

COMUNE DI COMANO TERME

(Provincia Autonoma di Trento)



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PUNTUALE 2022

DI CARATTERE NON SOSTANZIALE
AI SENSI ART. 39 COMMA 2, LETT. J), L.P. 15/2015
RELATIVA AL

PIANO ATTUATIVO "AREA ALBERTI"

ELABORATO

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Maggio 2022 - Adozione definitiva

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| Relazione illustrativa | 2 |
| Premessa normativa | 2 |
| Gli obiettivi dell'amministrazione comunale | 2 |
| Nuova destinazione d'uso sanitaria | 3 |
| Dimensionamento | 3 |
| Raffronto con PRG in vigore | 3 |
| Parere Tecnico del Servizio Urbanistica di data 24/02/2022 | 4 |
| Sintesi del parere | 4 |
| Recepimento prescrizioni e controdeduzioni | 5 |
| A) Contenuti della variante | 5 |
| B) Convenzione e Norme di Attuazione | 5 |
| C) Localizzazione nuova struttura ospedaliera | 5 |
| D) Ambito ecologico fluviale | 6 |
| E) Clima Acustico | 6 |
| F) Carta di sintesi della pericolosità | 7 |
| G) Rispetto fluviale | 7 |
| Norme di Attuazione in vigore | 8 |
| NdA PRG Ex Bleggio Inferiore - in vigore | 9 |
| Art. 2 Disciplina delle nuove costruzioni residenziali | 9 |
| Art. 15 bis - Piano Attuativo "Area Alberti" a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale-alberghiera | 10 |
| Norme di Attuazione Variante 2-2022 | 13 |
| NdA PRG Ex Bleggio inferiore con raffronto | 13 |
| Art. 15 bis - Piano Attuativo "Area Alberti" a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale- sanitaria/ospedaliera | 13 |
| NdA PRG Ex Bleggio inferiore testo finale di variante | 16 |
| Art. 15 bis - Piano Attuativo "Area Alberti" a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale- sanitaria/ospedaliera | 16 |
| Rendicontazione urbanistica | 19 |
| Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione | 19 |
| Allegati | 20 |
| ★ Allegato 1 - Parere Servizio Urbanistica di data 24/02/2022 | 20 |
| ★ Allegato 2 - Estratto Convenzione 24/02/2017 Piano Attuativo Area Alberti. | 22 |

Relazione illustrativa

Premessa normativa

La presente Variante 2022 del Piano Regolatore Generale del Comune di Comano Terme accompagna l'approvazione della Variante al Piano Attuativo "Area Alberti" come da nuova proposta presentata all'Amministrazione Comunale, prot. 11848 di data 30/12/2021 con elaborati a firma di ing. Christian Giongo ed arch. Sandro Giongo già approvati per la parte di competenza sulla qualità architettonica da parte della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie n. 514 di data 16/12/2021.

La legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15, prevede infatti all'articolo 49, comma 4:

"4. Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG."

Gli obiettivi dell'amministrazione comunale

Facendo seguito alla presentazione della richiesta di variante al Piano Attuativo "Area Alberti" già valutato dalla CPC per la parte di competenza per gli aspetti relativi alla qualità architettonica, l'amministrazione comunale di Terme di Comano pone quale obiettivo della presente variante l'adeguamento delle norme di attuazione del PRG alle nuove funzioni socio-assistenziali-mediche previste per l'ambito B del Piano attuativo in sostituzione della precedente previsione per la ricettività turistica.

Dalla relazione di Variante del Piano Attuativo presentata dal tecnico Arch. Sandro Giongo si evince che il principale obiettivo della variante al Piano attuativo "Area Alberti" è necessaria per modificare la destinazione dell'ambito B passando da una funzione ricettivo.alberghiera ad una nuova funzione per servizi sanitari.

Tutti gli altri ambiti non sono interessati da modifiche, ed in particolare si evidenzia che l'ambito C mantiene la destinazione residenziale compresa l'assegnazione del contingente pari a 648 mc per alloggi per il tempo libero e vacanze già approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 di data 17/01/2017.

Rimanendo all'interno del comparto B si precisa che la variante non prevede modifiche agli indici edificatori. Per quanto riguarda l'impianto planivolumetrico proposto alla CPC per il nuovo parere, si evidenzia la previsione di un nuovo piano di spiccato rispetto al quale vengono definite le altezze massime ed i volumi, nel rispetto delle precedenti valutazioni già espresse in sede preliminare sul progetto originario e rese necessarie per le particolari caratteristiche morfologiche del sito e alle infrastrutture perimetrali dell'area esistenti, ciò in relazione alla particolare destinazione d'uso e disposizione degli edifici e spazi aperti pertinenziali.

Le particelle fondiarie interessate al cambio di destinazione sono le pp.ff. 982, 983, 984, 985, 871/2, 875/15 in C.C. Cares.

Le pp.ff. 1597/14 e 1597/18 in C.C. Poia, sono interessate dalla variante solo in modo indiretto a causa dell'attuale sovrapposizione georeferenzata dei due catasti e tale interessamento non comporta modifiche al PRG in vigore dell'ex Comune di Lomaso.

Nuova destinazione d'uso sanitaria

La società proprietaria delle aree propone la cancellazione della destinazione alberghiera al fine di potere realizzare una struttura clinica ospedaliera specializzata di alto livello per le cure cardiologiche che trova una ottimale collocazione all'interno dell'abitato di Ponte Arche sia per le sue caratteristiche climatiche e geografiche, per le sue qualità ambientali e per la vicinanza con il centro termale di Comano.

Dimensionamento

il nuovo progetto prevede la realizzazione di una struttura di dimensioni pari a ca. 22.300 mc, leggermente inferiore al precedente progetto.

Gli indici parametrici non sono oggetto di revisione ai sensi del dpp 8-61/Le/2017 e circolari esplicative, trattando si di un piano attuativo approvato prima dell'entrata in vigore delle stesse norme che prevedevano l'adeguamento obbligatorio degli indici edilizi.

Raffronto con PRG in vigore

Sulla base delle indicazioni contenute nel parere tecnico di data 21 marzo 2022 (*vedasi successivo punto A della sintesi del parere*), gli elaborati di variante non anticipano le conclusioni dei procedimenti di variante in corso.

Si prende atto che in data 29 aprile 2022 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 714 è stata approvata la variante 2019 al piano regolatore generale del Comune di Comano Terme con adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale con modifiche.

Si rimane in attesa delle indicazioni del Servizio Urbanistica per il recepimento dei contenuti afferenti la variante 2019 da introdurre negli elaborati prima della conclusione dell'iter di approvazione della presente variante.

Parere Tecnico del Servizio Urbanistica di data 24/02/2022

In data 24/02/2022 il servizio Urbanistica ha provveduto ad inviare al Comune di Comano Terme il parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale.

Sintesi del parere

Sinteticamente il parere si sofferma sui seguenti aspetti:

- A) La variante in oggetto non deve anticipare contenuti afferenti a procedimenti di variante in corso.
- B) Modifiche apportate alle Norme di attuazione e Convenzione.
- C) Subordine dell'iter di variante alla approvazione del progetto ai sensi dell'art. 4 del dPGP 30-48/Leg dd. 27/11/2000.
- D) Rispetto delle norme del PTC relative agli ambiti ecologici fluviali per la parte interessata da tale ambito.
- E) Prescrizione di predisposizione della valutazione del Clima Acustico in sede progettuale ai sensi art. 8, comma 3, L. 447/95.
- F) Il Servizio Geologico prescrive che la zona interessata da penalità P3 venga resa inedificabile.
- G) Il Servizio Bacini Montani richiama il rispetto della normativa L.P. 18/769 per la fascia di 10 metri di rispetto fluviale.

Recepimento prescrizioni e controdeduzioni

Sulla base delle prescrizioni e pareri gli elaborati di variante sono stati oggetto di revisione ed integrazione pur conservando gli elementi essenziali e sostanziali della variante.

A) Contenuti della variante

Le norme di attuazione allegate vengono semplificate togliendo i riferimenti alla Variante 1-2022 in salvaguardia.

In adozione definitiva vengono quindi tolti i riferimenti agli articoli in salvaguardia:

- art. 12 bis dell'ex PRG di Bleggio Inferiore;
- artt. 11 e 48 del PRG di Comano Terme

Per la stessa motivazione viene esclusa dalla cartografia la tavola 3 che prevedeva la rappresentazione del PRG in salvaguardia con il cartiglio art. 11 riferibile alla zona di variante.

La numerazione delle tavole viene quindi aggiornata come da seguente elenco:

- El. A - Relazione Illustrativa e Rendicontazione urbanistica
con Norme di Attuazione
- Tav. 1 - PRG di Variante 2022 - Estratto del sistema insediativo in scala 1:2.000
- Tav. 2 - Estratto mappa con aree interessate dalla Variante 2022
- Tav. 3 - PRG in vigore 2016 e Raffronto con Variante 2022
- Tav. 4 - Estratti PUP e cartografici per la rendicontazione urbanistica

B) Convenzione e Norme di Attuazione

Le modifiche introdotte dalla variante al piano attuativo relativamente all'ambito A si precisa che le stesse risultano conformi alle norme del PRG in vigore (art. 15bis) con esclusione della sola destinazione d'uso per la quale si prevede ora un funzione **"sanitaria/ospedaliera"** in sostituzione della precedente **"alberghiera"**.

Per tutti gli altri aspetti dimensionali, distanze di rispetto, rapporti di copertura la conformità è garantita sia nelle norme di PRG sia nella possibile modifica del Piano Attuativo già approvato come riportato espressamente nelle norme di attuazione contenute nella convenzione sottoscritta e repertoriata Atti n. 85 di data 24/02/2017, art. 11 "Vincoli Progettuali" (vedi allegato 2 in calce alla presente).

Nei limiti indicati dall'articolo 11 è quindi possibile apportare modifiche progettuali senza che incidano sul piano attuativo o che ne richiedano l'approvazione di una modifica.

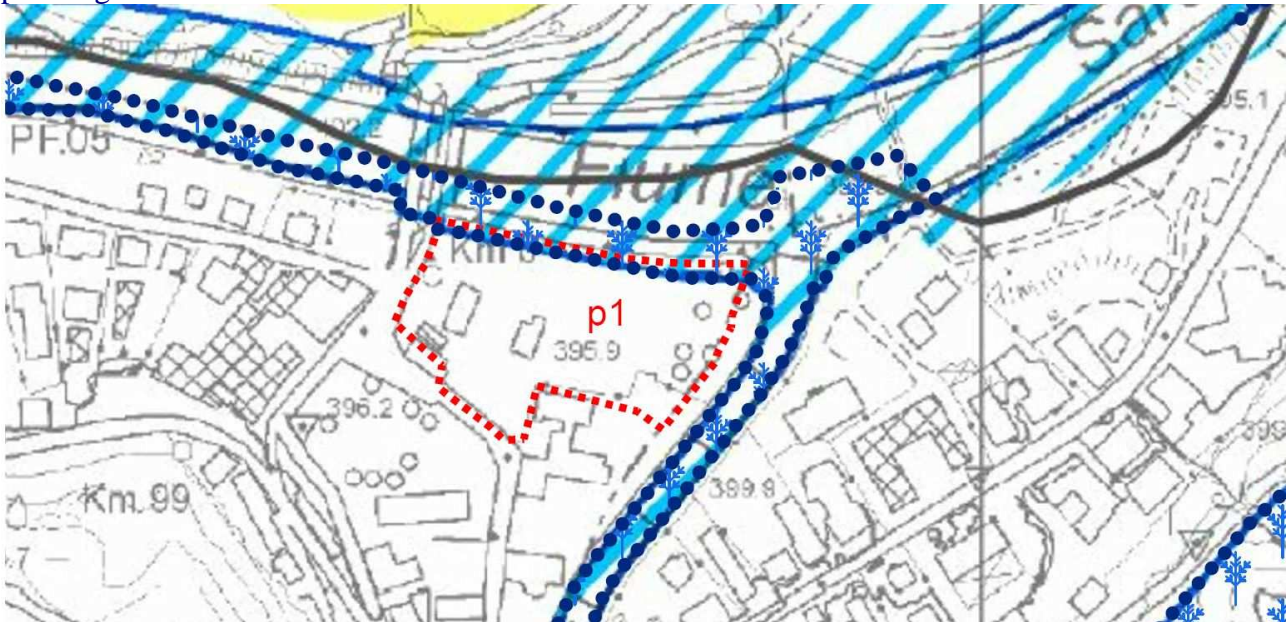
Fra queste modifiche rientrano anche la modifica della collocazione dei parcheggi prevista sul lato nord del lotto ed oggetto di prescrizione da parte della CPC in occasione della valutazione sulla qualità architettonica.

C) Localizzazione nuova struttura ospedaliera

La società proponente la variante al piano attuativo Area Alberti ha provveduto alla richiesta di autorizzazione ai sensi del dPGP 30-48/Leg./2000. Il rilascio della autorizzazione è previsto entro il termine di conclusione del presente iter di adozione ed approvazione della variante.

D) Ambito ecologico fluviale

Per quanto riguarda la cartografia si conferma il quadro di riferimento illustrato nella tavola 4 allegata dalla quale risulta che l'area dell'ambito ecologico rientra per una breve fascia perimetrale lungo il lato nord per una profondità variabile da un minimo di 5 metri ad un massimo di 10 metri per l'angolo est.



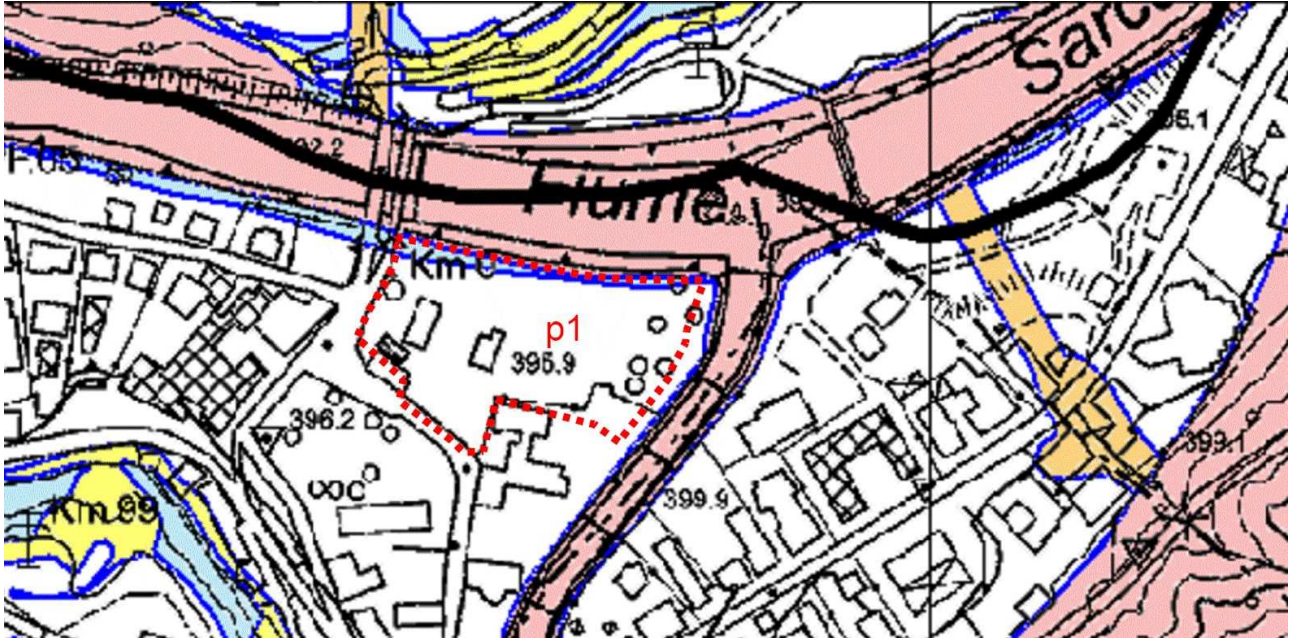
In ottemperanza alle indicazioni dell'APPA l'articolo 15 bis viene integrato con il nuovo comma 8 con il richiamo al PTC Stralcio della Comunità delle Giudicarie.

E) Clima Acustico

In ottemperanza alle indicazioni dell'APPA l'articolo 15 bis viene integrato con il nuovo comma 9.

F) Carta di sintesi della pericolosità

Per quanto riguarda la cartografia si conferma il quadro di riferimento illustrato nella tavola 4 allegata dalla quale risulta che l'area soggetta a penalità P3 della CSP rientra per una breve fascia perimetrale lungo il lato nord per una profondità variabile da un minimo di 2 metri ad un massimo di 10 metri per l'angolo ovest.



In ottemperanza alle indicazioni del Servizio geologico l'articolo 15 bis viene integrato con il nuovo comma 10.

G) Rispetto fluviale

In ottemperanza alle indicazioni del Servizio Bacini Montani l'articolo 15 bis viene integrato con il nuovo comma 11.

Norme di Attuazione in vigore

In attesa della approvazione della variante 2019 (generale) e variante 1-2022 (adeguamento art. 55 LP 6/2020) da parte della Giunta Provinciale le norme allegate si limitano al confronto con la versione ancora in vigore relative al territorio dell'ex Comune di Bleggio Inferiore ed alla Variante di adeguamento alla L.P. 16/2005.

NdA PRG Ex Bleggio Inferiore - in vigore

Estratto art. 2 della Variante di adeguamento alla L.P. 16/2005 approvata con Del. GP 2482 dd. 29/12/2016.

Art. 2 Disciplina delle nuove costruzioni residenziali

1. Nel rispetto del PRG, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'articolo 3, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare all'interno dell'abitato di Ponte Arche, la dimensione massima di mc 1.080, di cui 648 mc già localizzati all'interno del Piano Attuativo Area Alberti in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 di data 28.01.2016 nonché dell'articolo 5 dell'accordo, mentre i rimanenti 432 mc , non assegnati a specifiche previsioni insediative, verranno localizzati mediante specifica deliberazione del consiglio comunale ai sensi dell'articolo 130 della L.P. 15/2015 , anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Provinciale 15/2015 (dd. 12.08.2015) e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria.
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggio è soggetto all'applicazione della legge.

Note all'articolo:

L'articolo 2 delle norme di attuazione allegate alla variante di adeguamento alla LP 16/2005 introduce l'assegnazione all'Area Alberti di parte del contingente utilizzabile per la residenza per il tempo libero e vacanze nella misura di 432 mc.

Tale disposizione non viene modificata.

Si conferma quindi l'assegnazione del contingente all'interno del perimetro del piano attuativo ed in particolare alla zona residenziale già individuata dal PRG e dal successivo Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale in data 17/01/2017 delibera n. 2 e confermato dalla variante 2019 approvato dal Consiglio Comunale in data 03/02/2022 delibera n. 5.

Art. 15 bis - Piano Attuativo "Area Alberti" a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale-alberghiera

1. Il piano attuativo relativo all'area individuata nell'allegato elaborato grafico (che costituisce parte integrante della presente norma) è suddiviso in tre ambiti di attuazione distinti:

a) ambito A – aree destinate alla infrastrutturazione del comparto per quanto concerne la viabilità e gli spazi pubblici; sono le aree in cui il piano attuativo individua le previsioni di collegamenti carrabili, ciclo-pedonali e di mobilità di rilevante interesse pubblico, con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|---|-------|
| - Larghezza dei percorsi ciclopedonali | 4,00m |
| - Superficie a verde minimo | 30% |
| - Superficie permeabile minima | 30% |
| All'interno dell'ambito A le previsioni relative possono essere attuate per iniziativa privata, pubblica o mista pubblico-privata fermo restando che le aree attualmente di proprietà privata ricomprese all'interno di tale ambito devono preventivamente essere cedute gratuitamente al comune ai sensi dell'accordo pubblico-privato allegato. | |
| Il percorso carrabile di penetrazione tra gli ambiti B e C dovrà prevedere alberature di alto fusto su entrambi i lati della carreggiata. | |
| Il riferimento qualitativo e di indirizzo per la configurazione dell'Ambito A è il documento denominato "Masterplan per Ponte Arche", approvato dal Consiglio comunale di Comano Terme il 27 dicembre 2012. | |

b) ambito B – area a carattere ricettivo-alberghiero e relativi servizi e spazi commerciali; in tale area è ammesso l'intervento privato nel rispetto di quanto evidenziato dall'allegato schema grafico e con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|---|--|
| - Densità edilizia massima | 2.8 m ³ /m ² di superficie fondiaria |
| - Altezza massima | 15,00 m |
| - Distanza minima tra i fabbricati | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| - Distanza minima dal ciglio stradale | fare riferimento agli allineamenti indicati |
| - Superficie coperta massima | 40% |
| - Superficie a verde minimo | 60% |
| - Superficie permeabile minima | 30% |
| - Distanza minima dai confini del lotto | fare riferimento ai limiti edificabili indicati |
| - Spazi parcheggio | fare riferimento alla Legge Urbanistica |

Piano Regolatore Generale - Comune di Comano Terme (ex Bleggio Inferiore)

Adeguamento alle specifiche tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali

All'interno dell'ambito B è ammessa la realizzazione di spazi commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad 800m² netti di superficie, con esclusione delle grandi strutture di vendita), esclusivamente al piano terra e per una quantità non superiore al 15% del volume totale realizzato.

La struttura ricettiva dovrà rispettare quanto indicato all'articolo 13 bis della L.P. n.7/2002 – Legge Provinciale sul turismo.

Gli spazi a parcheggio dovranno essere collocati esclusivamente a livello interrato, con la sola eccezione degli spazi per la sosta breve, per il carico e scarico e per l'accesso dei disabili.

Sottoambito Br – di rispetto fluviale: la porzione dell'ambito B interessata dalla "fascia di ambito fluviale inedificabile", pur computabile per la formazione delle quantità edificatorie, può prevedere solamente opere di sistemazione a verde ed i relativi arredi.

c) ambito C – area per residenza e servizi; in tale area sono ammesse destinazioni di tipo residenziale e direzionale (uffici e studi professionali), attrezzature e spazi commerciali ed attrezzature e servizi d'interesse locale e turistico (esercizi pubblici, spazi di relazione, spazi per eventi culturali ed attività affini); in tale area è ammesso l'intervento privato nel rispetto di quanto evidenziato dall'allegato schema grafico e con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|---|--|
| - Densità edilizia massima | 1.4 m ³ /m ² di superficie fondiaria |
| - Altezza massima | 15,00m |
| - Distanza minima tra i fabbricati | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| - Distanza minima dal ciglio stradale | fare riferimento agli allineamenti indicati |
| - Superficie coperta massima | 40% |
| - Superficie a verde minimo | 30% |
| - Superficie permeabile minima | 30% |
| - Distanza minima dai confini del lotto | fare riferimento ai limiti edificabili indicati |
| - Spazi parcheggio | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| All'interno dell'ambito C è imposta la realizzazione di spazi commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad 800m ² netti di superficie, con esclusione delle grandi strutture di vendita) esclusivamente al piano terra e per una quantità non inferiore al 15% del volume totale realizzabile; è altresì imposta la realizzazione di spazi direzionali per una quantità non inferiore al 15% del volume totale realizzabile. | |
| Gli spazi a parcheggio dovranno essere collocati esclusivamente a livello interrato, con la sola eccezione degli spazi per la sosta breve, per il carico e scarico e per l'accesso dei disabili nonché la percentuale di spazi comuni di parcheggio liberamente accessibili. | |

Sottoambito Cr – di rispetto fluviale: la porzione dell'ambito C interessata dalla "fascia di ambito fluviale inedificabile", pur computabile per la formazione delle quantità edificatorie, può prevedere solamente opere di sistemazione a verde ed i relativi arredi.

Piano Regolatore Generale - Comune di Comano Terme (ex Bleggio Inferiore)

Adeguamento alle specificazioni tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali

2. Le previsioni precedenti devono sempre essere analizzate insieme all'allegato schema grafico in cui sono evidenziati gli ambiti ed i sottoambiti di intervento e le limitazioni planimetriche, tra cui la fascia di ambito fluviale inedificabile e la fascia di verde di protezione. Per tutto quanto non specificatamente riportato fanno fede le normative sovraordinate e, quale riferimento qualitativo e di indirizzo, il documento denominato "Masterplan per Ponte Arche", approvato dal Consiglio comunale di Comano Terme il 27 dicembre 2012.

3. Il Piano Attuativo determina anche la viabilità generale ed interna, gli accessi, la rete degli impianti tecnologici, gli allineamenti stradali, la planivolumetria, nonché tutte le previsioni in merito all'insediamento dei manufatti nel contesto ambientale, la predisposizione degli spazi a parcheggio e delle aree a verde. In particolare lo spostamento dei sottoservizi e delle reti tecnologiche preesistenti sarà sostenuto interamente dall'Amministrazione comunale.

4. L'approvazione del Piano Attuativo sarà inoltre vincolata alla redazione dei seguenti documenti tecnici:

- uno studio idrologico-idraulico che verifichi la compatibilità dell'edificato di progetto con la pericolosità legata al nodo idraulico "Sarca-Duina";
- uno studio acustico ambientale ed edilizio che comprenda eventuali prescrizioni atte a prevenire o contenere l'inquinamento acustico, quali fasce di rispetto, opere specifiche o tipologie edilizie particolari in relazione alla classificazione acustica;
- una valutazione circa la ricostruzione del volume acquisito e l'eventuale computazione dello stesso ai fini della disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze.

5. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici previsti nel Piano Attuativo sono sottoposte al vaglio degli organismi competenti e possono differire da quelle previste dal Piano Regolatore Generale vigente allo scopo di addivenire ad una soluzione tipologico-formale adeguata al carattere ed alla valenza dell'intervento, al fine di salvaguardare le esigenze funzionali e qualitative dei progetti dell'edilizia alberghiero/termale, anche attraverso successive varianti o ricorrendo allo strumento della deroga.

6. Fino all'attuazione del Piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e sistemazione delle aree verdi.

7. Costituisce parte integrante del presente articolo l'accordo accompagnatorio sottoscritto tra le parti relativamente alle modalità attuative ad alle rispettive competenze ed esigenze, al quale si rimanda per le tematiche non qui esplicitate.

Norme di Attuazione Variante 2-2022

Con la variante 2-2022 si provvede ad aggiornare esclusivamente l'articolo 15 bis delle norme di attuazione dell'ex Comune di Bleggio Inferiore.

NdA PRG Ex Bleggio inferiore con raffronto

Art. 15 bis - Piano Attuativo "Area Alberti" a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale- ~~sanitaria/ospedaliera alberghiera~~

1. Il piano attuativo relativo all'area individuata nell'allegato elaborato grafico (che costituisce parte integrante della presente norma) è suddiviso in tre ambiti di attuazione distinti:

a) ambito A - aree destinate alla infrastrutturazione del comparto per quanto concerne la viabilità e gli spazi pubblici; sono le aree in cui il piano attuativo individua le previsioni di collegamenti carrabili, ciclo-pedonali e di mobilità di rilevante interesse pubblico con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|--|-------|
| -Larghezza dei percorsi ciclopedonali | 4,00m |
| -Superficie a verde minimo | 30% |
| -Superficie permeabile minima | 30% |
| All'interno dell'ambito A le previsioni relative possono essere attuate per iniziativa privata, pubblica o mista pubblico- privata fermo restando che le aree attualmente di proprietà privata ricomprese all'interno di tale ambito devono essere cedute gratuitamente al comune ai sensi dell'accordo pubblico-privato allegato. | |
| Il percorso carrabile di penetrazione tra gli ambiti B e C dovrà prevedere alberature di alto fusto su entrambi i lati della carreggiata. | |
| Il riferimento qualitativo e di indirizzo per la configurazione dell'ambito A è il documento denominato "Masterplan per Ponte Arche", approvato dal Consiglio comunale di Comano Terme il 27 dicembre 2012. | |

b) ambito B - area a carattere ~~sanitario / ospedaliera~~ **comprese tutte le attività funzionali connesse; ricettivo- alberghiero e relativi servizi e spazi commerciali;** in tale area è ammesso l'intervento privato ~~nel rispetto di quanto evidenziato dall'allegato schema grafico e~~ con caratteristiche dimensionali e urbanistiche **nei limiti di quanto indicato come indicate** nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|--|---|
| -Densità edilizia massima | 2,8 mc/mq di superficie fondiaria |
| -Altezza massima | 15,00 m |
| -Distanza minima tra i fabbricati | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| -Distanza minima dal ciglio stradale | fare riferimento agli allineamenti indicati |
| -Superficie coperta massima | 40% |
| -Superficie a verde minimo | 60% |
| -Superficie permeabile minima | 30% |
| -Distanza minima dai confini del lotto | fare riferimento ai limiti edificabili indicati |

| | |
|--|---|
| -Spazi parcheggio | fare riferimento alla Legge urbanistica |
| all'interno dell'ambito B è ammessa la realizzazione di spazi commerciali ed esercizi pubblici nei limiti stabiliti dalla disciplina provinciale in materia. (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 800mq netti di superficie, con esclusione delle grandi strutture di vendita), esclusivamente al piano terra e per quantità non superiore al 15% del volume totale realizzato. | |
| La struttura ricettiva dovrà rispettare quanto indicato all'articolo 13 bis della L.P. n.7/2002 - Legge Provinciale sul turismo. | |
| Gli spazi a parcheggio dovranno essere collocati esclusivamente a livello interrato, con la sola eccezione degli spazi per la sosta breve, per il carico e scarico e per l'accesso dei disabili. | |

Sottambito Br - di rispetto fluviale: la porzione dell'ambito B interessata dalla "fascia di ambito fluviale inedificabile", pur computabile per la formazione delle quantità edificatorie, può prevedere solamente opere di sistemazione a verde ed i relativi arredi.

c) ambito C - area per la residenza e servizi; in tale area sono ammesse destinazioni di tipo residenziale e direzionale (uffici e studi professionali), attrezzature e spazi commerciali ed attrezzature e servizi di interesse locale e turistico (esercizi pubblici, spazi di relazione, spazi per eventi culturali ed attività affini); in tale area è ammesso l'intervento privato nel rispetto di quanto evidenziato dall'allegato schema grafico e con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|---|---|
| -Densità edilizia massima | 1,4 mc/mq di superficie fondiaria |
| -Altezza massima | 15,00 m |
| -Distanza minima tra i fabbricati | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| -Distanza minima dal ciglio stradale | fare riferimento agli allineamenti indicati |
| -Superficie coperta massima | 40% |
| -Superficie a verde minimo | 30% |
| -Superficie permeabile minima | 30% |
| -Distanza minima dai confini del lotto | fare riferimento ai limiti edificabili indicati |
| -Spazi parcheggio | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| all'interno dell'ambito C è imposta la realizzazione di spazi commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad 800mq netti di superficie, con esclusione delle grandi strutture di vendita) esclusivamente al piano terra e per una quantità non inferiore al 15% del volume totale realizzabile; è altresì imposta la realizzazione di spazi direzionali per una quantità non inferiore al 15% del volume totale realizzabile. | |
| Gli spazi a parcheggio dovranno essere collocati esclusivamente a livello interrato, con la sola eccezione degli spazi per la sosta breve, per il carico e scarico e per l'accesso dei disabili nonché la percentuale di spazi comuni di parcheggio liberamente accessibili. | |

Sottambito Cr - di rispetto fluviale: la porzione dell'ambito C interessata dalla "fascia di ambito fluviale inedificabile", pur computabile per la formazione delle quantità edificatorie, può prevedere solamente opere di sistemazione a verde ed i relativi arredi.

2. Le previsioni precedenti devono sempre essere realizzate insieme all'allegato schema grafico in cui sono evidenziati gli ambiti ed i sottotitoli di intervento e le limitazioni planimetriche, tra cui la fascia di ambito fluviale inedificabile e la fascia verde di protezione. Per tutto quanto non specificatamente riportato fanno fede le normative sovraordinate e, quale riferimento qualitativo e di indirizzo, il documento denominato

"Masterplan per Ponte Arche" approvato dal Consiglio comunale di Comano Terme il 27 dicembre 2012.

3. Il Piano Attuativo determina anche la viabilità generale ed interna, gli accessi, la rete degli impianti tecnologici, gli allineamenti stradali, la planivolumetria, nonché tutte le previsioni in merito all'insediamento dei manufatti nel contesto ambientale, la predisposizione degli spazi a parcheggio e delle aree a verde. In particolare lo spostamento dei sottoservizi e delle reti tecnologiche preesistenti sarà sostenuto interamente dall'Amministrazione comunale.

4. L'approvazione del Piano Attuativo sarà inoltre vincolata alla redazione dei seguenti documenti tecnici:

- Uno studio idrologico-idraulico che verifichi la compatibilità dell'edificato di progetto con la pericolosità legata al nodo idraulico "Sarca-Duina";
- Uno studio acustico ambientale ed edilizio che comprenda eventuali prescrizioni atte a prevenire o contenere l'inquinamento acustico, quali fasce di rispetto, opere specifiche o tipologie edilizie particolari in relazione alla classificazione acustica;
- Una valutazione circa la ricostruzione del volume acquisito e l'eventuale computazione dello stesso ai fini della disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze.

5. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici previsti nel Piano Attuativo sono sottoposte al vaglio degli organismi competenti e possono differire da quelle previste dal Piano Regolatore generale vigente allo scopo di addivenire ad una soluzione tipologico-formale adeguata al carattere ed alla valenza dell'intervento, al fine di salvaguardare le esigenze funzionali e qualitative dei progetti dell'edilizia alberghiero/termale, anche attraverso successive varianti o ricorrendo allo strumento della deroga.

6. Fino all'attuazione del Piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e sistemazione delle aree verdi.

7. Costituisce parte integrante del presente articolo l'accordo accompagnatorio sottoscritto tra le parti relativamente alle modalità attuative ed alle rispettive competenze ed esigenze, al quale si rimanda per le tematiche non qui esplicitate.

8. Le aree poste al margine settentrionale del piano attuativo ed interessate marginalmente dalla fascia di Ambito ecologico fluviale sono inedificabili e sulle stesse trovano applicazione le norme del PTC Stralcio della Comunità delle Giudicarie approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 1425 di data 24/08/2015, come già richiamato per i sott'ambiti Br e Cr.

9. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8, comma 3 della L. 447/95, sarà necessario predisporre e presentare unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire una valutazione previsionale del clima acustico. Dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica che saranno in capo al titolare dell'autorizzazione all'edificazione, in relazione a quanto disposto dall'art. 8 del d.P.R. n. 142/2004."

10. L'area marginale posta lungo la sponda destra del Fiume Sarca interessata dal grado di Penalità P3 indicato dalla Carta di Sintesi della Pericolosità è inedificabile e sulla stessa area sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione delle aree verdi a protezione della sponda fluviale, come già richiamato per i sott'ambiti Br e Cr.

11. Tutti gli interventi in fascia di rispetto idraulico (10 m) sono soggetti ad autorizzazione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m.. In ogni caso l'edificazione deve mantenersi all'esterno di tale fascia.

NdA PRG Ex Bleggio inferiore testo finale di variante

Art. 15 bis - Piano Attuativo "Area Alberti" a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale- sanitaria/ospedaliera

1. Il piano attuativo relativo all'area individuata nell'allegato elaborato grafico (che costituisce parte integrante della presente norma) è suddiviso in tre ambiti di attuazione distinti:

a) ambito A - aree destinate alla infrastrutturazione del comparto per quanto concerne la viabilità e gli spazi pubblici; sono le aree in cui il piano attuativo individua le previsioni di collegamenti carrabili, ciclo-pedonali e di mobilità di rilevante interesse pubblico con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|--|-------|
| -Larghezza dei percorsi ciclopeditoni | 4,00m |
| -Superficie a verde minimo | 30% |
| -Superficie permeabile minima | 30% |
| All'interno dell'ambito A le previsioni relative possono essere attuate per iniziativa privata, pubblica o mista pubblico- privata fermo restando che le aree attualmente di proprietà privata ricomprese all'interno di tale ambito devono essere cedute gratuitamente al comune ai sensi dell'accordo pubblico-privato allegato. | |
| Il percorso carrabile di penetrazione tra gli ambiti B e C dovrà prevedere alberature di alto fusto su entrambi i lati della carreggiata. | |
| Il riferimento qualitativo e di indirizzo per la configurazione dell'ambito A è il documento denominato "Masterplan per Ponte Arche", approvato dal Consiglio comunale di Comano Terme il 27 dicembre 2012. | |

b) ambito B - area a carattere sanitario / ospedaliera comprese tutte le attività funzionali connesse; in tale area è ammesso l'intervento privato con caratteristiche dimensionali e urbanistiche nei limiti di quanto indicato nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|--|---|
| -Densità edilizia massima | 2,8 mc/mq di superficie fondiaria |
| -Altezza massima | 15,00 m |
| -Distanza minima tra i fabbricati | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| -Distanza minima dal ciglio stradale | fare riferimento agli allineamenti indicati |
| -Superficie coperta massima | 40% |
| -Superficie a verde minimo | 60% |
| -Superficie permeabile minima | 30% |
| -Distanza minima dai confini del lotto | fare riferimento ai limiti edificabili indicati |
| -Spazi parcheggio | fare riferimento alla Legge urbanistica |
| all'interno dell'ambito B è ammessa la realizzazione di spazi commerciali ed esercizi pubblici nei limiti stabiliti dalla disciplina provinciale in materia. | |
| Gli spazi a parcheggio dovranno essere collocati esclusivamente a livello interrato, con la sola eccezione degli spazi per la sosta breve, per il carico e scarico e per l'accesso dei disabili. | |

Sottambito Br - di rispetto fluviale: la porzione dell'ambito B interessata dalla "fascia di ambito fluviale inedificabile", pur computabile per la formazione delle quantità edificatorie, può prevedere solamente opere di sistemazione a verde ed i relativi arredi.

c) ambito C - area per la residenza e servizi; in tale area sono ammesse destinazioni di tipo residenziale e direzionale (uffici e studi professionali), attrezzature e spazi commerciali ed attrezzature e servizi di interesse locale e turistico (esercizi pubblici, spazi di relazione, spazi per eventi culturali ed attività affini); in tale area è ammesso l'intervento privato nel rispetto di quanto evidenziato dall'allegato schema grafico e con caratteristiche dimensionali e urbanistiche come indicate nella seguente tabella riepilogativa:

| | |
|---|---|
| -Densità edilizia massima | 1,4 mc/mq di superficie fondiaria |
| -Altezza massima | 15,00 m |
| -Distanza minima tra i fabbricati | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| -Distanza minima dal ciglio stradale | fare riferimento agli allineamenti indicati |
| -Superficie coperta massima | 40% |
| -Superficie a verde minimo | 30% |
| -Superficie permeabile minima | 30% |
| -Distanza minima dai confini del lotto | fare riferimento ai limiti edificabili indicati |
| -Spazi parcheggio | fare riferimento alla Legge Urbanistica |
| all'interno dell'ambito C è imposta la realizzazione di spazi commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad 800mq netti di superficie, con esclusione delle grandi strutture di vendita) esclusivamente al piano terra e per una quantità non inferiore al 15% del volume totale realizzabile; è altresì imposta la realizzazione di spazi direzionali per una quantità non inferiore al 15% del volume totale realizzabile. | |
| Gli spazi a parcheggio dovranno essere collocati esclusivamente a livello interrato, con la sola eccezione degli spazi per la sosta breve, per il carico e scarico e per l'accesso dei disabili nonché la percentuale di spazi comuni di parcheggio liberamente accessibili. | |

Sottambito Cr - di rispetto fluviale: la porzione dell'ambito C interessata dalla "fascia di ambito fluviale inedificabile", pur computabile per la formazione delle quantità edificatorie, può prevedere solamente opere di sistemazione a verde ed i relativi arredi.

2. Le previsioni precedenti devono sempre essere realizzate insieme all'allegato schema grafico in cui sono evidenziati gli ambiti ed i sottotitoli di intervento e le limitazioni planimetriche, tra cui la fascia di ambito fluviale inedificabile e la fascia verde di protezione. Per tutto quanto non specificatamente riportato fanno fede le normative sovraordinate e, quale riferimento qualitativo e di indirizzo, il documento denominato "Masterplan per Ponte Arche" approvato dal Consiglio comunale di Comano Terme il 27 dicembre 2012.

3. Il Piano Attuativo determina anche la viabilità generale ed interna, gli accessi, la rete degli impianti tecnologici, gli allineamenti stradali, la planivolumetria, nonché tutte le previsioni in merito all'insediamento dei manufatti nel contesto ambientale, la predisposizione degli spazi a parcheggio e delle aree a verde. In particolare lo spostamento dei sottoservizi e delle reti tecnologiche preesistenti sarà sostenuto interamente dall'Amministrazione comunale.

4. L'approvazione del Piano Attuativo sarà inoltre vincolata alla redazione dei seguenti documenti tecnici:

- Uno studio idrologico-idraulico che verifichi la compatibilità dell'edificato di progetto con la pericolosità legata al nodo idraulico "Sarca-Duina";
- Uno studio acustico ambientale ed edilizio che comprenda eventuali prescrizioni atte a prevenire o contenere l'inquinamento acustico, quali fasce di rispetto, opere specifiche o tipologie edilizie particolari in relazione alla classificazione acustica;

- Una valutazione circa la ricostruzione del volume acquisito e l'eventuale computazione dello stesso ai fini della disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze.

5. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici previsti nel Piano Attuativo sono sottoposte al vaglio degli organismi competenti e possono differire da quelle previste dal Piano Regolatore generale vigente allo scopo di addivenire ad una soluzione tipologico-formale adeguata al carattere ed alla valenza dell'intervento, al fine di salvaguardare le esigenze funzionali e qualitative dei progetti dell'edilizia alberghiero/termale, anche attraverso successive varianti o ricorrendo allo strumento della deroga.

6. Fino all'attuazione del Piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e sistemazione delle aree verdi.

7. Costituisce parte integrante del presente articolo l'accordo accompagnatorio sottoscritto tra le parti relativamente alle modalità attuative ed alle rispettive competenze ed esigenze, al quale si rimanda per le tematiche non qui esplicitate.

8. Le aree poste al margine settentrionale del piano attuativo ed interessate marginalmente dalla fascia di Ambito ecologico fluviale sono inedificabili e sulle stesse trovano applicazione le norme del PTC Stralcio della Comunità delle Giudicarie approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 1425 di data 24/08/2015, come già richiamato per i sott'ambiti Br e Cr.

9. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8, comma 3 della L. 447/95, sarà necessario predisporre e presentare unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire una valutazione previsionale del clima acustico. Dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica che saranno in capo al titolare dell'autorizzazione all'edificazione, in relazione a quanto disposto dall'art. 8 del d.P.R. n. 142/2004."

10. L'area marginale posta lungo la sponda destra del Fiume Sarca interessata dal grado di Penalità P3 indicato dalla Carta di Sintesi della Pericolosità è inedificabile e sulla stessa area sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione delle aree verdi a protezione della sponda fluviale, come già richiamato per i sott'ambiti Br e Cr.

11. Tutti gli interventi in fascia di rispetto idraulico (10 m) sono soggetti ad autorizzazione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m.. In ogni caso l'edificazione deve mantenersi all'esterno di tale fascia.

Rendicontazione urbanistica

La presente variante non contiene elementi che possano incidere significativamente sugli aspetti ambientali o sulla sicurezza del territorio.

In particolare si evidenzia che:

- non sono previste modifiche o interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- la variante non prevede interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- le varianti non interferiscono con le aree agricole del PUP o aree agricole di pregio, anche con riferimento al PTC Stralcio della Comunità;
- non sono previsti interventi che possano depauperare o manomettere aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- non sono previsti interventi di insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- in termini generali e puntuali non sono previsti effetti significativi sull'ambiente;
- non si rileva la necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;
- per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, geologici e forestali, per la sicurezza del territorio non sono previsti studi di compatibilità ai sensi del quanto stabilito dalla nuova carta di sintesi della pericolosità.
- Le varianti non interessano beni gravati da Uso Civico.

Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2022 per adeguamento alle previsioni del Piano Attuativo "Area Alberti" risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP** e del **PTC** piano stralcio approvato.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

Sulla base delle analisi e verifiche sopradescritte, con l'approvazione della presente relazione di autovalutazione, si esprime parere favorevole al progetto di Variante 2022 al Piano Regolatore del Comune di Comano Terme.

Per il dettaglio degli estratti cartografici del PUP e PTC si rinvia alla tavola 4 in scala 5.000

Allegati

★ *Allegato 1 - Parere Servizio Urbanistica di data 24/02/2022*

PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 21 marzo 2022

Prat. n. **2923** – parere n. 13/22

OGGETTO: COMUNE DI COMANO TERME: Piano attuativo con effetto di variante non sostanziale al PRG – “Area Alberti” adozione preliminare – del. cons. n. 5 del 3 febbraio 2022.

Contenuti della variante e considerazioni urbanistiche

La variante al PRG in esame è finalizzata alla definizione delle nuove funzioni socio – assistenziali – mediche in luogo alla destinazione turistico – ricettiva che caratterizzava l'ambito A del piano attuativo “Area Alberti” al fine di ospitare una struttura clinica ospedaliera specializzata per le cure cardiologiche. L'intervento si inserisce nei limiti dei parametri edilizi vigenti e non interessa gli altri ambiti del piano attuativo approvato con deliberazione consiliare n. 2 del 17 gennaio 2017 e relativa convenzione rep.85 di data 24 febbraio 2017.

A)

Gli elaborati di variante consistono nella cartografia di piano – tavola 1 – con indicazione della nuova destinazione di zona che si inserisce nel quadro pianificatorio definito dalla variante 2019 in corso di approvazione da parte della Giunta provinciale tenuto presente il PRG vigente dell'ex comune di Bleggio Inferiore, di cui alle norme di attuazione modificate rispettivamente agli artt. 11 – 48 e 12 bis – 15 bis. In tal senso si precisa che la variante in esame non deve anticipare contenuti afferenti a procedimenti di variante in corso, sarà cura del Servizio segnalare i procedimenti conclusi da recepirsi.

B)

Con riferimento agli elaborati di variante al piano attuativo si richiama che con deliberazione n. 514/2021 la CPC della Comunità delle Giudicarie ha concesso l'autorizzazione paesaggistica subordinatamente all'osservanza, per motivi di tutela paesaggistico-ambientale, di alcune condizioni da recepirsi in sede di progettazione definitiva. Relativamente alla documentazione trasmessa si chiedono chiarimenti circa gli impatti delle modifiche sostanziali apportate all'ambito A rispetto agli elaborati di piano approvati nel 2017 con particolare riferimento alla convenzione e alle norme di attuazione.

La relazione precisa che le modifiche introdotte dalla variante in parola non interessano terreni assoggettati al vincolo di uso civico.

Relativamente alla valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, la documentazione della variante al PRG comprende il paragrafo denominato “Rendicontazione Urbanistica” le cui conclusioni riportano l'espressione del parere favorevole relativamente al progetto di variante precisando anche che l'intervento è escluso da procedure di VIA o screening.

C)

Il **Dipartimento Salute e Politiche Sociali**, in occasione della Conferenza di Servizi, ha richiamato che, sotto il profilo di specifica competenza e vista la normativa di settore, in particolare l'art. 4 del decreto del Presidente della Giunta provinciale 27 novembre 2000, n. 30-48/Leg., la localizzazione della nuova struttura sanitaria ospedaliera deve essere preventivamente autorizzata. In tal senso viene precisato che la società proponente aveva ottenuto l'autorizzazione sopra richiamata per una iniziativa sita in altro comune e che in data 01 marzo 2022 la stessa società ha avviato l'iter per il rilascio della nuova autorizzazione relativamente all'area oggetto della variante in esame. Ciò considerato viene espresso parere favorevole al prosieguo dell'iter subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione di cui al citato articolo 4.

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 03 marzo 2022 (prot. n. 156577) ha espresso il seguente parere:

D) "TUTELA DELLE ACQUE
Per la valutazione del Piano attuativo in oggetto si sono utilizzati i tematismi di pertinenza ed in particolare gli ambiti fluviali ecologici fluviali del PTC delle Giudicarie. La parte Nord del Lotto P1 risulta essere in parte sovrapposta ad un ambito ecologico fluviale unico del fiume Sarca con un lembo che va dai 3 ai 5 metri di ampiezza che deve essere garantito; quindi si richiede che ivi vengano rispettate le norme del PTC riguardanti gli ambiti ecologici fluviali unici del vigente PTC.

E) INQUINAMENTO ACUSTICO
In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8, comma 3 della L. 447/95, sarà necessario predisporre e presentare unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire una valutazione previsionale del clima acustico. Dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica che saranno in capo al titolare dell'autorizzazione all'edificazione, in relazione a quanto disposto dall'art. 8 del d.P.R. n. 142/2004."

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Si richiama che con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Giunta provinciale ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), le cui disposizioni, ai sensi dell'articolo 22, comma 4 della l.p. n. 15/2015, prevalgono sui contenuti vigenti o adottati dei PRG.

F) Rispetto ai contenuti della variante, il **Servizio Geologico** precisa che la zona in esame intercetta un'esigua fascia classificata a penalità P3 per frane sulla CSP, in corrispondenza del terrazzo fluviale lungo il Sarca, per eventuali processi di erosione fluviale e scalzamento al piede con locali dissesti. Si ricorda che nelle aree a penalità P3 ai sensi dell'art. 16 delle NdA della CSP le varianti urbanistiche devono essere supportate da uno studio di compatibilità da valutare in sede di pianificazione. Si suggerisce, diversamente, di rendere inedificabile questo settore o di attribuire una destinazione in corrispondenza della fascia suddetta, ad esempio a verde di protezione.

G) Sotto il profilo di specifica competenza, il **Servizio Bacini montani**, in occasione della Conferenza di Servizi, ha specificato di ritenere la variante ammissibile ricordato che tutti gli interventi in fascia di rispetto idraulico (10 m) sono soggetti ad autorizzazione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m. e che comunque tutti gli edifici devono mantenersi esterni a tale fascia.

Il **Servizio Prevenzione Rischi e Centrale Unica di Emergenza**, con nota di data 09 marzo 2022 (prot. n.171332) ha espresso il seguente parere:

"... si ritiene che le aree interessate dalle nuove proposte di variante risultino esenti da pericoli di natura valanghiva. Si esprime quindi, per quanto di competenza, parere positivo sulla variante al Piano Regolatore Generale in questione."

★ Allegato 2 - Estratto Convenzione 24/02/2017 Piano Attuativo Area Alberti.

| | |
|---|--------------------------|
| COMUNE DI COMANO TERME (C.F. 02146620220) | |
| PROVINCIA DI TRENTO | |
| REPUBBLICA ITALIANA | Rep. N. 85 Atti Pubblici |
| OGGETTO: Convenzione relativa al piano attuativo denominato "Area Alberti" in località Ponte Arche sulle pp. ff. 259/1, 260, 263/2, 263/3, 266/1, 273/18 (prenotata), 871/2 e 872/1, 875/15 in C.C. CARES, e pp. ff. 1596/5, 1597/14, 1597/18 in C.C. POIA e le pp. edd. 57/1, 57/2 e 87 in C.C. CARES. | |
| L'anno DUEMILADICIASETTE, addì 24 del mese di febbraio alle ore 11:00 | |

.... omissis

| | |
|--|---|
| art. 11 – VINCOLI PROGETTUALI | |
| L'impianto complessivo del piano attuativo va rispettato in sede di progettazione definitiva ed esecutiva. Fatto salvo l'impianto urbanistico | |
| | 7 |
| complessivo previsto dal piano, sono ammesse: | |
| - le modifiche o variazioni di lieve entità intese come quelle variazioni ammesse all'interno del concetto di "variante in corso d'opera di cui all'art. 92 della L.P. 15/15. | |
| - modifiche agli accessi, alla posizione ed alla dimensione dei locali interrati; | |
| - modifiche, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni; | |
| - modesti spostamenti, in tutte le direzioni del piano orizzontale, degli edifici stessi e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno; | |
| - modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del volume e delle altezze massime previste dal piano regolatore generale, così come riportato negli elaborati di progetto. | |

..... omissis