificio esistente (p.ed. 91) per garage	
25	11.08.2017 7190	2017	Pernici Antonio Gabriele	B	p.f. 635/2 Lundo	Area agricola di pregio	Possibilità di realizzare ricovero attrezzature attività boscaiolo	
26	11.08.2017 7187	2017	Ferrari Massimiliano Luchesa Serena	D	pp.ff. 41/1 - 41/2 - 42/1 - 45/1 Campo	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola di pregio	Possibilità di realizzare una piscina con servizi e locali tecnici annessi e di recintare la proprietà con muretto e parapetto metallico	
27	11.08.2017 7213	2017	Salizzoni Claudio, Alda, Michela, Francesca, Alessandra Fenice Annalisa	C	pp.ff. 5 - 7/1 - 8/1 Comighello	Area agricola locale	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
28	11.08.2017 7186	2017	Parisi Amalia	E	p.ed. 189 Duvredo	Aree di completamento - tipo A, Area agricola di pregio, area agricola locale In parte in area di tutela ambientale	Riperimetrazione area di tutela	Seguire perimetri catastali; per modifiche rilevanti è compito della Comunità
29	11.08.2017 - 7189 28.02.2017 - 1990	2017	Azzolini Alessandra, Michela	Nda	p.f. 515/1 Dasindo	Aree di completamento semiestensive (B)	Riduzione lotto minimo	
30	11.04.2012 4867	2012	Poggiali Francesco	D	pp.edd. 91 - 166 Vigo Lomaso p.ed. 145 Lundo	Aree sature, Area agricola, Area agricola locale, Area agricola intensiva di livello locale, demanio strade	1. Richiesta aggiornamento cartografico con ampliamento tessuto saturo per presa d'atto situazione esistente 2. Ulteriore ampliamento tessuto saturo a ricomprendere fabbricato esistente e rispettive pertinenze	1. già accolto variante passata attenzione a aree demaniali vedi anche domanda 24

31	28.06.2013 8391	2013	geom. Giongo Daniele per Donati Maria Grazia	D	pp.edd. 121 174 pp.ff. 35 - 36 Vigo Lomaso	Area agricola locale, Aree di completamento semiestensive (B)	1. Per le pp.edd. 121 e 174 ora agricole locali si chiede il riconoscimento della destinazione a Aree di completamento semiestensive (B) 2. Per la p.f. 36 e parte della p.f. 35 ora Aree di completamento semiestensive (B) si chiede la destinazione ad aree agricole	
32	27.12.2010 15923	2010	Michelini Gabriele	D	p.f. 440/1 Poia	Aree di completamento semintensive (B1)	Da aree di completamento semintensive (B1) a aree sature	
33	21.04.2017 3786	2017	geom. Giongo Daniele per Carli Mauro	F	p.ed. 42 Vigo Lomaso	Centro storico, edificio n. 86, cat. int. Risanamento conservativo, spazio privato	Modifica scheda norma per intervento su terrazza esistente con ampliamento e possibilità di realizzare garage sottostante	
34	21.09.2011 13019	2011	De Bellis Luciano	-	p.ed. 156 p.f. 1505/2 Poia pp.ff. 51/4 - 51/6 - 1390 Godenzo	-	Rettifiche catastali e permuta aree	
35	7.07.2010 - 8012 16.08.2017 - 7252	2017	geom. Salizzoni Sergio per Bazzani Luigi	D	-	Aree sature, Aree di completamento - tipo A, aree agricole locali, Verde pubblico attrezzato	Trasferimento capacità edificatoria tra le due aree individuate	La richiesta si riferisce a una situazione pianificata diversa dalla vigente
36	29.02.2016 2486	2016	ing. Manuel Appoloni per Serafini Giuseppe, Thomas, Jessica, Morelli Daniela	C	pp.edd. 208 - 209 pp.ff. 205 - 206 - 207 Duvredo	Area agricola di pregio	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	Domanda uguale alla 70 ma presentata da soggetti diversi. Serafini Luigi è proprietario delle aree.
37	2.12.2009 4748	2009	Serafini Remo	D NdA	p.ed. 151 (+ex p.f. 122/1) Duvredo	Aree sature, area agricola locale	Possibilità di realizzare manufatto accessorio per legnaia e deposito attrezzi	Osservazioni alla variante al PRG
38	17.02.2016 1801	2016	Parisi Rino	H	p.ed. 170 pp.ff. 704 - 705 - 706 - 711 - 712/1 Duvredo	Area agricola, area agricola locale	Cambio destinazione in area satura per l'edificio esistente e le sue pertinenze al fine di impiegarlo per un uso abitativo permanente	Edificio rurale data Combinato disposto artt. 112 c. 11 e art. 77 già ammesso

39	11.01.2010 291	2010	studio TRE engineering srl per Salizzoni Claudio Fenice Annalisa	G	pp. ff. 682/1 - 683/1 Cares	Area produttiva artigianale e industriale di livello locale esistente viabilità principale di quarta categoria in progetto	Modifica tracciato strada in progetto prevista da Piano	VEDI 40 e 64
40	11.01.2010 - 186 12.01.2010 - 290	2010	Giongo associati, Giongo Giuseppe, G.R.B. srl	G	pp. ff. 685 - 686 - 687 - 684/1 Cares	Area produttiva artigianale e industriale di livello locale esistente viabilità principale di quarta categoria in progetto	Modifica tracciato strada in progetto prevista da Piano	VEDI 39 e 64
41	4.09.2017 7752	2017	Filippi Sergio Autonoleggi Filippi	C	pp. ff. ?	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola di pregio	Ampliamento tessuto completamento per ampliamento edificio esistente e ricovero mezzi	
42	13.04.2010 - 4066 8.06.2010 - 6657	2010	Zanon Flavio	C	pp. ff. 211 - 212 Tignerone	Area agricola	Area a campeggio	
43	11.08.2017 7179	2017	Trentini Daniela Comai Patrik		pp. ff. 158/1 - 158/2 - 159/1 Dasindo	Area agricola di pregio	Riconoscimento parcheggio privato già realizzato	Verificare il titolo e la relativa conformità
44	13.03.2012 3500	2012	Parisi Vigilio	D	pp. ff. 587 - 529/2 Duvredo	Aree di completamento - tipo A Area agricola di difesa paesaggistica	Trasferimento capacità edificatoria tra le due aree individuate. Riconoscimento di verde privato alla p.f. 587 e tessuto di completamento a p.f. 529 /2	P.F. 587 VERIFICA UTILIZZO INDICI E PRESENZA MANUFATTO P.F. 529 è AGRICOLA DI PROTEZIONE, LIMITE ABITATO DEFINITO
45	3.10.2011 13595	2011	Tabarelli Lidia	C	pp. ff. 83/7 - 83/12 Poia	Area agricola locale, Centro storico - spazio privato	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
46	11.08.2017 7161	2017	Fustini Renzo soc. agricola San Giuliano	B	p. ed. 155 p. f. 371 Duvredo	Area agricola di pregio Area agricola speciale per stalle - tipo Z1	Ampliamento area agricola speciale per stalle - tipo Z1 per una fascia di circa 20m al fine di realizzare nuovi corpi di servizio	PRESENZA STRUTTURE AZIENDALI ANCHE FUORI DA Z1

47	11.08.2017 7214	2017	geom. Carli Stefano per Alberti Valerio, Bella Sandro, Bottesi Fabio, Carli Amalia, Gino, Stefano, Dalponte Enrico, Fabio, Renzo, Guetti Angelo, Tiziana	E	varie (alcune mancanti)	Aree sature, Aree di completamento semiestensive (B), Area produttiva artigianale e industriale di livello locale esistente, Verde di rispetto Completamente in area di tutela ambientale	Riperimetrazione area di tutela per intero ambito segnalato	
48	5.11.2013 13971	2013	Battaia Luigi	C	pp. ff. 155 - 159 Poia	Area agricola di pregio	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
49	28.10.2010 16059	2010	Donati Fabrizio	H	p. ed. 165 pp. ff. 289 - 288/3 - 288/2 Vigo Lomaso	Aree di completamento semiestensive (B), Area agricola di pregio, Area agricola locale	Cambio destinazione in "zona produttive di livello locale" per realizzazione ricovero animali	In domanda destinazione richiesta è errata, le aree limitrofe sono infatti "Area agricola intensiva di livello locale". Ricovero animali di affezione in aree agricole già ammesse
50	18.05.2017 4489	2017	Grossi Architetti Giuliano e Luigi	B	p. ed. 155 p. f. 1687 Comano	Area a bosco, Area a pascolo	Modifica area a bosco	
51	1.03.2011 2864	2011	Dal Ponte Marisa	C	p. f. 83/4 Poia	Area agricola locale	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
52	11.08.2017 7162	2017	Fustini Agostino soc. agricola San Giuliano	G B	pp. edd. 101 - 117 pp. ff. 177 - 179/1 - 179/2 Comighello	Area agricola di pregio, viabilità principale di quarta categoria in progetto	1. Eliminazione previsione strada di progetto 2. Possibilità di realizzare nuova struttura agrituristica	
53	23.02.2011 2589	2011	Pasi Renata	A	p. f. 154 Poia	Aree di completamento semiestensive (B) soggette a piano di lottizzazione Area agricola di pregio	Eliminazione edificabilità, agricolo	SUPERATA DALLA DOMANDA 67
54	21.05.2013 6538	2013	Donati Lorenzo	C	p. f. 143 - 144 - 145 - 146 - 148 - 150 Poia	Aree di completamento semiestensive (B) soggette a piano di lottizzazione Area agricola di pregio	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	

55	28.01.2015 - 1024 2.12.2016 - 12666	2015	Sommadossi Ivan	C	p.f. 270/1 - 271 Comano	Area agricola	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
56	1.02.2017 940	2017	Negri Franco	C	pp.ff. ?	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola locale	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	verificare proprietà
57	31.08.2009 3375	2009	Bertolini Silvano, Ennio	D	p.ed. 106 Comighello	Aree sature	Aree di completamento per ampliamento volumi superiore al 20%	attenzione a viabilità in progetto
58	19.10.2010 4344	2010	Masserdoni s.r.l.	NdA	-	-	art. 83 "Indici urbanistici ed edilizi e criteri di misurazione" - Modifica comma 2 lett. o) altezza del fabbricato (H Max) portando da 5 ml a 15 ml la possibilità di interrompere la linea di spiaccato ai fini della determinazione delle altezze.	Vedere nuovo regolamento urbanistico edilizio da fare
59	31.07.2017 6851	2017	Masserdoni Pietro s.r.l. Masserdoni s.r.l.	C	pp.ff.765 - 766 Cares pp.ff. 762 - 764 Comighello	Area agricola di pregio	Nuove aree per attività di rottamazione e smaltimento rifiuti	
60	13.02.2017 1376	2017	Salizzoni Luca	C	p.f. 328 Cares	Area agricola locale	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
61	11.08.2017 7215	2017	ditta Agreste Reversi Augusto	B NdA	p.ed. 135 Comighello	Area agricola locale Area agricola speciale per stalle - tipo Z3	Possibilità di realizzare manufatti chiusi a protezione silos verticali fino a 18m	
62	11.08.2017 7218	2017	Donati Moira azienda agricola Agrilife	B	p.ed. 179 pp.ff. 1611 - 1612 - 1614/1 - 1617/2 – 1618 Vigo Lomaso	Area agricola di pregio	Agricola intensiva per stalle	
63	21.08.2017 7356	2017	Pasi Matteo	F	pp.edd. 76/1 - 76/2 Godenzo	Centro storico, edificio n. 8, cat. int. Risanamento conservativo	Modifica cat. int. per realizzazione terrazza su fabbricato p.ed. 76/2	parere preventivo prot. 7739 d.d. 07.06.2012

64	16.08.2017 7251	2017	Asfaldedil	G	p.ed. 176 pp.ff. 722/3 - 671 - 672 - 674/1 - 676/1	Area produttiva artigianale e industriale di livello locale esistente viabilità principale di quarta categoria in progetto	Modifica tracciato strada in progetto prevista da Piano	VEDI 39 e 40
65	21.08.2017 7357	2017	Martini Giovanna	F	p.ed. 71 Godenzo	Centro storico, edifici n. 57, 58, cat. int. Risanamento conservativo	Modifica cat. int. per realizzazione copertura su terrazza esistente	verificare la presenza nelle aree di pertinenza di recinzioni e pannelli posati al suolo - interventi ammessi in centro storico
66	16.08.2017 7249	2017	Cristel Immobiliare s.r.l. Albertini Crstina	D	pp.ff. 83/1 - 85/3 Poia	Aree di completamento semintensive (B1) soggette a piano di lottizzazione	Eliminazione vincolo piano di lottizzazione Modifica parametri edilizi	PL approvato
67	11.08.2017 7216	2017	Flaim Alberto	C	p.ed. 233 p.f. 154 Poia	Aree di completamento semiestensive (B) soggette a piano di lottizzazione Aree agricole di pregio	Ampliamento aree di completamento semiestensive (B) soggette a piano di lottizzazione	ANNULLA LA DOMANDA 53
68	11.08.2017 7160	2017	Fustini Agostino	H	p.ed. 83 p.f. 23 Comighello	Area agricola di pregio	Cambio destinazione da rurale a residenziale e possibilità di demoricostruzione con ampliamento del 20% e arretramento rispetto la sede stradale	Edificio rurale Combinato disposto artt. 112 c. 11 e art. 77 già ammesso
69	11.08.2017 7185	2017	Sansoni Danilo	C	pp.ff. 74/1 - 75/2 - 76/2 Poia pp.ff. 47 - 48 Godenzo	Aree di completamento semiestensive (B) Area agricola locale	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	
70	3.08.2017 6974	2017	Serafini Luigi	C	pp.edd. 208 - 209 pp.ff. 205 - 206 - 207 Duvredo	Area agricola di pregio	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	Domanda uguale alla 36 ma presentata da soggetti diversi non proprietari delle aree
71	12.09.2017 8020	2017	Grossi Giuliano	A	pp.ff. 832/3 - 832/1 - 834/2 - 833 - 836/1 Comano	Aree di completamento semiestensive (B)	Eliminazione edificabilità, area agricola	

72	21.10.2011 - 14563 1.08.2017 - 6888	2017	Servidei Franco	C	p.f. 635/1 Lundo	Parcheggio pubblico, Area agricola di pregio	Nuove aree destinate agli insediamenti residenziali	Parcheggio vincolo scaduto
73	1.12.2011 16425	2011	Malesardi Luca	F	p.f. 75 Comano	Centro storico, parcheggio pubblico, spazio privato	Riconoscimento parcheggio privato già realizzato	Parcheggio vincolo scaduto
74	18.10.2017 9123	2017	Grossi Luigi	D	pp.ff. 85/1 - 85/2 Poia	Aree di completamento semintensive (B1) soggette a piano di lottizzazione	Modifica parametri edilizi	Convenzione scadenza 2018 Non è chiaro l'oggetto della richiesta
75	12.12.2012 16278	2012	geom. Giongo Daniele per Carli Rossella	F	pp.edd. 30 - 31 - 32 Lundo	Centro storico, edifici n. 39, 40, cat. int. Ristrutturazione edilizia, spazi privati	Sopraelevazione di 1,20m per recupero sottotetto	Intervento edilizio in corso
76	9.06.2010 6686	2010	Buratti Vittorio	H	p.ed. 139 Comano	Area agricola	Cambio destinazione da rurale a residenziale e possibilità di demoricostruzione con ampliamento del 25% e arretramento rispetto la sede stradale	
77	29.06.2017 5828	2017	Donati Gianfranco	F	p.ed. 113 pp.ff. 22/2 - 22/3 Vigo Lomaso	Centro storico, edifici n. 36, 37, cat. int. Risanamento conservativo, edificio (parte) n. 118, cat. Int. Ristrutturazione edilizia, spazi privati	Esclusione dal centro storico	
78	2.08.2017 6917	2017	Giongo Costantino Valentini Patrizia	D	pp.ff. 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 102 Godenzo	Area alberghiera Area agricola di pregio	Ampliamento area alberghiera (albergo diffuso) senza aumento capacità edificatoria	pp.ff. 93 e 94 residue
79	3.12.2015 12091	2015	Sansoni Marziano	B	pp.ff. 1135 - 1138 Poia	Area agricola intensiva di livello locale Area agricola, Area agricola locale	Eliminazione area agricola intensiva di livello locale	verificare utilizzo parametri
80	11.08.2017 7174	2017	Sebastiani Giovanni	H	p.ed. 104 pp.ff. 313 - 314 - 263 - 264 - 266 Comighello	Area agricola locale, area agricol di pregio	Cambio destinazione da rurale a residenziale e possibilità di demoricostruzione e garage fuori sedime	

81	26.01.2017 740	2017	Duchi Eugenio Serafini Ferruccio	A	1. pp. ff. 721/1-728/2 -728/3 Cares 2. p.f. 689 Bono	1. Area produttiva artigianale e industriale di livello locale esistente, Parcheggio pubblico 2. Area agricola di pregio	1. Eliminazione previsione parcheggio, agricolo 2. Stralcio area cave, agricolo	1. Vincolo scaduto 2. La destinazione indicata nella domanda è errata
82.1	7.08.2017 7019	2017	arch. Giongo Sandro per Flaim Camillo	F	p.ed. 97 Poia	Centro storico, spazi privati	Recupero rudere e bonifica area limitrofa	Edificio assente nella schedatura centro storico
82.2	7.08.2017 7019	2017	arch. Giongo Sandro per Mattei Gianguido	H	p.ed. 130 Campo	Area agricola di pregio	Cambio destinazione da rurale ad artigianale per riconoscimento attività di fabbro esistente	verifica interventi edilizi e relativa conformità
82.3	7.08.2017 7019	2017	arch. Giongo Sandro per Zenari Patrizia	H	p.ed. 75 Poia	Area agricola locale, aree di protezione fluviale ambito pasaggistico	Cambio destinazione da rurale a saturo	
82.4	7.08.2017 7019	2017	arch. Giongo Sandro per Salizzoni Luciano - Fabrizio, Terzi Franca	A	pp. ff. 43/1 - 43/3 - 44 - 45 Cares	Aree di completamento - tipo A	Eliminazione edificabilità	
85	4.09.2017 7753	2017	Daldos Tullio	A	pp. ff. 32/4 - 34/4 - 572/2 Campo	Parco urbano Area agricola di pregio	Stralcio parco urbano, agricolo	Vincolo scaduto
86	15.02.2017 1531	2017	SAT Toblino	B	p.f. 1718 Comano	Area a pascolo	Possibilità di realizzare una struttura aperta tipo tettoia - legnaia a servizio struttura ricettiva.	
87	28.08.2012 11506	2012	geom. Giongo Daniele	NdA	-	-	Possibilità sopraelevazione di 50 cm per edifici soggetti a cat.int. Ristrutturazione edilizia	

Cod.	DESCRIZIONE LEGENDA CODICI
A	eliminazione edificabilità
B	modifiche aree agricole e altre zone E
C	nuove aree destinate agli insediamenti (residenziali e produttivi)
D	modifiche insediamenti esistenti (residenziali e produttivi) e loro pertinenze
E	modifiche aree di tutela ambientale
F	centro storico
G	viabilità
H	cambi destinazione da rurale a insediamenti

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri da adottare nella valutazione delle osservazioni/collaborative si uniformano alle finalità e ai principi programmatori della documentazione di piano, come sopra richiamati, con particolare riferimento alla relazione tecnico–illustrativa e alla documentazione di analisi, sempre nei limiti e con gli scopi previsti dalle leggi provinciali.

A questo proposito ci sembra il caso di sottolineare che, dopo aver attivato l'iter (con la prima adozione della variante), in sede di adozione definitiva la potestà di modificare il piano sia condizionata, oltre che dalle prescrizioni dettate dalla PAT, dalla opportunità e indispensabilità di non introdurre elementi che modifichino o siano in contrasto con le finalità generali della variante e con gli interessi del nuovo PUP.

Conseguentemente si individuano i principali criteri di valutazione a cui fare riferimento nell'esame dei singoli punti evidenziati da ogni osservazione.

Per quanto riguarda le richieste di rettifiche, ripristino ridefinizione di aree di vario genere si ritiene che potranno essere accolte le osservazioni che, nell'ambito di una coerente razionalizzazione del territorio, riguardino modesti aggiustamenti, ampliamenti in contiguità alle stesse destinazioni di zona.

In altre parole si potranno accogliere le osservazioni che razionalizzano la edificazione e quindi sono poste in contiguità con edifici, zone residenziali o produttive (agricole, artigianali, alberghiere..) già previste;

Le razionali tecniche di pianificazione urbanistica, impongono, ad esempio, di non edificare in punti particolarmente visibili dal restante territorio, proprio per non modificarne la visione e tutelare la parte non edificata ed apprezzata da parte della comunità del territorio stesso.

Le richieste di eliminazione di vincoli possono essere prese in considerazione solo se sono di entità limitata e non snaturano la filosofia complessiva dell'impianto urbanistico che si basa su un concetto urbanistico di moderna concezione: la perequazione (o accordo pubblico) che consente al Comune di mantenere la regia.

Le richieste di modifica normativa sono, per lo più, riferite a meri errori materiali e ad aggiornamenti legislativi: sono pertinenti e pertanto da accogliere poiché vanno nel senso della chiarezza interpretativa e della semplicità nella gestione del piano.

Alcune modifiche, sempre nel supremo interesse pubblico, interessano aree soggette a uso civico: si riferiscono a miglioramento della viabilità pubblica e a sostituzione/modifica di definizioni tematiche che, per necessità di semplificazione, sono state eliminate e/o sostituite nella variante PRG:

NUMERO VARIANTE	USI CIVICI	CATEGORIA	mq	COMUNE CATASTALE
MV3	si	MV	1.984,61	COMIGHELLO
MV10	si	MV	595,39	CARES
15	si	A	3.003,97	LUNDO
S2	si	S	351,70	CARES
S9	si	S	3.133,01	GODENZO
S10	si	S	6.076,46	GODENZO
S11	si	S	2.133,27	GODENZO
S17	si	S	10.763,87	POIA
S25	si	S	4.302,63	POIA
S28	parte	S	169.043,49	DUVREDO BONO COMIGHELLO CARES

MV3 (sentiero che sale da Ponte Arche e arriva in prossimità del CRM di Cares) - CORRETTO

MV10 (Strada comunale ai Tre Capitelli, abitato di Cares. Appena potenziata dal Comune. - PROPRIETÀ' COMUNALE NON GRAVATA DA USO CIVICO

15 - a me risulta proprietà privata

S2 - piccolissimo terreno di proprietà comunale gravato da uso civico - fronte Zanoni Panificio in prossimità del dentista Lauro. CORRETTO

S9 - SECONDO ME TUTTA AREE PRIVATA, ABITATO DI PONTE ARCHE SIGNORI ROCCA NON GRAVATO DA USO CIVICO

S10 - (aree di pertinenza al Turitermen boscate) UNA PICCOLA PARTE RISULTA DI PROPRIETÀ' COMUNALE GRAVATA DA USO CIVICO.

S11 - NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO

S17 - NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO

S25 - NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO

S28 - NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO

TIPOLOGIA/CATEGORIA DI MODIFICA

- MODIFICHE ALLA VIABILITÀ INDIVIDUATE DA AMMINISTRAZIONE (MV)
- DA SEMPLIFICAZIONE LEGENDA CHE DERIVA DA SOSTITUZIONE, MODIFICA O ELIMINAZIONE DI TEMATISMI (S)

ANALISI DEGLI INDICI E METODO DI PASSAGGIO/CONVERSIONE AI NUOVI PARAMETRI URBANISTICI

Le tabelle alle pagine seguenti analizzano in modo specifico i parametri vigenti ed esplicitano le modalità di conversione del parametro (**indice di densità/SUN**); in questa fase di variante al PRG si è deciso di applicare la “conversione”, come previsto dalle Norme, nelle aree residenziali.

Per l’ipotesi di trasformazione degli indici abbiamo operato un primo momento **di attenta analisi dello stato dell’arte e delle dinamiche** edilizie in atto;

Abbiamo riflettuto come declinare le scelte in termini prestazionali e di **qualità valutando cosa significhi passare a SUN e come si possa tradurre la scelta del numero di piani in tipologie edilizie.**

E’ stata effettuata una prova su esempi reali (progetti autorizzati con normativa previgente) di trasposizione delle nuove misurazioni con semplice trasformazione matematica per poi evidenziarne i meccanismi e le eventuali criticità di coerenza del dato;

Il passaggio successivo è stato quello di eseguire la media aritmetica dei valori raccolti che ha prodotto come rapporto S.U.N./ volume fuori terra il valore di circa 0,28/0,29 mq/mc.

Se si considera che nel calcolo delle superfici utili nette (S.U.N.) non sono conteggiati vani scala e vani ascensore comuni, ed inoltre i volumi fuori terra sono al netto dei bonus volumetrici, si ritiene ragionevolmente che il coefficiente di conversione per le zone residenziali possa essere pari a 0,24 mq/mc per gli edifici con superficie (sedime) lorda maggiore di 100mq. e 0,27 per gli edifici di sedime inferiore.

Alla fine di queste valutazioni si è ritenuto, sulla scorta delle realtà puntuali analizzate, di calibrare il valore ottenuto come evidenziato nella tabella “ **ADEGUAMENTO RAGIONATO DEGLI INDICI DELLE AREE RESIDENZIALI NELLA VARIANTE IN OGGETTO/ CONVERSIONE IN SUN** “.

INDICI VIGENTI

ZONE & PARAMETRI	PRG VIGENTE					
	indice	lotto minimo	Rc	H max	n. piani	altro
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO						
LOMASO - B - SEMIESTENSIVE	1,5	800	30%	8,5	2+mansarda	uni-bifamiliare a blocco edificio a schiera con tegole cotto
LOMASO - B1 - SEMINTENSIVE	2	800	40%	11,5	3+mansarda	tegole cotto
LOMASO - B2 - INTENSIVE	2,5	800	50%	14,5	4+mansarda	tegole cotto

BLEGGIO INFERIORE - TIPO A	1,5	500 + volume minimo 600mc	40%	9,5+ H min 7	-	blocco o schiera falde 40-50% IPS 30%
BLEGGIO INFERIORE - TIPO B	2,5	500 + volume minimo 600mc	40%	9,5+ H min 7	-	blocco o schiera falde 40-50% IPS 30%
RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE						
TIPO A - loc. Belsit	1,5	PL	-	9,5+H min 6	3+sottotetto o seminterrato	blocco o schiera falde 40-50% IPS 30%
AMBITO C - area Alberti (70%)	1,4	PL	40%	15	-	sup a verde 30% IPS 30%
ALBERGHIERE						
LOMASO	2,8	1.000	40%	12,5	-	
BLEGGIO INFERIORE	3	1.500	50%	11,5		falde 40 - 50%
AMBITO B - area Alberti	2,8	PL	40%	15		sup a verde 30% IPS 30%
PRODUTTIVE-TERZIARIE						
IP provinciali	-	1.500	50%	9 + volumi tecnici		sup a verde 10%
BLEGGIO INFERIORE - IP locali	-	1.000	50%	9 + volumi tecnici		sup a verde 10%
BLEGGIO INFERIORE - Rottamazione	-	1.200	40%	10		sup a verde 10%
LOMASO - IP locali	-	1.000	50%	10,5		
LOMASO - Multifunzionali M1	2,5	1.000	50%	11,5		
LOMASO - Multifunzionali M2	2,5	1.000	50%	14,5		
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Ma	2,5	PL	50%	10		sup a parcheggio e strade 20%
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mb Comighello	2	800	-	10,5		
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mb Ponte Arche	2,5	800	-	10,5		
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mc	2,5	-	-	11,5		casa a blocco recupero esistente + 20%
LOMASO - Area commerciale integrata	-	PL	50%	11,5		sup a verde 10%
BLEGGIO INFERIORE - Area commerciale integrata	-	PL	50%	11,5		sup a verde 10%
AMBITO C - area Alberti (30%) <i>direzionale/commerciale</i>	1,4	PL	40%	15	-	sup a verde 30% IPS 30%
LOMASO - Agricole intensive locali	-	1.000	40%	8,5		
LOMASO - Agricole intensive sovrالocali	-	1.000	60%	12,5		

ZONE & PARAMETRI		EDIFICABILITÀ TEORICA PRG VIGENTE E RAPPORTO DI CONVERSIONE			
		lotto	volume (mc)	SUN (mq)	rapporto di conversione
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO					
LOMASO - B - SEMIESTENSIVE		800	1.200	320	0,27
LOMASO - B1 - SEMINTENSIVE		800	1.600	400	0,25
LOMASO - B2 - INTENSIVE		800	2.000	480	0,24
BLEGGIO INFERIORE - TIPO A		500	750	200	0,27
BLEGGIO INFERIORE - TIPO B		500	1.250	300	0,24

RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

ZONE & PARAMETRI

IPOTESI DI ADEGUAMENTO
DEL PRG VIGENTE ALLA LP
15/2015 PER N. DI PIANI E H

TIPO A - loc. Belsit	2.500	3.750	1.000	0,27
AMBITO C - area Alberti (70%)	2.500	3.500	875	0,25
ALBERGHIERE				
LOMASO	1.000	2.800	700	0,25
BLEGGIO INFERIORE	1.500	4.500	1.200	0,27
AMBITO B - area Alberti	2.500	7.000	1.750	0,25
PRODUTTIVE - TERZIARIE				
IP provinciali				
BLEGGIO INFERIORE - IP locali				
BLEGGIO INFERIORE - Rottamazione				
LOMASO - IP locali				
LOMASO - Multifunzionali M1	1.000	2.500	600	0,24
LOMASO - Multifunzionali M2	1.000	2.500	600	0,24
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Ma	2.500	6.250	1.500	0,24
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mb Comighello	800	1.600	400	0,25
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mb Ponte Arche	800	2.000	480	0,24
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mc	1.000	2.500	600	0,24
LOMASO - Area commerciale integrata				
BLEGGIO INFERIORE - Area commerciale integrata				
AMBITO C - area Alberti (30%) <i>direzionale/commerciale</i>	2.500	3.500	875	0,25
LOMASO - Agricole intensive locali				
LOMASO - Agricole intensive sovralocali				

	indice	n. piani	H fronte
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
LOMASO - B - SEMIESTENSIVE	0,4	3	9,5
LOMASO - B1 - SEMINTENSIVE	0,5	4	12,5
LOMASO - B2 - INTENSIVE	0,6	5	15,5
BLEGGIO INFERIORE - TIPO A	0,4	3	9,5
BLEGGIO INFERIORE - TIPO B	0,6	3	9,5
RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE			
TIPO A - loc. Belsit	0,4	3	9,5
AMBITO C - area Alberti (70%)	0,35	5	15
ALBERGHIERE			
LOMASO	0,7	4	12,5
BLEGGIO INFERIORE	0,8	4	12,5
AMBITO B - area Alberti	0,7	5	15
PRODUTTIVE - TERZIARIE			
IP provinciali	-	-	9 + volumi tecnici
BLEGGIO INFERIORE - IP locali	-	-	9 + volumi tecnici
BLEGGIO INFERIORE - Rottamazione	-	-	10
LOMASO - IP locali	-	-	10,5
LOMASO - Multifunzionali M1	0,6	3	11,5
LOMASO - Multifunzionali M2	0,6	4	14,5
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Ma	0,6	3	10
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mb Comighello	0,5	3	10,5
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mb Ponte Arche	0,6	3	10,5
BLEGGIO INFERIORE - Multifunzionali Mc	0,6	3	11,5
LOMASO - Area commerciale integrata	-	-	11,5
BLEGGIO INFERIORE - Area commerciale integrata	-	-	11,5
AMBITO C - area Alberti (30%) <i>direzionale/commerciale</i>	0,35	5	15
LOMASO - Agricole intensive locali	-	-	8,5
LOMASO - Agricole intensive sovrالocali	-	-	12,5

ADEGUAMENTO RAGIONATO DEGLI INDICI DELLE AREE RESIDENZIALI NELLA VARIANTE IN OGGETTO/ CONVERSIONE IN SUN				
Tipologia	Superficie Mq	N° piani	H. max	SUN
AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A	Sedime lordo -100	3	10,50	27%
	Sedime lordo +100	4	13,50	24%
AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO B	Sedime lordo -100	2+p.m.	8,50	27%
	Sedime lordo +100	3+p.m.	10,50	27%
AREA URBANA DI COMPLETAMENTO TIPO A	-	4	13,50	24%
AREA URBANA DI COMPLETAMENTO TIPO B	-	3	10,50	27%

VARIANTE PRG: RICHIESTE ACCOLTE DI VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE / NON RESIDENZIALE: QUANTITA' ESPRESSE IN MQ.

TIPOLOGIA	mq
Eliminazione edificabilità di aree (art. 45 L.P.15)	6.307
Nuove aree destinate a insediamenti	
residenziali	3.393
ricettivi	6.126
Modifiche insediamenti residenziali esistenti	
in aumento	121
diminuzione	1.051
<i>saldo</i>	<i>-930</i>
Modifiche insediamenti produttivi esistenti	
in aumento	2.943
residenziale in diminuzione	3.689
<i>saldo</i>	<i>-746</i>
Aree destinate ad aziende agricole	
in aumento	8.594
in diminuzione	1.589
<i>saldo</i>	<i>7.005</i>
Modifiche alle zone F (varie tipologie)	
in aumento	1.260
in diminuzione	71.264
<i>saldo</i>	<i>-70.004</i>

RIEPILOGO QUANTITÀ IN VARIAZIONE

TIPOLOGIA	mq
Eliminazione edificabilità art. 45	6.307
Nuove aree destinate a insediamenti residenziali e ricettivi	9.520
Modifiche insediamenti residenziali e produttivi esistenti	
in aumento	3.064
in diminuzione	4.740
Aree destinate ad aziende agricole	
in aumento	8.594
in diminuzione	1.589
Modifiche alle zone F (varie tipologie)	
in aumento	1.260
in diminuzione	71.264

Come si evince, perlopiù, gli interventi riguardano, (oltre alle notevoli riduzioni delle superfici per servizi di uso collettivo mai realizzate e non più attuabili e ad aumenti di aree per strutture recettive–alberghiere, ma non localizzate a Ponte Arche), contrazioni e diminuzione di aree residenziali (da mq. 6.307 a 3.393) con saldo negativo, quindi, (di potenziale carico insediativo/antropico e di consumo di suolo) di mq. 2.014 cui si devono aggiungere più di mq.1.000 di aree residenziali in diminuzione per modificazioni/rettifiche ai perimetri delle aree stesse; sono evidenti, come prima detto, le diminuzioni (riduzione di consumo di suolo) di porzioni di territorio produttivo e delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici (dovuto, quest'ultimo, alla non reiterazione dei vincoli pubblici); in aumento le richieste di territorio a scopo agricolo per aziende dovuto, perlopiù, alla necessità di ampliamento delle stesse.

INDICE RAGIONATO DELLA VARIANTE PRG

Adeguamento delle Norme di Attuazione in funzione delle modifiche introdotte dalle recenti disposizioni normative emanate dalla P.A.T. e in particolare dalla L.P. 15/2015; l'insieme degli aggiornamenti del piano ha coinvolto anche il complesso sistema delle norme di attuazione. Il testo delle Norme di Attuazione ha subito un aggiornamento alle indicazioni derivanti all'applicazione di norme di carattere sovraordinato; si è provveduto, inoltre, ad un esercizio di semplificazione e “pulizia” di molte norme e destinazioni urbanistiche “omogenee” che si sovrapponevano e si aggrovigliavano (vedi le norme per le aziende agricole) rendendo difficile l'interpretazione e la conseguente corretta ed equa applicazione.

In particolare, l'aggiornamento normativo ha interessato:

- Aggiornamento alle nuove definizioni degli indici urbanistici in adeguamento alle indicazioni del R.U.E.P.
- Aggiornamento alle norme relative alla nuova disciplina del territorio introdotta con la L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.
- Sistemazione dell'art. riferito al “commercio” a seguito dell'adeguamento al Piano Stralcio C8 “Aree del settore commerciale”.
- Modifica dell'art. che pone un unico termine massimo di 10 anni per la durata delle previsioni urbanistiche dei Piani Attuativi con decorrenza l'approvazione della presente variante.

- Accorpamento di norme e destinazioni urbanistiche omogenee (vedi aree residenziali, aree agricole “specializzate” per aziende agricole. ecc.).
- Introduzione di aree alberghiere di tipo B che incentiva un utilizzo più diffuso, meno invasivo e impattante dei volumi.
- Rivisitazione, ex Lege, degli interventi sugli edifici nei Centri storici (in particolare sono stati aggiornati e conseguentemente uniformati i tipi di intervento a quanto previsto dalla L.P.). Sono stati effettuati tutti gli aggiornamenti nei Centri Storici analizzando, schedando e fotografando i manufatti per un totale di 919 schede specifiche, cui vanno aggiunte 213 schede analitiche riferite a manufatti/edifici isolati nel territorio cosiddetto “aperto”.

NUOVI PARAMETRI URBANISTICI

Con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.P), avvenuto in data 07.06.2017, si è reso necessario rivedere alcuni parametri delle N.d.A, come previsto dall'art.3 del R.U.E.P. Tra i parametri oggetto di revisione troviamo l'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di utilizzazione fondiario, la superficie utile netta (S.U.N).

La definizione dei nuovi indici e della superficie utile netta (S.U.N.) è avvenuta andando a valutare un indice di conversione tale da permettere la trasformazione dell'attuale indice di fabbricabilità territoriale e fondiario, in equivalente indice di utilizzazione territoriale e fondiario insieme alle volumetrie puntuali concesse.

In accordo con l'Amministrazione si è deciso di procedere, per la definizione degli indici di conversione, analizzando i dati metrici derivanti da progetti presi a campione, concessi e realizzati. Sono stati rielaborati i dati relativi al volume fuori terra realizzato ed è stata calcolata la superficie utile netta (S.U.N.) ai diversi livelli utilizzando gli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Il calcolo ha, chiaramente, omesso il conteggio degli eventuali bonus volumetrici generati dal raggiungimento di classi energetiche superiori a B. Ulteriore elemento di nota è stata la scelta di progetti collocati in aree pianeggianti o con pendii poco significativi, al fine di agevolare il processo di calcolo ad una casistica tipo. Inoltre, si è deciso di introdurre il parametro del numero effettivo dei piani utili per superare l'indice di altezza che rimane come “riferimento” sul fronte principale.

E' stata effettuata anche una ricognizione delle attrezzature e servizi di pubblica utilità esistenti (standard urbanistici) - operazione comunque propria di una completa revisione del PRG non di una variante - per verificare che possano comunque garantire un rapporto equilibrato tra spazi urbani collettivi e spazi privati

RAPPORTO AMBIENTALE

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.

Premessa

L'art.20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 prescrive che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale sia assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in considerazione degli effetti prodotti sull'ambiente.

Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/02/2015, "rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante ndr) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG".

La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza del PUP.

Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale si rende necessaria al fine di:

- a) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;
- b) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche;
- c) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.

La redazione del rapporto ambientale è previsto inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (ZPS-Zone di protezione speciale) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
- riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
- comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che il Rapporto ambientale, sarà rivolto alla verifica di coerenza rispetto a quanto richiamato ai punti a), b) e c) del paragrafo precedente.

Considerato inoltre che non ricorrono i presupposti previsti ai precedenti punti; che poche varianti producono un incremento, seppur minimale, del carico insediativo con conseguente erosione di una minima porzione di area agricola del PUP, il Rapporto ambientale sarà indirizzato alla verifica delle ricadute paesaggistiche di tali trasformazioni

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La direttiva europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

L'ambito di applicazione della Direttiva VAS riguarda l'elaborazione o la modifica dei piani o programmi suscettibili di avere effetti significativi sull'ambiente, tra i quali i piani afferenti la pianificazione e la programmazione territoriale urbanistica.

La Direttiva 01/42/CEE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione di piani e programmi con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Il quadro normativo provinciale

La valutazione ambientale strategica, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31.

La procedura di valutazione prevista per i piani regolatori è denominata “rendicontazione urbanistica” ed ha lo scopo di verificare la coerenza delle azioni promosse dagli strumenti urbanistici locali con il quadro delle strategie delineate dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP e PTC).

L'art.3 del regolamento di esecuzione stabilisce che sono soggetti a “rendicontazione urbanistica” i piani, che riguardano la previsione di opere la cui realizzazione è soggetta alla verifica e alla valutazione di impatto ambientale (VIA), nonché i piani che in considerazione dei possibili impatti sulle aree “Rete Natura 2000” (ZPS e SIC) sono assoggettabili a valutazione di incidenza.

Una successiva nota del Consorzio dei comuni trentini, di data 25 marzo 2010, ha chiarito che sussiste l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda:

- la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

Qualora non ricorrano tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art.3, ed eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato 2 al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

Possibili effetti significativi

Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg)

METODOLOGIA DI ANALISI DEL PAESAGGIO

Prima di procedere all'individuazione delle norme e criteri per la tutela paesaggistico ambientale del territorio di Comano Terme è indispensabile effettuare un'analisi degli elementi paesaggistici esistenti, basata sull'individuazione delle diverse tipologie del paesaggio che formano aree urbane in tre categorie:

- PAESAGGIO NATURALE
- PAESAGGIO ARTIFICIALE (costruito)
- PAESAGGIO URBANO

Il paesaggio naturale è quello non alterato dall'opera dell'uomo dove gli elementi naturali individuabili nelle cime delle montagne, i ghiacciai, i laghi, torrenti, ecc. che rappresentano gli elementi predominanti, sono ubicati in una fascia d'alta quota. Nel territorio di Comano Terme questa tipologia di paesaggio è individuabile nella fascia di territorio coincidente con le aree inserite nell'area a Parco Naturale Adamello Brenta.

Il paesaggio artificiale è invece quello interessato dalle zone rurali, forestali ed incolte dove l'uomo, con la sua azione, ha apportato modifiche sostanziali motivate da un uso agricolo, silvopastorale ed insediativo.

Questa tipologia di paesaggio è generalmente ubicata ad una quota più bassa del paesaggio naturale, fino a comprendere anche vaste aree di fondo valle modificate con la coltivazione a campi ed orti. Fanno parte inoltre di questa tipologia anche i boschi, di fondovalle. Il territorio di Comano Terme è caratterizzato dalla presenza di questo tipo di paesaggio nelle aree di fondovalle e in quelle che circondano i nuclei storici di antica origine.

Il paesaggio urbano è lo spazio urbanizzato rappresentato dai nuclei storici e loro pertinenze, dalle zone di nuova edificazione, dalle aree produttive, sportive, infrastrutturali, ecc. ubicate in prevalenza nella zona di Ponte Arche e di Cares, dove il paesaggio ha subito, per lunghi periodi storici, le manomissioni più pesanti.

Nel territorio del comune di Comano Terme l'individuazione cartografica di queste tre categorie di paesaggio e le relative unità ambientali che le compongono è stata attuata recuperando la suddivisione delle destinazioni d'uso del territorio operato nella cartografia del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale e del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale. Insieme all'individuazione delle tipologie di paesaggio l'analisi sul campo ha permesso di individuare anche alcuni parametri che definiscono:

- A. L'integrità e conservazione delle caratteristiche originarie.
- B. La particolare visibilità dei luoghi, delle principali zone di osservazione e la loro particolare esposizione panoramica.

Le valutazioni fatte secondo questi due parametri hanno permesso di individuare anche una scala di possibilità di interventi di modificazione del territorio che dovranno essere sempre presenti nel processo di pianificazione.

L'ambito territoriale comunale distinto nelle tre categorie di paesaggio è stato pertanto suddiviso in unità ambientali opportunamente classificate secondo le caratteristiche fisiche e l'uso, nelle quali è illustrata una graduatoria della sopportabilità ambientale in relazione a delle ipotesi di modificazioni territoriali.

Le scelte di piano devono pertanto essere fatte escludendo, per ogni unità ambientale, gli interventi che alterano l'assetto paesaggistico predominante.

BENI AMBIENTALI DEL COMUNE	
Beni del patrimonio dolomitico	il "Cimitero dei fossili" della Val d'Ambiez
Ghiacciai	Ghiacciaio di Prà Fiori (Bleggio Inferiore, Brenta (49))
	Ghiacciaio dei 12 Apostoli (Bleggio Inferiore, Brenta (50))
Altre aree di interesse archeologico	Villa Vergonzo (necropoli romana a Bleggio Inferiore)
Beni architettonici e artistici rappresentativi	Castel Restor (T31: il 29/12/2004 dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs.22/01/2004, n. 42)
	Chiesa di S. Giuliano (T32: il 06/12/2002 Bene sottoposto alle disposizioni dell'art. 12 del d. lgs. 22/01/2004, n. 42)
Nessuna di esse ha grande rilevanza con le aree oggetto di variante urbanistica in quanto si trovano correttamente ed approfonditamente tutelate e comunque a distanza dalle aree in variazione tali da non creare alcuna influenza.	

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri</i>			
Progetti			
altre attività			
<i>In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati</i>			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle risorse idriche			
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali</i>			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
<i>Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma</i>			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			
CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (SIC, ZPS, ...)			

“VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE” IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N.1984/2007

Le conclusioni riportate nell'allegato “VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP” evidenziano per la maggior parte delle modifiche cartografiche introdotte dalla variante incrementi e decrementi di rischio limitati alle classi R1 e R2. I casi in cui l'analisi ha evidenziato classi di rischio superiori (R3 e R4) si è provveduto attraverso specifici approfondimenti normativi a limitare le azioni di trasformazione edilizia e urbanistica del suolo.

Classi di rischio.

La variante n.79 (da produttivo ad agricolo) ha una significativa riduzione di rischio, così come molte varianti di interesse pubblico dovute a scadenza di vincoli (VS= vincoli scaduti) e le modifiche alla viabilità richieste dall'Amministrazione Comunale.

Molte varianti non modificano la classe d'uso del suolo in quanto riconoscono e consolidano la destinazione residenziale prevista dal PRG vigente o modificano la destinazione vigente senza incidere sulla classe d'uso del suolo. Altre varianti riducono il carico antropico e “potenzialmente” il rischio (passano da destinazione residenziale a verde agricolo o zona di rispetto con carico insediativo/antropico fortemente diminuito (richieste ex art.45 L.P.15/15)).

Sono ammesse ed incentivate, allo scopo di limitare l'impatto di grandi strutture monolitiche e di rispettare e valorizzare la morfologia esistente, le proposte progettuali di realizzazione di “albergo diffuso” caratterizzate da una (o più) strutture di servizio centrali e strutture recettive di piccola/media dimensione (tipo bungalow) all'interno di un “parco alberghiero.

A questo obiettivo mira l'introduzione di un'area alberghiera di “Tipo B” che incentiva realizzazioni di volumi ridotti (**indice di fabbricabilità fondiaria (if):0.8 mc./mq**) e meno impattanti su un'area più diffusa con costruzioni tipo “bungalow” **non** localizzata a Ponte Arche, in aderenza ad un'area già alberghiera nel Piano vigente ma con una forte riduzione delle capacità edificatorie.

La minima rettifica e precisazione del perimetro delle aree soggette a Tutela deve essere considerata come richiesta generale dell'Amministrazione Comunale di “ migliore e più precisa definizione di perimetro”.

Le varianti di preminente interesse pubblico e richieste dall'Amministrazione Comunale per soddisfare le esigenze collettive consistono in miglioramenti della viabilità (allargamenti stradali, rotatorie, parcheggi, ecc.), nella non reiterazione delle previsioni di servizi o attrezzature pubbliche non più attuali (e quindi si stralcia il vincolo): non incidono significativamente negli aumenti di rischio.

Verifica del grado di coerenza della variante con il quadro delineato dal PRG vigente.

Per la verifica di coerenza della variante rispetto alle disposizioni previste dalla pianificazione vigente, è stata presa in considerazione:

- I) la coerenza delle nuove previsioni insediative rispetto alla necessità di alloggi stimata nel dimensionamento residenziale;
- II) la coerenza delle modifiche cartografiche introdotte dalla variante rispetto alle 5 aree strategiche/obiettivo individuate dal PRG e relative a:
 - Recupero e valorizzazione degli insediamenti storici
 - Attrezzature pubbliche
 - Sviluppo attività turistiche, commerciali, artigianali
 - Aree residenziali
 - Valorizzazione e Rilancio settore agricolo e agriturismo

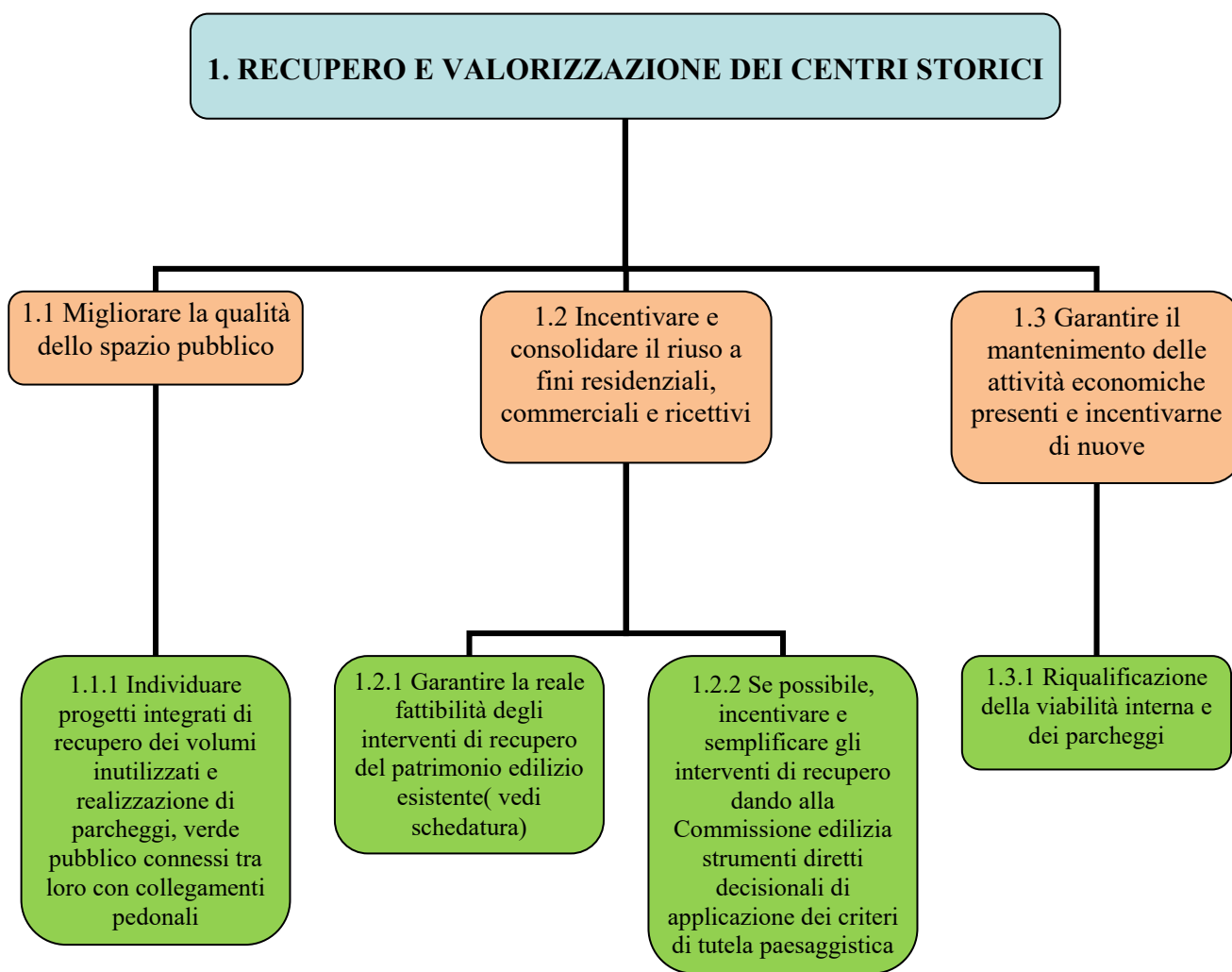
Verifica del grado di coerenza delle modificate previsioni insediative rispetto alla necessità di alloggi stimata nel dimensionamento residenziale

La relazione illustrativa del PRG vigente con la variante ultima per adeguamento alla L.P. 11 dicembre 2005, n. 16 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

AZIONI OBIETTIVO-STRATEGICHE PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI

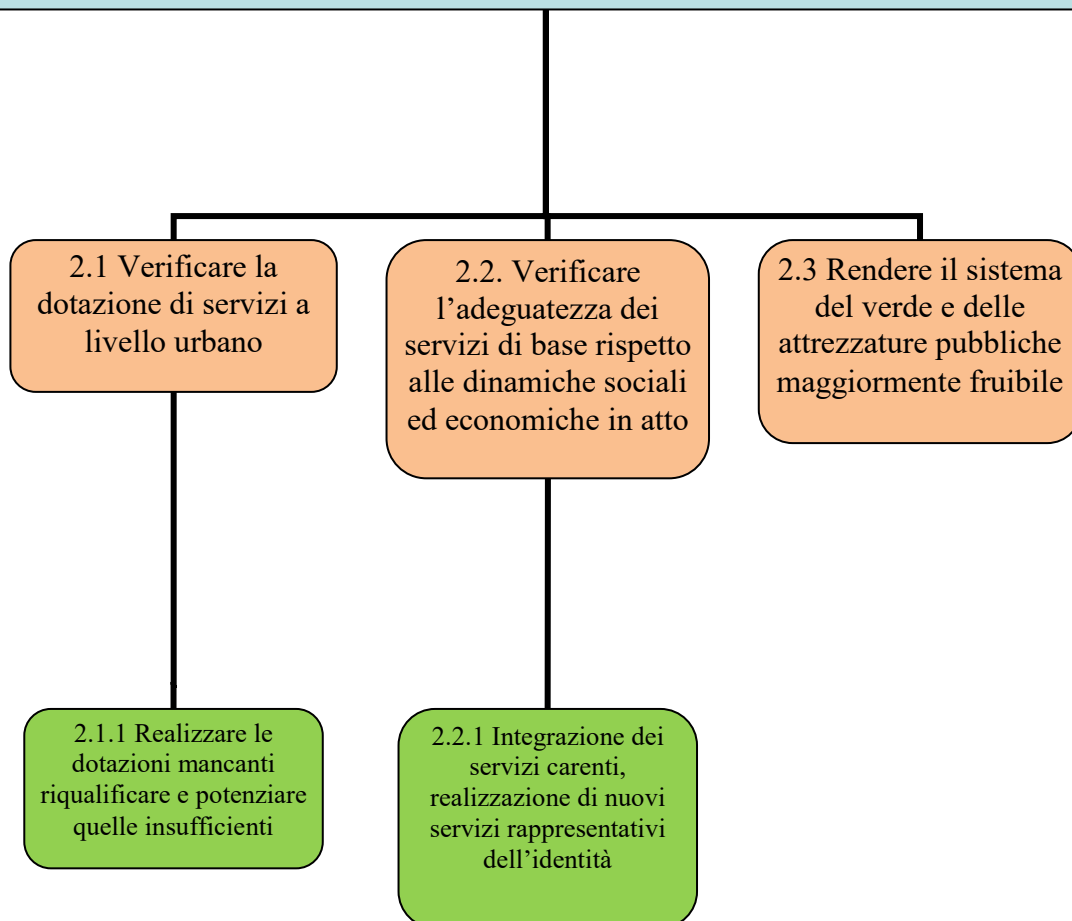
Le azioni per conseguire gli obiettivi non sono slegate ma sono in rete e collegate tra loro: si possono sintetizzare in 5 azioni strategiche principali:

AZIONE OBIETTIVO - STRATEGICA 1

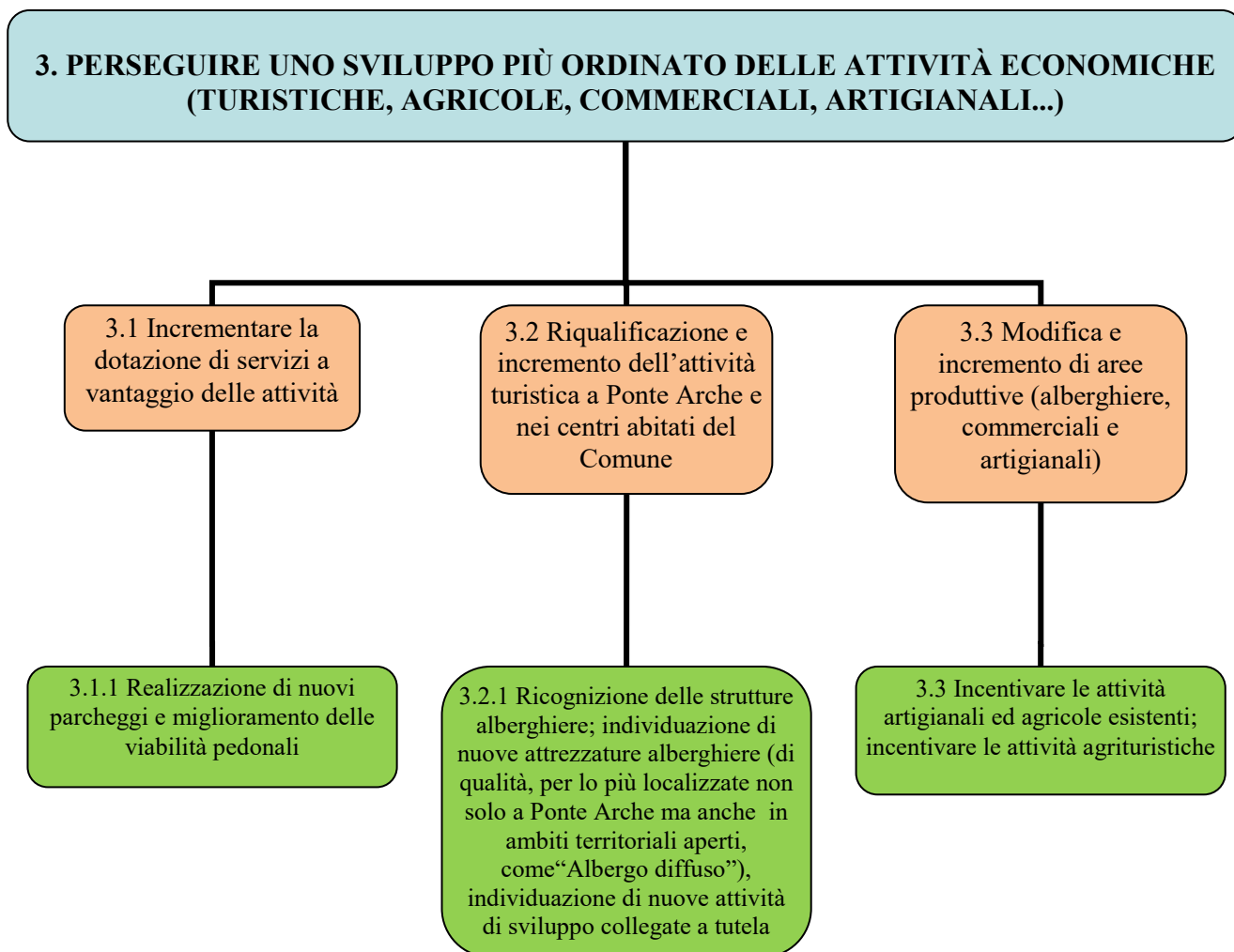


AZIONE OBIETTIVO - STRATEGICA 2

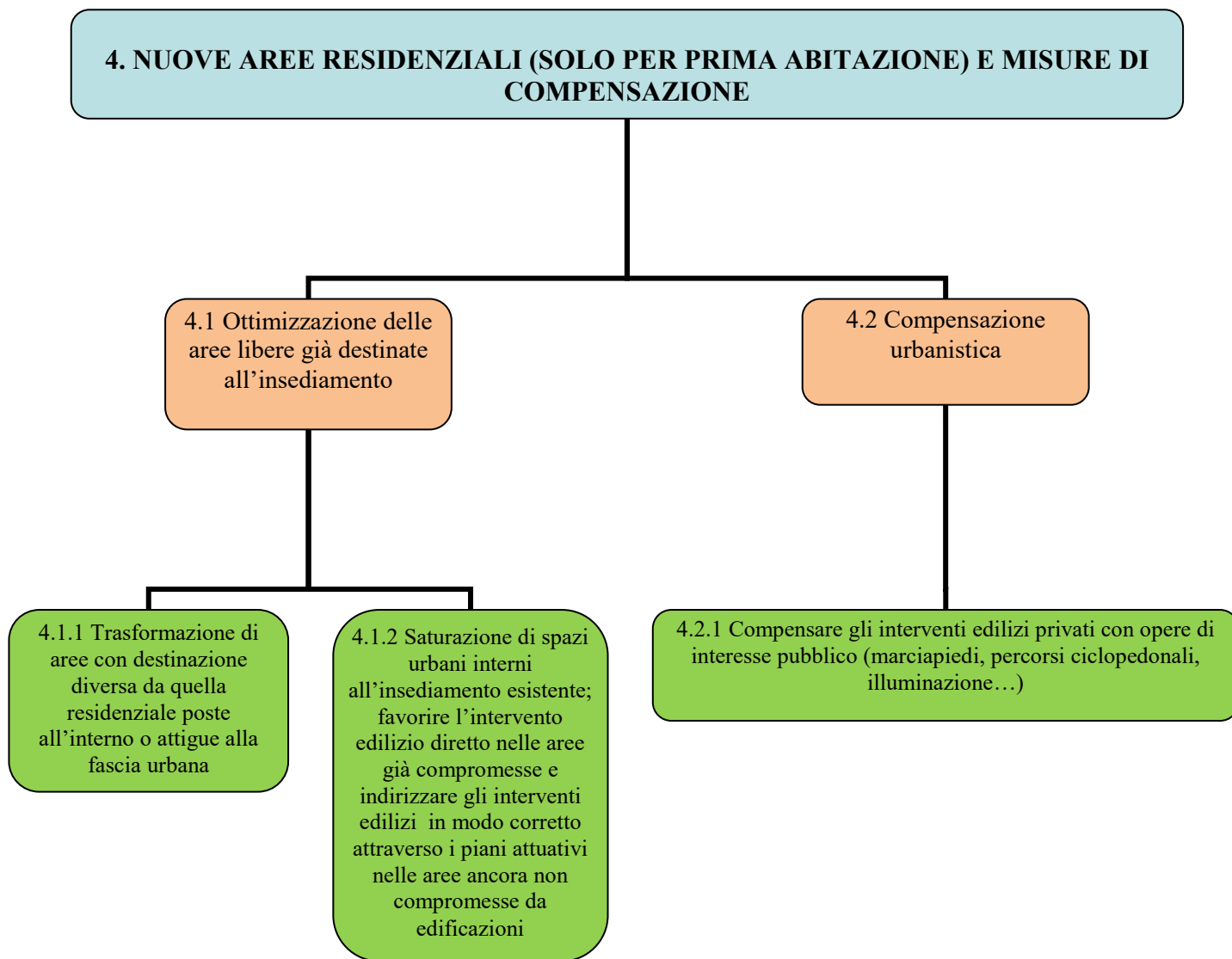
2. MIGLIORARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE



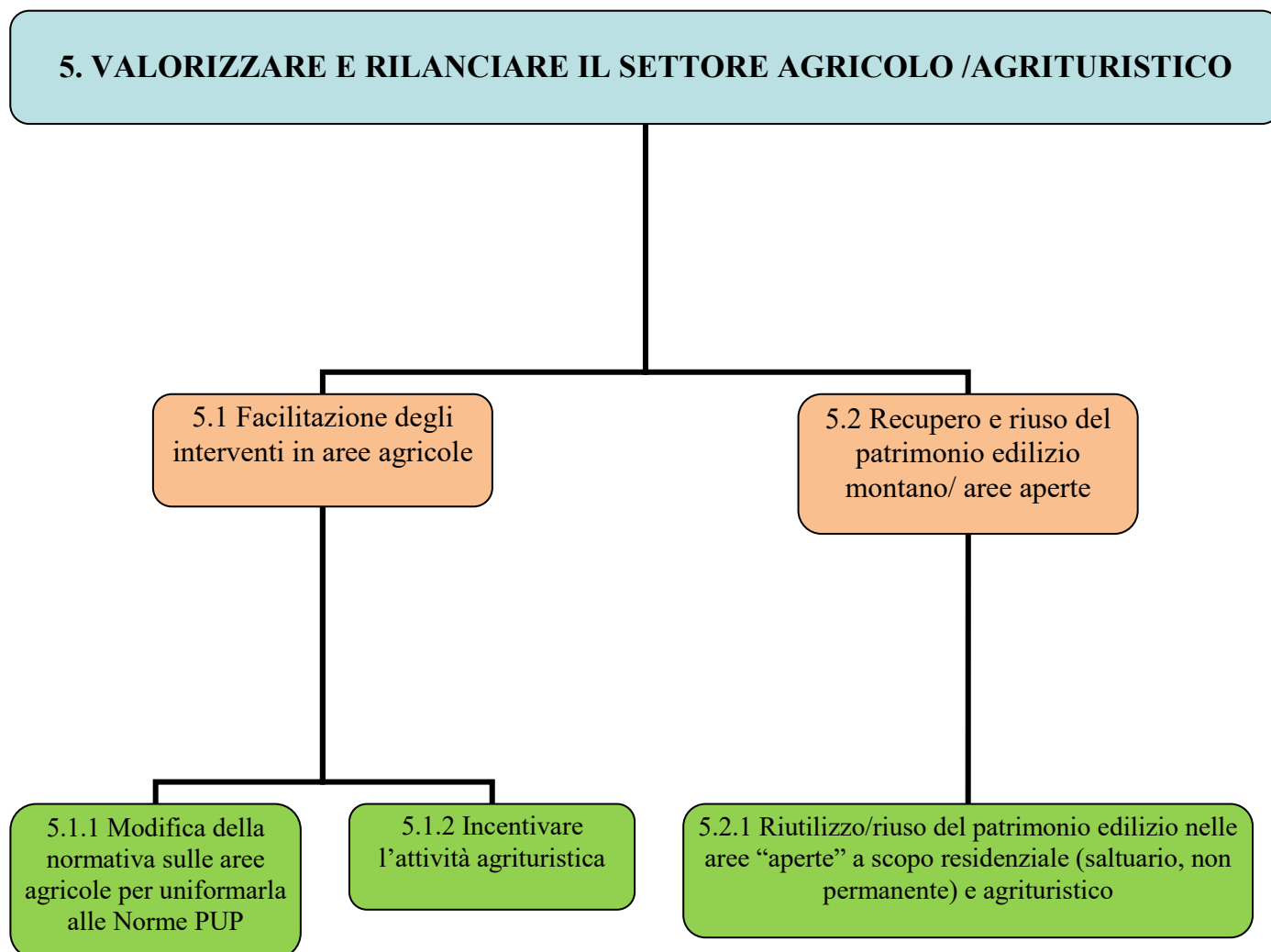
AZIONE OBIETTIVO - STRATEGICA 3



AZIONE OBIETTIVO - STRATEGICA 4



AZIONE OBIETTIVO - STRATEGICA 5



Comano Terme, Marzo 2019

Dott. Emanuele Bernardi
Pianificatore, urbanista