



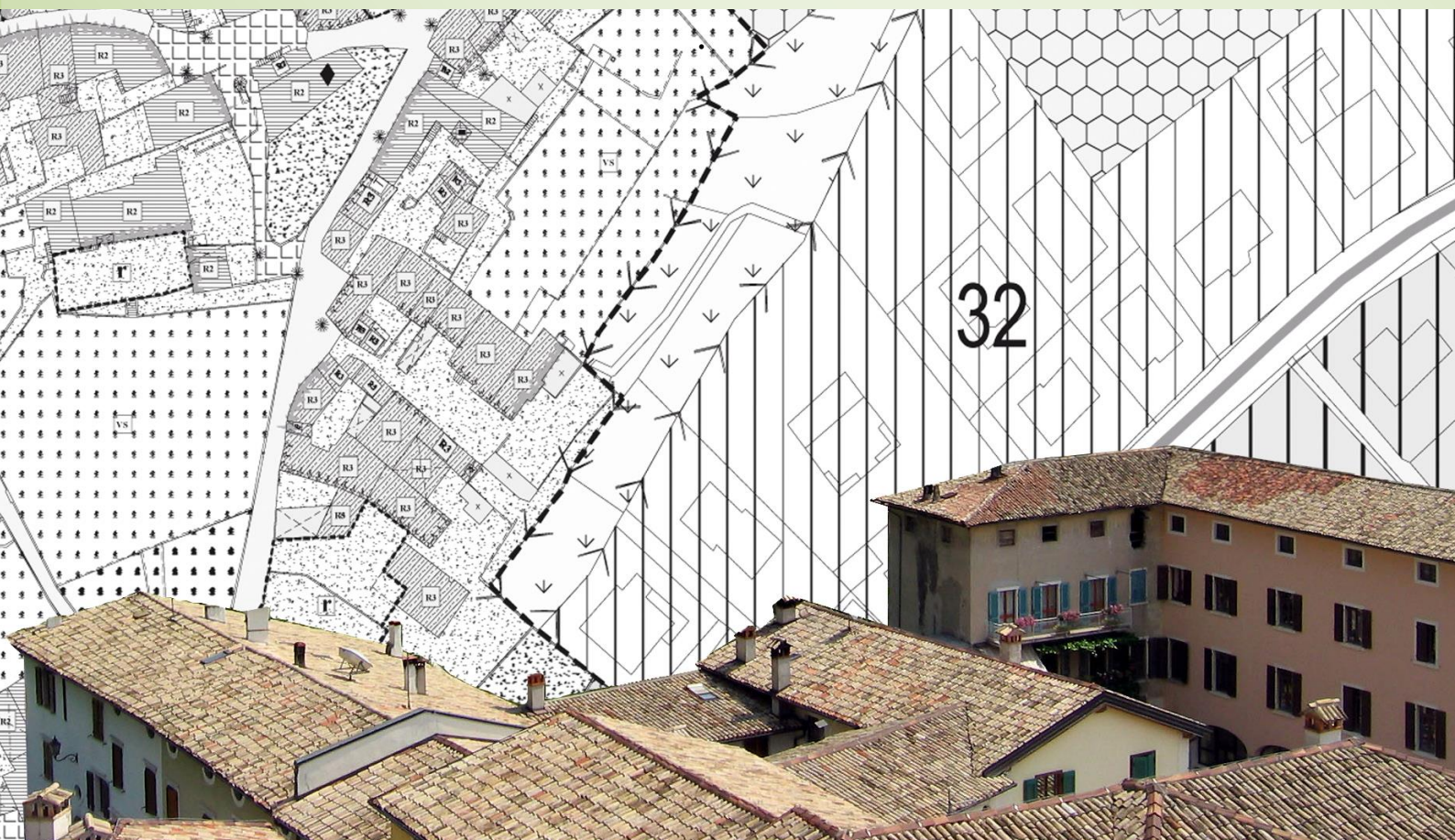
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNITA' DELLA VALLAGARINA
COMUNE DI AVIO



11^a VARIANTE AL P.R.G.

Testo unificato

Luglio 2020



+Ufficio urbanistico della Comunità di Valle

Gruppo di lavoro

arch. Andrea Piccioni

geom. Amedea Peratti

geom. Stefano Marcolini

Ufficio tecnico comunale

geom. Andrea Colombo

IL CAPO SERVIZIO

arch. Andrea Piccioni

Adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione

n. 1 dd. 15.10.2019

Adottato definitivamente dal Commissario ad Acta con deliberazione

n. 1 dd. 04.08.2020

Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione

n. dd.

In vigore dal

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente Variante al P.R.G. ha voluto tra l'altro proseguire con le scelte pianificatorie già intraprese alcuni anni fa con l'adozione della 10ª Variante al P.R.G.; si tratta in particolare di ricalibrare le politiche edificatorie definite ormai più di dieci anni fa, che prevedevano anche l'occupazione a fini residenziali di aree con caratteri marcatamente agricoli.

L'intenzione dell'Amministrazione è quindi orientata allo sviluppo sostenibile del territorio attraverso il recupero e alla riqualificazione degli edifici esistenti, nonché la tutela dei suoli agricoli, anche sotto l'aspetto paesaggistico.

Particolare attenzione è stata posta nella verifica delle colture agricole presenti sul territorio, in coerenza con le indicazioni del piano stralcio in materia di aree agricole e agricole di pregio adottato dalla Comunità della Vallagarina (PTC) cui compete la precisazione delle aree agricole individuate dal Piano Urbanistico Provinciale.

Le aree agricole di pregio sono generalmente caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo sia paesaggistico-ambientale, anche tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

Rimarcare il ruolo centrale del paesaggio e dell'identità culturale diventa quindi un passaggio imprescindibile per la pianificazione sostenibile del territorio, intesa come miglioramento della qualità ambientale, di benessere diffuso e d'individuazione dei fattori di competitività e di attrattività; il territorio non urbanizzato è quindi riconosciuto come un valore fondamentale nelle sue molteplici declinazioni (territorio agricolo, boschi, ambiti fluviali, pascoli, acque, etc.).

Con la presente variante si è inoltre inteso aggiornare la parte relativa al centro storico con la nuova schedatura degli edifici e l'apprestamento del relativo *Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi*. Per gli edifici presenti in quota, sono stati allegati al PRG il *Regolamento di attuazione: piano per la conservazione e valorizzazione del patrimonio torico montano* e le schede di rilievo e progetto relative ad ogni singolo edificio.

E' stata altresì data risposta ai privati che avevano chiesto lo stralcio dell'edificabilità, sia in aree residenziali che produttive; i piani attuativi che risultavano scaduti sono stati rifunzionalizzati e si è proceduto alla verifica dei vincoli sulle aree preordinate all'esproprio.

Anche le norme sono state aggiornate con il richiamo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e con la conversione dei parametri edificatori in conformità con le disposizioni provinciali vigenti.

Aree pubbliche

1.1 Sabbionara. Parte dell'area per attrezzature scolastiche è stata modificata in area a verde pubblico in quanto non ritenuta necessaria per il polo scolastico. Considerato che nell'intorno, non sono state realizzate le aree a verde pubblico previste dal piano vigente e pianificate su terreno privato (area 5.7 e 7.9), il verde pubblico a servizio dell'abitato di Sabbionara è stato compensato con quest'area di proprietà comunale.

1.2 *stralciata*

1.3 Avio. L'ambito del parcheggio individuato come pubblico dal precedente Piano, è stato ricompreso in area per attrezzature pubbliche in quanto pertinenza dell'ufficio postale.

1.4 *stralciata*

2. Viabilità e parcheggi

2.1 Sabbionara. Dall'area produttiva è stata esclusa una piccola porzione in quanto accesso dalla strada pubblica esistente.

2.2 Sabbionara. La strada che il piano vigente indica da potenziare, è stata modificata in esistente quale presa d'atto degli avvenuti lavori.

2.3 Sabbionara. E' stato segnato come esistente il parcheggio recentemente realizzato che il vigente piano indica come di progetto.

2.4 Sabbionara. Vista l'attuale carenza di posti macchina, è stato individuato un parcheggio di progetto da realizzarsi anche in interrato nell'ambito adiacente la scuola, sostituendo l'attuale destinazione di residenza consolidata.

2.5 Vò Destro. E' stata individuata la viabilità esistente che corre parallela all'autostrada e che attualmente risulta normata come area agricola.

2.6 Vò Destro. Il perimetro del centro storico è stato ridefinito escludendo la strada di accesso alla stazione ferroviaria che sul piano vigente ricade parte dentro e parte fuori il perimetro stesso.

2.7 Vò Sinistro. E' stato individuato il parcheggio esistente del cimitero che erroneamente era segnato come area agricola.

2.8 Avio. Inserito il percorso ciclopedonale di previsione tra l'abitato di Sabbionara e la zona sportiva.

2.9, 2.10 Avio. Oltre alla ciclabile di cui al punto precedente, è stata ridefinita la viabilità a servizio sia delle aree residenziali che dell'area sportiva, traslandola un po' più a nord. Conseguentemente parte del parcheggio di progetto (2.9) e parte dell'area per attrezzature pubbliche (2.10), è stata modificata in strada di progetto.

2.11 Avio. Su un abito attualmente individuato come attrezzature pubbliche è stata segnata la viabilità esistente.

- 2.12 Avio. Avendo ricollocato il parcheggio di progetto su di un ambito più confacente, ed in considerazione della scadenza del vincolo preordinato all'espropriazione, l'area a residenziale di completamento è stata modificata in parcheggio di progetto, mentre l'ambito interessato dalla precedente localizzazione è stato inserito in area residenziale di completamento.
- 2.13 Avio. E' stata corretta l'estensione dell'area pubblica per adeguarla rispetto al sedime della viabilità esistente.
- 2.14, 2.15 Madonna della Pieve. Il parcheggio previsto dal vigente PRG, in quanto ormai realizzato, è stato riconosciuto come esistente.
- 2.16 *stralciata*
- 2.17 *stralciata*
- 2.18 Avio. Individuata la viabilità comunale esistente su un ambito attualmente normato come area produttiva ma che su richiesta del privato viene modificata in residenziale consolidata (vedi 4.17).
- 2.19 Borghetto. A seguito della riduzione dell'area a parcheggio di previsione che interessa una particella privata (vedi 6.2), è stato individuato un nuovo sito destinato a parcheggio pubblico in prossimità della stazione ferroviaria su un'area attualmente agricola.
- 2.20 Contrada della Ca'. E' stato preso atto della strada esistente modificando l'attuale destinazione agricola della stessa.
- 2.21 Borghetto Sud (loc. Pradarèi). Corretta la destinazione d'area da bosco a strada in conformità allo stato di fatto.
- 2.22 Mama. E' stata effettuata una correzione secondo lo stato reale dei luoghi modificando la destinazione residenziale in strada esistente.
- 2.23 Mama. Anche in questo caso è stata fatta una correzione inserendo la strada esistente in luogo del verde pubblico presente nel piano vigente.
- 2.24 Mama. L'area a verde pubblico è stata inserita come parcheggio esistente, quale aggiornamento della reale destinazione d'uso.
- 2.25 Avio. E' stata corretta la destinazione da strada pubblica a privata in conformità allo stato di fatto.
- 2.26 S. Leonardo. E' stato individuato un nuovo parcheggio privato a servizio della prevista struttura ricettiva del compendio agricolo (vedi 7.35).
- 2.27 Sabbionara. E' stata inserita la previsione dell'accesso per i pullman all'area per attrezzature pubbliche.

2.28 Sabbionara. Nel PL 23 oggetto di variante in tempi recenti, viene ripristinata la destinazione a parcheggio pubblico sull'ambito a verde privato, in conformità con la previsione della 10^a variante al PRG.

3. Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati

3.1 Sabbionara. E' stato eliminato il vincolo di piano attuativo per l'ambito destinato ad area ricettiva in quanto il Piano attuativo risulta essere completato per la parte relativa all'urbanizzazione prevista.

3.2 Sabbionara. In area agricola è stata data risposta alla richiesta del privato ammettendo il tamponamento di una struttura agricola esistente per un migliore utilizzo della stessa, escludendo comunque il cambio di destinazione d'uso.

3.3 Avio. Il piano di lottizzazione PL 25 in quanto in gran parte già edificato, è stato ridotto per comprendere la sola parte libera, assoggettandola a permesso di costruire convenzionato (PC 25).

3.4 Avio. E' stato eliminato l'attuale P.L. 29 in quanto l'edificazione è stata completata e le opere urbanizzative previste per quell'ambito sono state realizzate.

3.5 Avio. E' stato rinominato il piano attuativo sull'area destinata ad attività commerciali, da Piano attuativo a fini speciali a Piano di lottizzazione in adeguamento alla L.P.15/2015.

3.6, 3.7 Avio. E' stata data risposta alle richieste dei privati in area agricola con difesa paesaggistica, ammettendo la realizzazione di due tettoie di mq 30 per il ricovero dei mezzi agricoli. Tali interventi sono stati puntualmente trattati nel comma 8 dell'art. 7 delle norme di attuazione e consentiti in deroga alle disposizioni dell'art. 76 delle norme stesse.

3.8 Val dei Molini. Accogliendo la richiesta del privato, è stata data la possibilità di realizzare un deposito agricolo seminterrato nei pressi degli edifici storici, con prescrizione di demolizione dei manufatti non accorpati agli immobili principali in muratura presenti sul terreno di proprietà. Le indicazioni puntuali di tale intervento sono contenute nel comma 10 dell'art. 7 delle norme di attuazione.

3.9 Dossio. Con lo specifico riferimento normativo (art. 7, comma 13) è stato richiamato che l'ambito è soggetto alle disposizioni di cui al Patto territoriale.

3.10 Malga Tret. Su richiesta del privato, proprietario dell'azienda agricola zootecnica che intende implementare la propria attività con la lavorazione e la vendita dei propri prodotti nonché con l'accoglienza di tipo agriturismo, è stata prevista la possibilità, attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato, di recuperare ed ampliare le strutture esistenti. In particolare è stato aumentato il volume ammesso per il compendio da 7.500 mc a 9.000 mc che verrà utilizzato per il recupero della vecchia cascina. Dovranno inoltre essere realizzate adeguate opere di urbanizzazione, sulla scorta del Piano attuativo approvato con delib. C.C. n. 19 dd. 28.06.2004, scaduto e rimasto parzialmente inattuato.

3.11 *stralciata*

- 3.12 Con specifico riferimento normativo (art. 7, comma 12) è stata prevista la possibilità di recuperare un volume accessorio alla coltivazione, in parte crollato, confermando la funzione a servizio dell'attività agricola.
- 3.13 S. Leonardo. Negli spazi pertinenziali della villa padronale in prossimità del campo da tennis, è stato individuato un ambito, con specifico riferimento normativo, dove è ammessa la realizzazione di una piscina con i relativi volumi di servizio interrati (apparecchiatura tecnica, locale spogliatoio, servizi igienici).
- 3.14 S. Leonardo. L'ambito già oggetto di piano attuativo parzialmente realizzato ed attualmente scaduto, è stato ripianificato eliminando l'obbligo di pianificazione attuativa; le parti ancora da completare sono state puntualmente assoggettate a "interventi di nuova costruzione – R7" con specifico riferimento normativo. In particolare è stata inserita la possibilità di realizzare una struttura ad un piano di collegamento dei due edifici con destinazione produttiva, la stessa procedura è prevista anche per i manufatti accessori da rifunzionalizzare, anche tramite ampliamento all'interno della zona indicata nella cartografia.
- 3.15 Piagù. Il Piano di riqualificazione e valorizzazione ambientale, individuato in cartografia con specifico riferimento normativo, è finalizzato al recupero e alla rifunzionalizzazione di un ambito già in passato utilizzato per scopi agro silvo pastorali. Gli interventi ammessi prevedono la ricostruzione dell'edificio padronale (parzialmente bruciato nel 1972) la ristrutturazione degli altri manufatti presenti, la realizzazione di un edificio con destinazione stalla e laboratorio per la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, di una chiesetta e di una barchessa per il deposito della legna, posa di recinzioni, opere di urbanizzazione primaria. Il piano impone altresì la demolizione dei manufatti accessori, localizzati in modo casuale all'interno della proprietà.

4. Aree residenziali

- 4.1 Sabbionara. Accogliendo la richiesta del privato una porzione di lotto ora ricadente in area agricola ma di fatto pertinenza dell'abitazione esistente, è stata modificata in residenziale di completamento, seguendo il confine catastale del lotto.
- 4.2 Sabbionara. L'area agricola sulla quale insistono due fabbricati recuperati per gran parte come residenza, è stata modificata in area consolidata.
- 4.3 Sabbionara. L'area residenziale a confine con l'ambito per attrezzature pubbliche (scuola), è stata ridefinita per comprende per intero la proprietà privata.
- 4.4 Sabbionara. Anche in questo caso è stato corretto il limite tra proprietà privata e pubblica modificando una piccola porzione, attualmente individuata come strada, in area residenziale consolidata.

4.5 *stralciata*

- 4.6 Sabbionara. L'area di nuova espansione prevista nel P.L. 29 il cui piano attuativo è scaduto e le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate, è stata ricompresa in area residenziale consolidata con il vincolo di permesso di costruire convenzionato, in attesa che si collaudino le opere e si perfezionino le cessioni.
- 4,7, 4.8 Avio. L'area di nuova espansione, il cui Piano risulta essere completato per quanto concerne l'urbanizzazione prevista, è stata modificata in consolidata.
- 4.9 Avio. Essendo stata spostata la previsione del parcheggio di progetto (vedi 2.12), l'area è stata normata, al pari di quella adiacente, come residenziale di completamento.
- 4.10 Avio. L'area di nuova espansione prevista dal vigente PRG è stata edificata e pertanto individuata come residenziale completata.
- 4.11 Avio. Su richiesta del privato, l'area ricettiva è stata modificata in residenziale consolidata.
- 4.12 Avio. L'area per attrezzature pubbliche è stata modificata in residenziale consolidata in quanto comprende la canonica e la residenza del parroco, attività che non ne giustificano la destinazione pubblica.
- 4.13 Avio. Su richiesta del privato sull'area attualmente a verde privato, è stato individuato un nuovo lotto residenziale per l'edificazione di una prima casa. L'intervento, ricade in un ambito critico sotto il profilo delle emissioni acustiche (classificato alla lettera d) dal piano di classificazione acustica comunale, pertanto, dovrà essere predisposta una preventiva valutazione del clima acustico che definisca le eventuali misure da adottare al fine della mitigazione degli impatti.
- 4.14 Avio. Dall'attuale area di completamento è stato estrapolato un lotto edificabile che è stato assoggettato a Permesso di costruire convenzionato (PC 112) che prevede la realizzazione di uno spazio antistante destinato a parcheggio pubblico, in adiacenza a quello esistente.
- 4.15 Avio L'area residenziale di completamento è stata modificata in satura in quanto edificata.
- 4.16 *stralciata*
- 4.17 Avio. Il lotto edificato oggetto di modifica, attualmente è ricompreso in una zona per attività produttive. Poiché i privati hanno chiesto lo stralcio da tale destinazione dell'intero ambito posto a nord della stradina comunale (vedi 6.11, 6.12) in quanto non interessati dall'edificazione di immobili produttivi, l'area è stata individuata come residenziale consolidata.
- 4.18 Masi. E' stato modificato il perimetro del centro storico escludendo una piccola porzione ora normata come aree libere, al fine di includerla nell'area consolidata di cui è pertinenza.
- 4.19 Madonna della Neve. Su richiesta del privato è stata leggermente ampliata l'area a residenza consolidata, sull'area attualmente destinata a pascolo, per comprendere per intero la pertinenza delle abitazioni esistenti e permettere eventuali ampliamenti delle stesse.

5. Centro storico

- 5.1 Sabbionara. E' stato ampliato il perimetro del centro storico sull'attuale area agricola, per comprendere l'intera area di pertinenza dell'edificio storico.
- 5.2 Sabbionara. L'area sulla quale insiste un parcheggio a servizio della parte alta dell'abitato, è stata adeguata all'attuale utilizzo modificandone la destinazione di spazio privato degli edifici. E' stata inoltre aggiornata la cartografia inserendo la corretta ubicazione del volume esistente e modificata la categoria operativa da R2 a manufatto accessorio, quale presa d'atto della reale funzione dello stesso.
- 5.3 Sabbionara. Una piccola area con destinazione agricola è stata ricompresa entro il perimetro del centro storico come area libera, quale esito della rettifica del perimetro stesso.
- 5.4 Sabbionara. L'area residenziale sconfina oltre la stradina esistente. Avendo rettificato il limite del centro storico è stato corretto anche questo errore riconducendo l'ambito entro lo stesso e normandolo come in aree libere.
- 5.5 Sabbionara. Su richiesta del privato, l'area attualmente normata come verde storico, è stata modificata in area libera per permettere la realizzazione di garage/depositi interrati.
- 5.6 Sabbionara. Su richiesta del privato, un'area libera è stata tutelata come verde storico, estendendo la tutela già prevista per l'area limitrofa.
- 5.7 Sabbionara. E' stata eliminata la destinazione a verde pubblico presente su tale area da parecchi anni, ma mai realizzata, sostituendola con quella di spazi privati degli edifici.
- 5.8 Sabbionara. Una parte della pertinenza della scuola, ora segnata come viabilità, è stata corretta ed individuata come attrezzature pubbliche.
- 5.9 Sabbionara. Una piccola porzione ora segnata come corso d'acqua, è stata inserita nell'ambito delle attrezzature pubbliche in quanto il rio in quel punto è intubato ed interrato.
- 5.10 Sabbionara. E' stata rivista e corretta la reale estensione dell'ambito scolastico.
- 5.11 Sabbionara. E' stata ridotta l'area residenziale consolidata perché interessava anche parte della piazza pubblica.
- 5.12 Sabbionara. Come per il punto precedente anche in questo caso è stata ridotta la destinazione di attrezzature pubbliche per la parte che ricade sulla piazza.
- 5.13 Sabbionara. Leggera ridefinizione del perimetro con riduzione dell'area residenziale a favore di quella destinata ad attrezzature pubbliche, quale presa d'atto della situazione reale dei luoghi.
- 5.14 Sabbionara. Piccola riduzione dell'area residenziale di completamento con ampliamento del limite del centro storico e dello spazio privato dell'edificio.

- 5.15 Sabbionara. E' stata ridefinita la viabilità con l'inserimento di spazi privati degli edifici in recepimento della situazione reale.
- 5.16 Vò Destro. E' stato ridefinito l'ambito del centro storico comprendendo per intero i giardini retrostanti gli edifici che sono stati normati come verde storico.
- 5.17 Vò Destro. Anche in questo caso è stato leggermente ampliato il perimetro ed il verde storico per comprendere per intero la pertinenza degli edifici.
- 5.18 Vò Sinistro. Leggermente ampliato il perimetro del centro storico con modifica dell'area agricola in verde storico, in conformità alla situazione del luogo.
- 5.19 Avio. L'area agricola è stata ridotta e l'ambito compreso in centro storico come area libera al fine di regolarizzarne il limite.
- 5.20 Avio. Si prende atto della destinazione d'uso principale di parcheggio pubblico dell'area attualmente a verde pubblico, posta a confine con l'edificio di proprietà comunale.
- 5.21 Avio. L'ambito che nel vigente piano è individuato come area edificabile e parcheggio di progetto, su richiesta del privato è stato modificato in verde storico con conferma dei manufatti accessori più consistenti.
- 5.22 Avio. E' stata corretta l'estensione dell'area tecnologica in riduzione, e attribuite le destinazioni di area libera e spazi privati in centro storico, alla parte modificata.
- 5.23 Masi. E' stato ampliato l'ambito del centro storico per comprendere la chiesa e la canonica che attualmente ricadono in area agricola.
- 5.24 Pressi di Mama. E' stato individuato come edificio storico isolato un maso (Ca Luzzi) ora ricadente in area agricola.
- 5.25 Mama. E' stata ricompresa per intero in centro storico, la pertinenza degli edifici ora impropriamente ricadente in area agricola, normandola parte come spazi privati degli edifici, parte come verde storico e manufatto accessorio.
- 5.26 S. Leonardo. Al fine di normare gli interventi edilizi ammessi entro il nucleo storico (nuovo volume di collegamento tra due edifici e accorpamento con aumento di volume di due manufatti accessori), gli stessi sono stati individuati con lo specifico riferimento normativo (art. 7 comma 14) e la categoria R7 della nuova edificazione.
- 5.27 Avio. E' stata stralciata la strada segnata in cartografia, ma di fatto inesistente, ed ampliato il limite del centro storico per ricomprendere tale porzione. Le destinazioni assegnate, effettuando l'ampliamento delle aree limitrofe, sono quelle di area libera in centro storico e verde storico.
- 5.28 Avio. E' stato ampliato il limite del centro storico per comprendere per intero l'ambito di proprietà, modificando in tal modo l'attuale destinazione a verde privato.

6. Aree agricole

- 6.1 Sabbionara. Come da richiesta dei privati, le aree residenziali di completamento sono state ridotte ed i lotti modificati inseriti in area agricola con il perimetro dello specifico riferimento normativo che stabilisce l'inedificabilità dell'area per i prossimi dieci anni.
- 6.2 Borghetto. Il parcheggio di progetto posto lungo l'accesso sud dell'abitato è stato ridotto per escludere la parte che interessa una proprietà privata. Questa modifica, resasi necessaria per evitare la reiterazione del vincolo di area soggetta ad esproprio, ha comportato l'individuazione di una nuova area per parcheggio nei pressi della stazione ferroviaria (vedi 2.19).
- 6.3 Sabbionara. Come per la modifica 6.1.
- 6.4 Sabbionara. Rettifica del perimetro del centro storico per comprendere le sole pertinenze degli edifici con esclusione di una piccola porzione che viene normata come agricola di pregio.
- 6.5 Sabbionara. E' stato rettificato il perimetro del centro storico per seguire i limiti di proprietà e la destinazione dell'area che è rimasta esclusa è stata uniformata a quella limitrofa di agricola con difesa paesaggistica.
- 6.6 Vò Destro. Anche in questo caso è stata operata una rettifica del perimetro del centro storico con esclusione della porzione di area agricola che impropriamente era stata ricompresa nello stesso.
- 6.7 Avio. A seguito della rettifica del perimetro del centro storico che è stato posizionato lungo un confine di proprietà, la parte esclusa dallo stesso è stata normata come agricola.
- 6.8 Avio. Correzione di errore materiale che individuava come strada il tubo della condotta forzata che attraversa l'area agricola.
- 6.9 Val dei Molini. L'area boscata, essendo stata oggetto di bonifica, è stata individuata come agricola di pregio ai sensi dell'art. 112 della L.P. 15/2015.
- 6.10 Madonna della Pieve. L'area di proprietà privata destinata a parcheggio di progetto è stata modificata in agricola in quanto il parcheggio esistente è ritenuto sufficiente a soddisfare la richiesta di posti auto.
- 6.11. 6.12 Avio. Come da richiesta dei privati, l'area produttiva di livello locale è stata stralciata ed inserita in area agricola in coerenza con lo stato dei luoghi, (vedasi anche modifica 4.17). L'ambito è stato inoltre individuato con il perimetro dello specifico riferimento normativo che stabilisce l'inedificabilità dello stesso per i prossimi dieci anni.
- 6.13 Mama di sopra. Un'area con destinazione a verde pubblico è stata modificata in agricola locale, poiché un'area a verde è già stata realizzata nelle vicinanze.

7. Varie

- 7.1, 7.2 Fiume Adige. Inserita area tecnologica in corrispondenza della diga sull'Adige per il convogliamento delle acque nel canale Biffis in recepimento dell'intervento realizzato e adattamento al confine catastale.
- 7.3 Sabbionara. Sono stati ridefiniti i limiti tra il parcheggio esistente e l'area produttiva con leggero aumento a favore di quest'ultima.
- 7.4 Sabbionara. La previsione del parcheggio è stata stralciata perché presente da diversi anni e non attuata, con l'individuazione dell'area in verde privato.
- 7.5 Sabbionara. E' stata rettificata la destinazione da strada ad area ad elevata integrità lungo la sponda del canale Biffis.
- 7.6 Sabbionara. Tale porzione, compresa in area sportiva, si modifica in area ad elevata integrità in quanto ubicata lungo la sponda del canale.
- 7.7 Sabbionara. Vedi punto 7.5.
- 7.8 Sabbionara. L'area di completamento è stata ridotta escludendo la fascia prospiciente il canale Biffis ed inserita la destinazione di elevata integrità.
- 7.9 Sabbionara. Considerato che la nuova area a verde pubblico sarà realizzata poco distante, si stralcia tale previsione da un lotto che viene ora classificato come verde privato.
- 7.10, Sabbionara. L'area a parcheggio pubblico di progetto ricompresa nell'ambito del PIP, che è stata già realizzata dai lottizzanti e in fase di cessione al comune, viene destinata ad ospitare un parcheggio attrezzato per il rimessaggio e la sosta dei camper.
- 7.11 Mama. E' stato modificato il perimetro del centro storico escludendo una piccola porzione ora normata come verde storico, per essere destinata a verde privato in quanto pertinenza dell'edificio esistente.
- 7.12 *stralciata*
- 7.13 Vò Sinistro. L'ambito compreso tra la strada statale e la viabilità di accesso all'abitato, attualmente individuata come area ad elevata integrità, è stata modificata in area tecnologica per la presenza della stazione di pompaggio della fognatura comunale.
- 7.14 Vò Sinistro. L'area prospiciente la stazione ferroviaria è stata segnata come viabilità esistente in quanto utilizzata come strada di accesso e parcheggio, variando l'attuale destinazione a verde pubblico.
- 7.15 Vò Sinistro. E' stata corretta la destinazione di una parte pertinenziale del cimitero attualmente individuata come agricola.

- 7.16 Avio. Considerato che tale porzione, di proprietà privata, non è stata utilizzata per la realizzazione di attrezzature pubbliche e che l'Amministrazione comunale non ha in previsione la sua acquisizione, è stata modificata in area a verde privato.
- 7.17 Avio. Il parcheggio di progetto, posto su di un'area privata ora parzialmente interessata dalla previsione della nuova strada di cui al punto 2.9, è stato stralciato ed inserito in verde privato.
- 7.18 Avio. Visto che la viabilità di previsione è stata leggermente traslata verso nord (vedi 2.10) l'attuale destinazione a strada è stata modificata in verde privato.
- 7.19 Avio. Dall'ambito destinato ad attrezzature pubbliche è stata stralciata una rampa di pertinenza degli edifici adiacenti ed attribuita la destinazione di verde privato.
- 7.21 Avio. Anche in questo caso, il lotto che non è ritenuto di interesse per il compendio scolastico, è stato stralciato dalla destinazione pubblica ed inserito in verde privato.
- 7.22 Avio. E' stata stralciata la previsione del collegamento ciclopedonale che attraversa aree residenziali in quanto ritenuto di difficile attuazione.
- 7.23 Avio. Il parcheggio di progetto, ricadente da molti anni su area privata e non realizzato, è stato stralciato e l'area modificata in verde privato ritenendo sufficienti i posti auto già realizzati di fronte all'istituto scolastico e quelli previsti nelle immediate vicinanze (vedi 2.12).
- 7.24 Avio. L'area per attrezzature pubbliche, individuata su proprietà privata, la cui acquisizione non rientra nei programmi dell'Amministrazione comunale, è stata stralciata e sostituita con la destinazione verde privato.
- 7.25 Avio. E' stato corretto un errore materiale che riportava come fascia di parcheggio l'ambito che ospita sia un'area a verde, che un'attrezzatura per le telecomunicazioni. Su quest'area, inoltre, è prevista una stazione interrata di pompaggio delle fognature comunali e pertanto viene riclassificata come area per attrezzature tecnologiche.
- 7.26 Avio. Su richiesta del privato l'area residenziale di completamento è stata stralciata e sostituita con la destinazione verde privato. Tale area inoltre è stata delimitata con la simbologia dello specifico riferimento normativo che segnala l'inedificabilità della stessa per 10 anni.
- 7.27 Madonna della Pieve. Rettificata la destinazione d'area da spazi privati degli edifici in area cimiteriale in conformità allo stato di fatto.
- 7.28 Avio. E' stato eliminato il percorso ciclopedonale previsto dal piano attuativo in quanto ricadente su area demaniale del torrente Aviana, e sostituita tale destinazione con quella di area ad elevata integrità.
- 7.29 Avio. L'area a verde pubblico prevista dall'originario piano di lottizzazione in realtà risulta essere, per gran parte, l'argine del torrente Aviana che è stato pertanto modificato in area ad elevata integrità.

- 7.30 Borghetto. L'area produttiva presente a nord dell'abitato è stata prolungata per comprendere l'intero ambito utilizzato dall'attività insediata, modificando l'attuale destinazione a viabilità.
- 7.31 Borghetto. Parte dell'area a residenza consolidata ma inediticata, a ridosso della ferrovia, è stata modificata in verde privato con la prescrizione dell'inedificabilità per 10 anni.
- 7.32 Sega di Ala. E' stata inserita una piccola area tecnologica sul sedime dell'antenna progettata ed eseguita da Trentino Network nell'anno 2014 quale implementazione del sistema radiomobile provinciale, in standard Tetra, impiegato sul territorio provinciale per fini di protezione civile.
- 7.33 S. Leonardo. E' stata confermata la destinazione dell'area ricettiva, destinata alla realizzazione di una struttura commerciale/pubblico esercizio con relativi spazi per servizi, per la degustazione e vendita in misura prevalente di prodotti dell'azienda agricola e dei prodotti alimentari tipici trentini, ma escludendola dall'ambito del centro storico ed assoggettandola a permesso di costruire convenzionato PC 69 (per il parcheggio vedi n. 2.26). Sono state modificate anche relative le norme di attuazione per rendere più agevole la realizzazione della struttura, specificandone le attività ammesse.
- 7.34, 7.35 S. Leonardo. Per i motivi di cui al punto precedente, l'attuale spazio privato degli edifici in centro storico e il piccolo chiosco-bar ora soggetto a sola demolizione, sono stati inclusi nell'area ricettiva.
- 7.36 Borghetto. Da "area a bosco" a "aree produttive del settore secondario di interesse locale", in quanto ambito già utilizzato dall'azienda.

Modifiche alle norme di attuazione

In generale le norme sono state adeguate al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e alla L.P.15/2015.

Gli articoli che sono stati maggiormente modificati sono i seguenti:

Art. 4. Sono stati aggiornati ed integrati i parametri di riferimento per l'utilizzazione degli indici.

Art. 5, comma 1. Inserito il riferimento alle schede di rilievo degli edifici in centro storico, al Repertorio delle soluzioni progettuali e al Regolamento di attuazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano.

Art. 6, al comma 12 sono stati aggiornati i termini temporali di vigenza dei piani attuativi. Al comma 13 sono stati specificati ed integrati gli interventi ammessi prima della loro approvazione. Aggiunto il comma 15 che richiama la normativa nazionale in materia di anticorruzione.

Art. 7, i commi da 8 a 13 sono stati aggiunti e contengono le disposizioni particolari per le aree individuate in cartografia con il perimetro dello specifico riferimento normativo.

Art. 8. Le definizioni degli elementi geometrici sono state stralciate ed inserito il rimando a quelle descritte nel Regolamento provinciale, ad eccezione di alcune voci non previste dallo stesso.

Art. 16. Le categorie di intervento sugli edifici sono state stralciate ed inserito il richiamo all'art. 77 della L.P.15/2015.

Art. 17. L'articolo relativo agli spazi di parcheggio è stato stralciato quasi interamente e sostituito con il richiamo alle disposizioni del Regolamento provinciale.

Art. 21. Il nuovo comma 1 specifica gli elaborati cui fare riferimento per gli interventi in centro storico. Il comma 2 è stato integrato con la definizione della misura minima da garantire per i manufatti accessori alle abitazioni. Al comma 5.1 è stata aggiunta una precisazione in merito al parere da acquisire per l'uso di materiali alternativi a quelli ammessi.

Art. 22. Al comma 3 sono state inserite alcune precisazioni relative alla categoria operativa R2. In particolare le possibilità di sopraelevazione previste dall'art. 105 della legge urbanistica e dove queste non sono ammesse, il richiamo all'art. 106 della medesima legge, la necessità di acquisire il parere della soprintendenza in caso di sopraelevazione degli edifici in aderenza a quelli vincolati. Al comma 4: integrate le possibilità operative previste dalla categoria della ristrutturazione edilizia, richiamato l'art. 105 della L.P.15/2015 e il Codice dei beni culturali, inserita la data cui fare riferimento per considerare il volume come esistente, inserite delle indicazioni sui contenuti del progetto di demolizione e ricostruzione. E' stato precisato nel comma 5 che per gli interventi in centro storico occorre riferirsi alle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali. Al comma 5.2 punto 1, è stata convertita la misura dell'ampliamento da volume a superficie utile netta. Al punto 2 del medesimo comma è stato precisato in quali casi è ammessa la sopraelevazione. Al comma 7 è stato aggiunta la possibilità di ampliamento dei manufatti accessori.

Il comma 8 è stato eliminato in quanto tale categoria operativa è stata stralciata anche cartograficamente dalla presente variante.

Art. 23 è stato eliminato in quanto le attuali possibilità operative sugli edifici sono più ampie che in passato.

Art. 25, eliminato perché sostituito dalle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi in centro storico.

Art. 33, dal comma 4 sono state stralciate due parti: una relativa alle serre in quando già trattate nell'art. 14 e l'altra relativa alla pavimentazione sostituita con il richiamo al Repertorio delle soluzioni progettuali. Il nuovo comma 5 è stato inserito per consentire la realizzazione di nuovi manufatti accessori.

Art. 34, comma 2: è stata inserita la specifica della percentuale di SUN da riservare alla residenza. I parametri della tabella di cui al comma 5 sono stati convertiti da mc a mq, inoltre la parte aggiunta contiene delle prescrizioni sugli interventi ammessi. Al comma 6 è stata stabilita la data in cui il volume edilizio è considerato esistente. I nuovi commi 10 e 11 sono riguardano rispettivamente delle prescrizioni per la salvaguardia delle acque e la valutazione del clima acustico.

Art. 37, al comma 2 è stata specificata la percentuale da destinare alla residenza, mentre è stato stralciato l'attuale comma 3. Altre modifiche sono le medesime già inserite negli articoli precedenti.

Art. 38, comma 5 e comma 6: inserito commi con indicazioni puntuali per due nuovi lotti edificabili.

Art. 40, comma 1: comma inserite specifiche relative all'alloggio realizzabile, nonché il riferimento al Regolamento provinciale. L'attuale comma 3 è stato eliminato perché superato.

Art. 45 comma 1: inserito riferimento al PTC e alle disposizioni vigenti.

Art. 49.2, commi 2 e 3 inserite nuove parti in conformità alle disposizioni vigenti.

Art. 50, comma 2: convertiti i parametri edificatori e aggiunta la nuova parte relativa all'acquisizione del parere di congruità delle opere. Il comma 12 è stato riscritto ed integrato specificando le modalità e criteri per il riuso dei rustici a fini abitativi e per l'ampliamento delle tettoie. Il nuovo comma 13 richiama, per le aree agricole di rilevanza locale, l'applicazione dell'art. 112 della L.P.15/2015. Il comma 14 riprende, per la definizione della superficie aziendale, il comma 3 dell'art. 112 della legge provinciale. Il nuovo comma 10 è relativo ai manufatti accessori.

Art. 50 bis, il comma 3 richiama le disposizioni del Regolamento provinciale. Il nuovo comma 9 riporta le indicazioni per la ricostruzione di un manufatto accessorio a fini agricoli. Il nuovo comma 14 richiama le disposizioni del Repertorio delle soluzioni progettuali da applicarsi per i nuovi interventi e quelli di recupero sui manufatti esistenti.

Art. 51 al comma 3 sono stati aggiornati i riferimenti normativi.

Art. 52, comma 1: convertiti i parametri edificatori secondo le disposizioni provinciali, senza aumento delle quantità ammesse dal vigente PRG. Il nuovo comma 5 contiene le disposizioni specifiche per la realizzazione di due tettoie sulle particelle individuate allo scopo, in cartografia.

Art. 53, comma 1: anche in questo caso le definizioni dei parametri sono state aggiornate e gli indici adeguati. Il nuovo comma 4 contiene le disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 57, comma 3 sono state modificate le possibilità operative per il recupero degli edifici esistenti.

Art. 59, inserito il comma 5 relativo agli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 64, inserito il nuovo comma 5 relativo agli accessi ai parcheggi dalla viabilità provinciale.

Art. 65, comma 5: richiamate disposizioni del Regolamento provinciale per gli interventi che comportano aumento della SUN e cambio di destinazione d'uso. Il nuovo comma 6 è relativo alle strade private che rivestono un ruolo rilevante.

Art. 70 I parametri edificatori sono stati integrati.

Art. 70 bis. Inserito il nuovo articolo relativo all'area sosta camper individuata a Sabbionara.

Art. 77. E' stato riscritto con l'aggiornamento del riferimento normativo.

Art. 80. L'articolo relativo agli ambiti fluviali di interesse ecologico è stato sostituito con quello contenuto nel PTC.

Art. 80bis. Anche il nuovo articolo relativo agli ambiti fluviali di interesse paesaggistico è stato preso tal quale dal predisponendo PTC.

Art. 83. L'articolo è stato modificato come da indicazioni fornite dal competente Ufficio provinciale.

Art. 88. Il comma 3 relativo al PIP 3 è modificato per la parte relativa all'utilizzo dell'area ad avvenuta decadenza del piano attuativo. Al comma 4. relativo al PL10, sono stati convertiti ed integrati i parametri edificatori ed inoltre è stata aggiunta la parte relativa all'efficacia del piano attuativo stesso. Il nuovo comma 6 stabilisce l'efficacia del PL38 mentre il nuovo comma 7 contiene le disposizioni relative al PL45. Al comma 9 relativo al PL50 sono stati adeguati i parametri ed aggiunta la parte relativa alla validità temporale del piano attuativo nonché le possibilità di utilizzo a piano scaduto. Il comma 8 è stato eliminato a seguito dello stralcio dell'area edificabile come da richiesta del privato. Tale ambito è stato altresì ricompreso nel piano di riqualificazione urbana (R.U. 65 di cui al comma 10) per permettere la riqualificazione dei manufatti agricoli esistenti. Il comma 11 relativo all'ambito di S. Leonardo è stato in gran parte riformulato per ottimizzare gli interventi funzionali all'azienda agricola. Il nuovo comma 12 è relativo alla nuova area edificabile soggetta a PL86.

Art. 88bis. PC 25 Avio. Nuovo ambito edificabile soggetto a permesso di costruire convenzionato.

PC 29 Lavè. E' stato previsto di assoggettare le aree a permesso di costruire convenzionare per addivenire al completamento delle opere già previste dal piano di lottizzazione.

PC 69 S. Leonardo. Le disposizioni relative all'ambito dove è prevista la realizzazione di una struttura commerciale, sono state per la maggior parte riformulate al fine di rispondere al meglio alle esigenze dell'azienda agricola.

PC 112 Avio. L'utilizzo del nuovo lotto edificabile è stato subordinato alla realizzazione e cessione di n. 8 posti macchina per soddisfare gli standard conseguenti l'insediamento abitativo.

PC 115 Franza. Anche il questo caso l'ambito è stato individuato al fine di portare a compimento le opere di urbanizzazione previste dall'attuale piano attuativo.

Loc. Piagù. L'ambito assoggettato ad intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale, interessa un compendio agricolo comprensivo di pascoli e boschi da rifunzionalizzare e fabbricati da recuperare.

Malga Tret. Questa è un'area dove è presente una malga con i relativi pascoli. L'intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale previsto, è finalizzato, tramite il recupero dei volumi esistenti, a favorire lo sviluppo economico dell'azienda mediante implementazione delle attività insediate.

Tabelle

E' stato aggiornato lo schema per il computo dei piani mentre sono state stralciate la tabella 3 relativa alle dimensioni dei posti macchina e degli spazi di manovra e la Tabella 10 Funzioni e posti macchina minimi per i parcheggi, in quanto superate dalle nuove disposizioni provinciali.

Tabella 18. Nuova tabella che riporta l'elenco dei vincoli puntuali individuati in cartografia.

Elenco dei cartigli. L'indice di edificabilità (Ie) è stato convertito come indice di utilizzazione fondiaria (Uf); per favorire l'utilizzo residenziale dei sottotetti, l'attuale altezza misurata a metà falda è stata confermata come altezza della facciata mentre è stata aggiunta la nuova colonna relativa all'altezza dell'edificio; infine è stata inserita la colonna che riporta il numero massimo dei piani realizzabili.

La parte relativa agli "Altri interventi ammessi su edifici in centro storico" è stata eliminata perché inserita, per ogni singolo edificio interessato, nella relativa scheda di intervento.

Controdeduzioni alle osservazioni della Conferenza di pianificazione

(verbale n. 6/2020 del 22 gennaio 2020)

Elementi del piano

Le norme di attuazione modificate o integrate a seguito delle osservazioni pervenute, sono state evidenziate con il colore blu, così come si è provveduto ad evidenziare, nella seconda parte del Testo unificato, anche le variazioni introdotte nella Relazione illustrativa.

Come richiesto il Rapporto ambientale è stato integrato con ulteriori contenuti e documentazione fotografica relativamente agli ambiti di Piagù, Malga Tret e S. Leonardo.

Valutazione ambientale strategica

Nelle tavole del Sistema ambientale sono state aggiunte le Zone di protezione speciale ZPS, così pure nelle norme di attuazione.

La denominazione dell'art. 79 è stata corretta nella legenda, come segnalato ed inoltre è stata aggiunta la denominazione Zone di protezione speciale e relativa campitura.

Le norme di attuazione, nell'art. 79 comma 3, i siti segnalati sono stati integrati con la sigla ZPS e in corrispondenza delle Riserve provinciali "Adige" e "Palù di Borghetto" sono state aggiunte le delibere istitutive. Il comma 4 è pertanto riferito agli usi ammessi nelle altre Riserve provinciali.

Il Rapporto ambientale è stato aggiornato nella sezione "Verifica della presenza di siti della Rete Natura 2000" secondo le puntualizzazioni del competente Servizio. Inoltre sono state eliminate dall'elenco delle aree protette, le aree di protezione fluviale e le Reti di riserve e relativi riferimenti.

La variante 3.8 è stata stralciata perché in parte ricadente in area a rischio P4 nonché all'interno della fascia di protezione fluviale del PTC, ed anche alla luce delle osservazioni espresse che si ritengono condivisibili.

Il paragrafo relativo all'*Analisi di coerenza interna* è stato integrato con i riferimenti e le valutazioni relativi agli "indicatori" prima solo richiamati all'interno del documento di verifica.

Dall'art. 59 è stato tolto il riferimento agli impianti eolici.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

In merito alle varianti ricadenti in area di protezione e rispetto del pozzo, è stato introdotto nell'art. 5 delle norme, il nuovo comma 4 che richiama le disposizioni previste dalla carta delle risorse idriche.

Come richiesto dal Servizio foreste e fauna, l'art. 54 è stato integrato con i riferimenti segnalati.

Il documento di valutazione preventiva del rischio idrogeologico è stato corretto in corrispondenza delle varianti 7.2, 7.3, 7.13, 7.25.

PARERE CONFERENZA DI SERVIZI

Var. 1.1 Vista la segnalazione della presenza di criticità, l'area è stata individuata con il perimetro dello specifico riferimento che riporta alle prescrizioni dettate dal nuovo comma 16 dell'art.7.

Var. 2.4 Viste le problematiche evidenziate e la richiesta di stralcio della previsione da parte del privato, si ripristina l'attuale destinazione di residenza consolidata.

Var. 2.7 si tratta di un parcheggio esistente che viene confermato ed individuato con lo specifico riferimento al comma 22 dell'art. 7.

Var. 2.8 la modifica che prevedeva il collegamento ciclopedonale è stata stralciata in quanto soluzione non condivisa dai residenti.

Var. 2.21 Visti i rilievi fatti, e trattandosi di una porzione minima di territorio non rappresentabile con il perimetro dello specifico riferimento normativo, si stralcia la modifica.

Var. 2.28 l'area oggetto di modifica è stata perimetrata con lo specifico riferimento normativo che rimanda alle disposizioni del comma 16 dell'art. 7.

Var. 3.8 La modifica prevista in prima adozione è stata stralciata vista la problematicità di tale area.

Var. 3.13 Il comma 12 dell'art. 7 è stato integrato con le disposizioni da osservare per l'utilizzo dell'area.

Var. 3.15 Le norme relative alla zona di Piagù (art. 88 bis), sono state integrate con le disposizioni da osservare per la parte che presenta delle criticità.

Var. 4.6 La variante consiste nell'individuazione di un ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato in precedenza compreso all'interno di un piano di lottizzazione. La previsione di variante era finalizzata al solo completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria. L'Amministrazione comunale conferma che ad oggi deve essere perfezionato solo il collaudo e pertanto gli approfondimenti richiesti non trovano giustificazione.

Var. 5.2 Non si tratta di una nuova previsione bensì della presa d'atto del parcheggio pubblico realizzato in tempi recenti, a servizio dei visitatori del castello. Si perimetra comunque l'area con lo specifico riferimento normativo che rimanda alle disposizioni del comma 16 dell'art. 7.

Var. 5.5 L'area oggetto di modifica è stata individuata con lo specifico riferimento normativo che riporta al nuovo comma 15 dell'art. 7 contenente le disposizioni relative.

Var. 5.6 Interessa un'area attualmente edificabile sotto il livello del suolo che è stata modificata in verde storico che tutela l'ambito inibendo l'edificabilità. Si ritiene pertanto superfluo e fuorviante qualsiasi riferimento che possa indurre a pensare di poter realizzare qualsiasi intervento edificatorio.

Var. 5.7 Si precisa che il rio scorre, intubato, a lato dell'area oggetto di modifica, pertanto la destinazione compatibile richiesta (elevata integrità) andrebbe a sovrapporsi con il corso d'acqua che ha già un proprio retino. L'area oggetto di variante, comunque, è stata individuata con lo specifico riferimento normativo che rimanda al comma 20 dell'art. 7 contenente le relative disposizioni.

Var. 5.8 L'attuale destinazione a strada non corrisponde allo stato del luogo in quanto tale ambito è costituito da un vialetto di accesso al locale caldaia (var. 5.9) ed è compreso all'interno della pertinenza dell'edificio scolastico. Si conferma pertanto la destinazione di attrezzature pubbliche assegnata dalla presente variante.

Var. 5.9 La variante consiste nella presa d'atto del volume utilizzato come centrale termica della scuola e che insiste sull'alveo del rio in quel tratto intubato ed indicato in cartografia con specifica

grafia (puntinato azzurro). L'aggiornamento cartografico in variante risulta pertanto coerente con lo stato dei luoghi.

Var. 5.10 Trattasi di una rettifica cartografica relativa ad una porzione dell'area pertinenziale della scuola che il vigente piano regolatore ha erroneamente compreso nella limitrofa area residenziale.

Var. 5.11 e 5.12 le modifiche effettuate si sono rese necessarie per ricomprendere per intero la piazza principale dell'abitato in centro storico; si tratta di due porzioni insignificanti rispetto all'intera piazza anch'essa ricadente in area interessata dalle criticità determinate dal rio Sabbionara che sono già state oggetto di intervento unitario di arredo urbano (pavimentazione, illuminazione, ecc.) e che pertanto non saranno interessate da ulteriori autonomi interventi.

Var. 5.13, 5.14, 5.15 Si tratta di rettifiche minime finalizzate alla corretta individuazione del perimetro del centro storico. Si evidenzia che, dalle verifiche compiute, tali sfridi risultano esterni dall'area critica segnalata (aree gialle).

Var. 5.17 Si conferma la destinazione di verde storico per la parte di pertinenza dell'edificio e strada per la parte che individua la viabilità. Il demanio idrico, invece, rimane oltre il parapetto che divide la strada dal fiume. In merito agli interventi in ambito fluviale è stato integrato il comma 2 dell'art. 81 con il richiamo all'art. 32 delle norme del PGUAP.

Var. 5.19 Data la presenza di criticità e vista la destinazione di agricolo di pregio del PTC, la modifica è stata stralciata.

Var. 5.21 Vista la presenza di criticità, le disposizioni relative all'area di cui all'art. 88, sono state integrate come indicato.

Var. 5.24 Data la presenza di criticità l'area è stata assoggettata ad una specifica norma riportata nel comma 16 dell'art. 7.

Var. 6.5 L'area oggetto di modifica è stata individuata con lo specifico riferimento normativo che riporta al nuovo comma 16 dell'art. 7 contenente le disposizioni relative.

Var. 6.6 In merito agli interventi in ambito fluviale è stato integrato il comma 2 dell'art. 81 con il richiamo all'art. 32 delle norme del PGUAP.

Var. 6.9 L'area oggetto di modifica è stata individuata con lo specifico riferimento normativo che riporta al comma 17 dell'art. 7 contenente le disposizioni relative. L'area inoltre è stata rideterminata come risultante dalle bonifiche eseguite.

Var. 6.13 L'area oggetto di modifica è stata individuata con lo specifico riferimento normativo che riporta al nuovo comma 16 dell'art. 7 contenente le disposizioni relative.

Var. 7.1 la modifica è stata stralciata e ripristinata la simbologia del corso d'acqua.

Var. 7.2 E' stata corretta la classe nella verifica PGUAP.

Var. 7.4, 7.9, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19 Data la presenza di criticità l'area è stata assoggettata ad una specifica norma riportata nel comma 16 dell'art. 7.

Var. 7.13, 7.15, 7.26. Tali aree sono state individuate con il perimetro dello specifico riferimento normativo che rinvia all'art. 7 comma 22.

Var. 7.28 la previsione della pista ciclabile è stata stralciata.

Var. 7.30 In merito agli interventi in ambito fluviale è stato integrato il comma 2 dell'art. 81 con il richiamo all'art. 32 delle norme del PGUAP.

Var. 7.36 Visto il parere negativo, la modifica viene stralciata.

Var. 7.37 L'area è stata individuata con il perimetro dello specifico riferimento normativo che rinvia all'art. 7 comma 22.

Var. 7.41, 7.42, 7.43, 7.57, 7.58 L'area è stata individuata con specifico riferimento normativo e ricondotta alle disposizioni contenute nel comma 18 dell'art. 7.

Var. 7.55 L'area è stata individuata con specifico riferimento normativo e ricondotta alle disposizioni contenute nel comma 10 dell'art. 7.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

TUTELA DELLE ACQUE

In riferimento alla tutela della flora riparia è stato integrato il comma 9 dell'art. 81 con i richiami alle disposizioni provinciali vigenti. Le varianti n. 1.1, 5.5 interessano aree a confine con il rio Sabbionara che si presenta delimitato da muri di contenimento e quindi non è presente flora riparia. Il rio, inoltre, risulta intubato in corrispondenza dell'area di cui alla modifica 5.7. La modifica 7.36 come sopra riportato, viene stralciata.

Per le zone ricadenti in area di rispetto idrogeologico di pozzi e/o sorgenti è stato aggiunto il richiamo alla Carta delle risorse idriche nel nuovo comma 3 dell'art.5.

Viste le problematiche presenti sull'area la modifica n. 3.8 è stata stralciata.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

In sede di prima adozione, considerato che la presente variante, seppur in maniera contenuta, ha ridotto le potenzialità edificatorie ed insediative del piano in vigore, si era ritenuto di poter semplificare le verifiche relative alle dotazioni di standard e al dimensionamento residenziale limitandosi a riportare ed aggiornare le potenzialità insediative espresse dall'attuale PRG e le relative dotazioni minime di standard pubblici. Alla luce delle osservazioni pervenute dal competente Servizio provinciale, si è provveduto ad integrare il Rapporto ambientale con la tabella delle superfici residenziali stralciate ed aggiunte e con la verifica puntuale riferita alle frazioni, ai sensi del RUEP, relativa alle dotazioni di aree a parcheggio e a verde attrezzato e sportivo.

Piani attuativi

Per ogni piano attuativo sono stati verificati i termini di scadenza ai sensi della L.P.15/2015, e inseriti nelle relative norme.

Con riferimento al P.L. 45 "Franza-Monte Baldo" si precisa che il vigente PRG individua l'ambito cartograficamente e con unico riferimento nell'elenco dei cartigli (P.G.45); la presente variante ha introdotto nell'art. 88 il comma 7 che declina le indicazioni operative relative a tale ambito in coerenza con la convenzione urbanistica già sottoscritta dalle parti. Si tratta quindi di una nuova aggiunta normativa, riferita ad una previsione di fatto riconfermata.

Adeguamento PTC e aree agricole

Come richiesto, la Relazione e il Rapporto ambientale sono stati integrati con la specificazione che la presente variante, adottata in data 15 ottobre 2019, recepisce in toto i contenuti del PTC entrato in vigore il 26 settembre 2019. Anche con riferimento alle aree agricole e agricole di pregio che il PTC ha contratto, già in sede di prima adozione si è provveduto alla ripianificazione con l'attribuzione delle destinazioni urbanistiche più coerenti con lo stato reale dei luoghi, il tutto come evidenziato sulle tavole di raffronto integrative (varianti da 8.2 a 8.49), richieste dal competente Servizio. Tale operazione era stata considerata nel suo complesso quale adeguamento al PTC.

Come richiesto, il comma 2 dell'art. 1 delle norme è stato integrato con il richiamo al PTC.

Dalla verifica risulta che le aree agricole aggiunte per l'adeguamento al PTC non sono limitrofe alle zone soggette a difesa paesaggistica mentre per le aree contratte dal PTC, se ricomprese nell'ambito della difesa paesaggistica, tale vincolo è stato confermato.

5.19 La modifica è stata eliminata in quanto errore materiale e ripristinata la destinazione di agricola di pregio.

Art. 50 aggiornato il comma 12 con il riferimento all'edificio esistente ante aprile 1993.

Art. 50 comma 15 è stato eliminato il riferimento alle tettoie di 15 mq in quanto tipologia già rientrante nella definizione di "manufatti" e già tipologicamente normata al comma 17.

Art. 50 comma 16 (ex comma 17) è stato riformulato ammettendo soltanto manufatti con caratteristiche costruttive facilmente reversibili (legno).

Art. 50 comma 17 (ex comma 18) corretto il riferimento al comma 12 anziché 11 dell'art. 21.

Art. 50 bis è stato stralciato dal comma 7 il riferimento al vincolo di destinazione agricola quindicinale, in coerenza con le indicazioni dell'art. 112 della L.P.15/2015.

Opere pubbliche e vincoli preordinati all'esproprio

Con riguardo alla verifica della reiterazione dei vincoli subordinati all'esproprio, evidenziato che una delle finalità della variante è stata quella di dimensionare gli standard pubblici in modo tale da non reiterare i vincoli sulle aree, si osserva quanto segue:

La variante 2.12 introduce un nuovo parcheggio mantenendo per errore la porzione di quello pianificato nel 2000 che si intendeva invece stralciare integralmente con la modifica 4.9. Tale scelta è motivata dalla necessità di dare accesso alla retrostante area residenziale. Pertanto dalla cartografia è stata stralciata la porzione residuale dell'originario parcheggio anche al fine di non reiterare il vincolo.

Il parcheggio di progetto previsto fin dal 2008 e confermato anche dalla presente variante, è posto in prossimità della prevista rotatoria di Sabbionara e, seppur sterrato, è regolarmente utilizzato per la sosta. Si provvede pertanto ad individuare l'area come parcheggio pubblico esistente.

Il parcheggio di progetto in località Dossio insiste su un'area di proprietà dell'Azienda Trasporti funicolari Malcesine-Monte Baldo ed è previsto dal PUC del 1991. In considerazione della congestione del sito durante la stagione sciistica, l'Amministrazione ritiene opportuno riconfermare la previsione dell'infrastruttura ma di modificare la destinazione da parcheggio pubblico a parcheggio privato (var. 8.52).

In merito all'area tecnologica del depuratore provinciale il cui vincolo è presente dal 2007, si conferma la destinazione visto il parere precedentemente espresso dall'Agenzia per la Depurazione – Servizio Gestione degli impianti del 14.07.2017 che richiedeva il mantenimento della previsione dell'area tecnologiche e relative fasce di rispetto al fine dell'attivazione della procedura espropriativa (in corso).

Come precedentemente illustrato, la parte di parcheggio pubblico di progetto erroneamente confermata dalla presente variante, che precludeva l'accesso all'area residenziale retrostante, è stata stralciata aggregandola alla modifica 4.9.

Nuove aree residenziali e aree residenziali esistenti modificate

Il Rapporto ambientale è stato integrato con le tabelle riportanti il bilancio delle aree residenziali, come sopra descritto.

Var. 4.17 Avio. Si tratta della riconversione urbanistica da produttiva a residenziale che interessa l'intero volume edilizio realizzato (magazzino seminterrato e soprastante alloggio) e quindi non si tratta dello scorporo della sola porzione residenziale ma è finalizzato alla rifunzionalizzazione complessiva del lotto.

Var. 4.11 La modifica era stata introdotta su richiesta del privato ed era finalizzata alla riconversione dell'edificio da ricettivo (ristorante e affittacamere) a residenza. La proprietà ha riconfermato tale volontà consapevole delle conseguenti limitazioni alle attività attualmente esercitate.

Località Piagù – La planimetria, allegata alle norme di attuazione, individua i manufatti consolidati nonché i nuovi volumi (stalla, fienile e laboratorio) organizzati all'interno di un unico corpo edilizio, nonché la viabilità esistente e di progetto. Lo specifico riferimento normativo elenca i diversi interventi ammessi. Con riferimento alla nuova struttura da adibire a stalla, fienile e laboratorio, si evidenzia che la scelta localizzativa nella parte a valle e a ponente, è giustificata dalla minore esposizione visiva del luogo così come dalla maggiore distanza dagli edifici residenziali e anche dalla minore pendenza del versante; il nuovo tratto di viabilità da realizzarsi in prolungamento di quello esistente, risulta essere anche funzionale alle attività agricole espletate e programmate sui fondi limitrofi. Per la sua realizzazione non sarà necessario ricorrere ad eccessivi sbancamenti o opere di contenimento.

Si specifica che i nuovi manufatti proposti (SUN 400 mq) unitamente a quelli esistenti (SUN 797 mq) per un totale complessivo di 1197 mq, rientrano entro i limiti consentiti (1.400 mq di SUN) calcolati in base alla superficie agricola dell'azienda (70.000 mq) e di un indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,02 mq/mq.

Vista l'osservazione, la prevista costruzione destinata a luogo di culto è stata stralciata.

Si è inoltre provveduto alla ridefinizione delle superfici agricole limitandole alle porzioni di territorio aperto (prati e coltivi); il perimetro dell'ambito soggetto a specifico riferimento normativo è stato confermato e comprende anche porzioni a bosco poiché al suo interno insistono costruzioni precarie per le quali il piano prevede la demolizione al fine di una riqualificazione ambientale complessiva.

A livello normativo l'ambito, individuato con specifico riferimento normativo, è stato ricollocato nel comma 23 dell'art. 7 "Prescrizioni particolari" e quindi stralciato dall'art. 88 bis.

Malga Tret

Fin dall'origine (PUC 91) il PGZ n. 8 – Prà Alpesina, stralciato con la 9ª Variante al PRG entrata in vigore 24 settembre 2014, quando il piano attuativo predisposto dal proprietario con valenza decennale a partire dal 1 settembre 2004 era ormai scaduto, ricomprendeva una ampia zona del monte Baldo costituita da boschi, pascoli, radure, improduttivi (rocce) ed aveva come finalità la valorizzazione turistico – ambientale dell'area ad integrazione delle iniziative esistente attraverso la promozione degli aspetti ambientali e la realizzazione di eventuali attrezzature di pubblico interesse. Si trattava quindi di un piano di carattere generale volto alla riqualificazione ambientale e allo sviluppo socio-economico della zona. All'interno di tale ambito era stato predisposto uno specifico piano attuativo per l'ambito di malga Tret che ha trovato solo parziale esecuzione nella costruzione della stalla- fienile. Attualmente, a distanza di anni, la proprietà ha riconsiderato, in riduzione, le prospettive dell'azienda zootecnica, ciò anche a fronte dei notevoli costi economici e della necessità di introdurre attività a sostegno di quella principale (allevamento e trasformazione delle carni) quali la degustazione dei propri prodotti e di quelli del territorio. Tenuto conto delle osservazioni pervenute e in considerazione del fatto che in prima adozione tale ambito (con specifico riferimento normativo), era stato erroneamente inserito nell'art. 88bis (Permessi di costruire convenzionati) le disposizioni normative sono state estrapolate e riformulate all'interno del comma 24 dell'art. 7 - Prescrizioni particolari, anche con la conversione dei parametri edilizi da volume a SUN e con l'introduzione dei parametri di controllo relativi all'altezza massima a metà falda e in facciata. La norma è stata integrata con la prescrizione, già contemplata nel piano attuativo, scaduto nel 2014 di realizzare una fossa imhoff per la corretta gestione delle acque reflue.

Lo specifico riferimento normativo in adozione definitiva, conferma l'estensione del perimetro di prima adozione in quanto una individuazione puntuale e limitata ai soli interventi in corrispondenza degli edifici esistenti (vecchia cascina/deposito e ex chiesetta) non avrebbe permesso di avere una visione unitaria dell'intervento che dovrà riguardare anche le aree pertinenti alle diverse attività (stalla, laboratorio di trasformazione, spazio degustazione, alloggi gestori e maestranze, centrale a biomassa).

Nel Rapporto ambientali sono stati indagati i caratteri paesaggistici ed ambientali specifici in relazione ai quali le norme sono state dimensionate e riformulate.

Modifiche introdotte con specifici riferimenti normativi

Vista l'osservazione in merito alle varianti nn. 3.6, 3.7 e 3.8, che permettevano, con specifico riferimento normativo, di intervenire con modalità diverse rispetto a quelle ammesse dalle disposizioni provinciali vigenti, si provvede a stralciarle eliminando dalla cartografia e dalle norme (art. 7) lo specifico riferimento normativo. Si ritiene invece opportuno confermare la variante n. 3.2 finalizzata alla riqualificazione architettonica della costruzione nonché alla messa in sicurezza dei mezzi depositati, anche in considerazione della prossimità della stessa con l'area produttiva. Rimane fermo il vincolo di destinazione d'uso agricolo.

Altre varianti

Var. 7.8 Per la fascia residenziale posta lungo il canale Biffis, modificata dalla presente variante in area ad elevata integrità, si conferma che l'indice edilizio non risulta essere stato utilizzato a fini edificatori.

Viabilità ed infrastrutture ciclopedonali

Per la var. 2.19 non è prevista edificazione ma solamente l'apprestamento di un parcheggio pubblico in superficie. In fase progettuale saranno concordati con il Servizio competente gli aspetti relativi alla sicurezza stradale.

Var. 3.5 Trattasi di sostanziale riconferma della previsione vigente; in merito alle opere ammesse entro la fascia di rispetto stradale il riferimento alle disposizioni provinciali è contenuto nei commi 5 e 7 dell'art. 73. In fase progettuale saranno concordati con il Servizio competente gli aspetti relativi alla sicurezza stradale.

Var. 4.14 L'area edificabile prevista dal PC 112, ricade esternamente alla fascia di rispetto stradale e risulta essere in allineamento con l'edificato esistente. In fase progettuale saranno concordati con il Servizio competente gli aspetti relativi alla sicurezza stradale. Si precisa, inoltre, che le norme contengono già il richiamo alla necessità di acquisire i necessari nulla-osta o autorizzazioni di competenza del Servizio gestione strade.

L'art. 55 è stato integrato con il comma 7 in merito al ricovero delle biciclette entro edifici pubblici o di interesse pubblico.

Turismo e sport

- Il comma 1 dell'art. 70 è stato modificato ed integrato con i richiami alle disposizioni provinciali vigenti. Sono inoltre state stralciate tra le funzioni ammesse quelle di "agriturismo, residence e colonie".
- Comma 3: il volume è stato convertito in SUN ed è stato riformulato inserendo i riferimenti agli articoli della legge e del Regolamento provinciale.
- Art. 70 bis. E' stata corretta la denominazione come indicato.
- Art. 40 modificata la volumetria ammessa in SUN.

Aree estrattive

- Cava Cunette. E' stato ridefinito il perimetro dell'area a cava stralciando la parte a est e conseguentemente anche il comma 2 dell'art. 44 è stato eliminato. Si è provveduto, inoltre, ad individuare l'area agricola di pregio a compensazione dell'ampliamento della cava verso ovest (var. 8.1).
- Nella parte estrattiva a ovest è stata inserita la destinazione futura di area a bosco (var. 8.6).
- Anche nell'area estrattiva Masi di Avio è stata inserita la destinazione di area agricola di livello locale (var. 8.40).
- E' stato integrato il comma 1 dell'art. 44 relativamente alle attività ammesse.

Centro storico

Nel Rapporto ambientale nel paragrafo relativo agli "Scenari di progetto – punto 5" sono stati descritti i criteri adottati per la redazione delle schede di rilievo degli edifici in centro storico; il paragrafo è stato inoltre integrato con l'elaborato di raffronto relativo alle categorie di intervento, già fornito, unitamente alle tabelle di raffronto dei vincoli di facciata (di pregio e da riqualificare unitariamente).

Riguardo alla mancata evidenziazione delle modifiche apportate alle categorie di intervento degli edifici storici, si fa presente che le variazioni intervenute, pur non essendo rappresentate nella

cartografia di raffronto, sono esplicitate puntualmente all'interno di ogni singola scheda. Si fa inoltre presente che tali modifiche possono ricadere nel generale processo di aggiornamento del piano alla L.P.15/2015 ed in particolare alle categorie di intervento di cui all'art. 77, in coerenza con gli obiettivi dichiarati in sede di avviso preliminare.

Relativamente ai fronti di pregio e da riqualificare, è stata predisposta una tabella che si allega e che evidenzia, per ogni edificio interessato, le modifiche operate. Il vincolo di facciata presente sul vigente PRG è stato per la maggior parte eliminato, in quanto si è ritenuto che il Repertorio delle soluzioni progettuali, introdotto con la presente variante, possa garantire una corretta pratica di intervento sulle facciate.

La norma relativa ai manufatti accessori è stata integrata con la distinzione tra edifici pertinenziali, che non corrispondono alla tipologia prevista in calce alle norme, e quelli realizzati secondo la tale tipologia che rientrano tra le costruzioni accessorie.

S. Leonardo. Il piano vigente assoggetta il nucleo storico a piano attuativo a fini generali, parzialmente realizzato per la parte relativa alle costruzioni pertinenziali dell'azienda agricola. L'intento della presente variante, che norma l'ambito con uno specifico riferimento normativo (commi 14 e 14.1 dell'art. 7), è di completare la riorganizzazione funzionale di tali manufatti anche mediante la demolizione con ricostruzione ed ampliamento. Gli interventi già attuati su alcuni degli edifici, hanno visto la ricostruzione del rudere (foto 1) posto nella parte più nord e il contestuale rifacimento della limitrofa tettoia (foto 2).



Foto 1



foto 2

Un altro deposito posto immediatamente a sud di quelli sopra descritti è stato demolito.

L'altra struttura, rappresentata dal vigente piano come due corpi autonomi, in realtà, a seguito di un intervento edilizio realizzato, si presenta oggi in forma accorpata (deposito e tettoia ampliata, vedi foto seguente) e come tale rappresentata sulla cartografia di variante.



Le schede di rilievo degli edifici storici sono state compilate ex novo e pertanto i punteggi assegnati sono aggiornati. In alcuni casi la categoria assegnata non corrisponde al punteggio totalizzato in quanto, nonostante dalla valutazione analitica dei caratteri dell'edificio effettuata in base ai criteri della scheda tipo, lo stesso risulti in una determinata categoria (es. R2), si è ritenuto più congruo un vincolo minore in considerazione del fatto che l'edificio, pur conservando gli originari aspetti costruttivi, sia poco significativo sotto il profilo tipologico ed architettonico.

In merito all'edificio 58 con la categoria di intervento R7 si era inteso dare la possibilità di sostituzione completa del volume che si presenta incongruo con l'edificato circostante. Vista l'osservazione si provvede ad individuare l'edificio in categoria R3 con lo specifico riferimento al comma 4.1 dell'art.22.

Vista l'osservazione, come già effettuato anche per altri piani regolatori, si è provveduto a modificare la categoria di intervento R7 in R3 con specifico riferimento al comma 4.1, che contiene i parametri che possono essere applicati per tali edifici in caso di interventi di ampliamento e sopraelevazione. Anche le schede degli edifici sono state aggiornate in tal senso.

S. Leonardo. Alle strutture individuate con specifico riferimento normativo, è stato ridotto il retino della categoria di intervento riconducendolo entro il sedime dell'edificio.

Scheda 73 Sabbionara. Si conferma che la categoria di intervento corretta è quella riportata nella cartografia di piano e nella scheda dell'edificio.

Var. 6.6 Il limite del centro storico di Vò Destro è stato modificato in quanto non corrispondente a limiti catastali o morfologici. Il nuovo perimetro si limita a ricomprendere i soli spazi di pertinenza dell'edificato storico. La parte che è stata esclusa dal centro storico, in ogni caso, è stata tutelata dalla difesa paesaggistica che inibisce nuovi interventi al pari della destinazione di verde storico.

Var. 5.1 La piccola porzione è stata ricompresa in centro storico in quanto pertinenza dell'edificio principale.

Loc. S. Leonardo – nucleo storico ovest

A riconferma dello stralcio dal centro storico dell'area ricettiva posta a settentrione del nucleo si evidenzia, anche a seguito di verifica del catasto storico, che tale contesto non ha mai avuto un rapporto di funzionalità o di relazione con l'edificato storico poiché è sempre stato un ambito agricolo facente parte di un più ampio sistema coltivato. Si osserva inoltre che, in considerazione del fatto di ricadere all'interno del centro storico, l'attuale struttura potrebbe essere utilizzata per la commercializzazione di beni di diversa natura, come ammesso dalla normativa sul commercio, mentre la nuova previsione, oltre ad essere finalizzata ad una riqualificazione complessiva restringe le tipologie merceologiche ai prodotti dell'azienda agricola e tipici locali.

Il piccolo volume addossato alla parte esterna della muratura ed attualmente utilizzato come punto vendita e degustazione dei prodotti dell'azienda vinicola e locali, è stato costruito negli anni '70 sul relitto stradale di proprietà della Provincia che, da allora, lo concede in uso ai proprietari dell'azienda. Tale piccola costruzione è collegata ad un altro volume posto, sempre in aderenza al muro, nella parte interna rispetto alla strada statale; i due volumi sono collegati da una porta a suo tempo realizzata demolendo parte dell'antico muro che delimitava il lato ovest della tenuta S. Leonardo. L'attuale piano regolatore prevede la demolizione dei sopraccitati volumi, mentre la presente variante li ha compresi all'interno della nuova area destinata ad ospitare una struttura commerciale e

ricettiva. Poiché l'eventuale ricostruzione dell'antica muratura e la ricucitura con quella originaria è un'operazione complessa che potrebbe portare anche a risultati non ottimali, si è preferito confermare le attuali piccole costruzioni che saranno però riqualificate e ricondotte ad una coerenza architettonica, costruttiva e compositiva con la nuova struttura; la progettazione dovrà confermare e valorizzare la breccia nella muratura utilizzandola, ad esempio, come asse non solo funzionale, ma anche prospettico di collegamento tra interno ed esterno, come elemento simbolico che introduce ed accompagna il cliente verso particolari esperienze sensoriali quali quelle legate alla degustazione del vino e di altri prodotti gastronomici del territorio trentino. Questa previsione asseconda anche le esigenze aziendali che riconoscono nell'avancorpo una funzione di forte leggibilità e di attrazione.

Lo stato di attuazione parziale dell'intervento previsto dal PRG vigente (ex PG 71 ora soggetto a specifico riferimento normativo) è stato illustrato nelle pagine precedenti. In particolare alla luce degli interventi edilizi nel frattempo eseguiti (demolizione, ricostruzione e ampliamento) le diverse costruzioni sono state classificate come edifici pertinenziali; la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica a sud, anche se attualmente ammissibile, è stata ripianificata con specifico riferimento normativo per permettere una riproposizione dei volumi con ampliamento della SUN, superiore a quello ammesso dall'art. 22 comma 4.1 delle norme di attuazione (categoria R3).

Con riferimento agli spazi liberi, si sottolinea che la corte interna delimitata dagli edifici principali è stata interessata dalla costruzione di una cantina ipogea e si presenta con una pregevole pavimentazione in acciottolato. Lo spazio a servizio dei volumi produttivi e dei depositi, invece, è sterrato con una piattaforma di cemento centrale necessaria per la movimentazione dei carichi. Tale spazio è stato ricompreso nell'ambito 1 e il comma 14 dell'art. 7 delle norme è stato integrato con l'indicazione del mantenimento dell'attuale fondo; con riferimento alla possibilità di demolizione e ricostruzione del volume a sud si allega la documentazione fotografica dello stato di fatto al fine di comprenderne le potenzialità ricostruttive.



Edificio a sud



Edificio a ovest

Il testo di raffronto delle norme è stato integrato con la parte mancante delle norme vigenti.

La parte modificata con variante 2.26 (e non 2.27 come segnalato) è stata verificata e non risulta interferire con le aree agricole del PTC. L'articolo relativo all'ex PC 69 ora comma 14.1 dell'art. 7, è stato modificato con lo stralcio delle parti relative all'alienazione dell'immobile e della tipologia dei prodotti in vendita.

Loc. S. Leonardo – Villa Guerrieri Gonzaga

Vista l'osservazione, l'area di pertinenza della villa dove di intende realizzare la piscina, è stata ridotta in coerenza con quanto autorizzato dalla Soprintendenza.

Nel comma 12 dell'art. 7, come indicato, è stata inserita la specifica che la piscina è realizzabile con vasca all'aperto e che va assicurata un'alterazione contenuta dei modi d'uso degli spazi pertinenziali della villa.

Piano per la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico montano (PEM)

Posto che l'Amministrazione comunale con deliberazione n. 1546/11 ha approvato il vigente PEM finalizzato alla riqualificazione delle baite esistenti sul monte Baldo ed alla regolamentazione d'uso delle stesse, con la presente variante si è proceduto all'integrazione delle schede con la previsione dell'utilizzo anche residenziale non permanente dei manufatti da parte dei soggetti che, a seguito delle convenzioni sottoscritte, sono tenuti alla manutenzione del territorio circostante; alcune schede sono state altresì aggiornate alla luce degli interventi edilizi nel frattempo realizzati (n. 4, 5, 6, 9), compreso lo stralcio della scheda n. 27 che prevedeva la demolizione del manufatto, cosa attuata. Anche il Regolamento è stato integrato ed aggiornato con i riferimenti alla SUN, al metodo di misurazione dell'altezza, alla necessità di rinaturalizzare l'area nel caso di demolizioni, e in generale, al RUEP e alla L.P.15/2015.

Come richiesto è stato approntato il testo di raffronto del Regolamento del PEM contenente sia la versione di prima adozione che quella definitiva, per far meglio comprendere le modifiche effettuate, al pari di quello relativo alle schede modificate.

La scelta di ammettere l'utilizzo residenziale non permanente per queste strutture, aventi in origine una funzione strettamente legata alla fienagione, è dettata dalle mutate caratteristiche economiche, infatti, anche se ancora presenti degli allevamenti zootecnici, i colonnelli perlopiù di proprietà comunale, vengono sempre meno richiesti per tali attività mentre prevale la domanda di un loro utilizzo per residenza stagionale. Pertanto l'Amministrazione comunale ha scelto di concedere in uso tali strutture, subordinatamente all'onere dello sfalcio del pascolo di pertinenza.

Per quanto riguarda gli edifici incongrui per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia con l'obbligo di demolizione, tale prescrizione è puntualmente riportata all'interno delle schede (edifici n. 7, 11, 13, 14, 26).

L'ultimo periodo del comma 2 lett. b) dell'art. 4, riferito all'art. 104 della legge urbanistica provinciale, è stato stralciato.

Nell'art. 5 il parametro riferito al volume è stato convertito in SUN ed è stato verificato che nelle schede degli edifici non è presente tale indice.

L'articolo 6 del Regolamento di attuazione è stato rinominato da "Edifici accessori" a "Ampliamenti per usi pertinenziali", poiché l'originaria titolazione, seppur correttamente esplicitata nella norma, non corrispondeva ai contenuti della stessa. Infatti non si tratta di edifici autonomi bensì di corpi aggregati all'edificio principale.

In coerenza con quanto previsto dall'art. 3 del RUEP, l'art. 4 comma 2, lett. b) del Regolamento PEM, il parametro delle altezze fa ora riferimento ad un'altezza massima misurata a metà falda all'estradosso della copertura nonché ad un'altezza massima del fronte.

Come sopra anticipato, in caso di demolizione è prescritta la rinaturalizzazione del sedime.

Norme tecniche di attuazione

Nel Rapporto ambientale al punto relativo alla conversione degli indici è stato illustrato il metodo utilizzato per la conversione dell'attuale V_f (volume lordo) in volume netto e quindi in V_f (SUN) che tiene conto delle diverse tipologie edilizie esistenti e future che tengono anche conto dei differenti aspetti morfologici del territorio (fondovalle, di versante, ecc.). Le analisi e le simulazioni utilizzate nella presente variante sono quelle applicate anche ai rimanenti comuni del fondovalle lagarino in quanto Avio non ha sviluppato tipologie edilizie proprie ed esclusive.

Adeguamento al Regolamento e alla L.P.15/2015

Come richiesto, il parametro del volume presente sia negli articoli 28, 50 bis, 52, 53, 56, 57, 88 bis che nel resto delle norme, è stato trasformato in SUN. In merito al comma 11 dell'art. 88 i parametri sono stati riformulati introducendo quello riferito alla SUN. Il parametro espresso in SUL nell'art. 67 è stato modificato in SUN. A seguito della verifica delle schede degli edifici in centro storico, la scheda dell'edificio 55 di Sabbionara è stata aggiornata trasformando l'incremento di volume ammesso in SUN.

E' stato inoltre specificato negli articoli 40 comma 2 e 50 bis comma 2, che il volume residenziale ammesso è quello lordo fuori terra.

I commi 4, 5, 8, 13 dell'art. 6 sono stati riformulati con lo stralcio delle parti duplicanti le disposizioni provinciali. Parimenti anche gli articoli del Titolo XV Disposizioni in materia di distanze, sono stati stralciati ad eccezione dell'art. 89 che è stato riformulato con i riferimenti alle disposizioni in materia.

Disciplina dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati

A seguito delle verifiche, l'art. 88 è stato aggiornato in base alle specifiche situazioni dei diversi piani attuativi, riportando per ciascun piano il riferimento alla validità. Di questi solo il P.L. 45 è stato ripianificato ai sensi dell'art. 54 comma 4 della L.P. 15/2015.

In riferimento ai piani attuativi PIP 3, PL 38 (ex PS 38), PL 45, PL 86, si precisa che le norme vigenti non contengono una descrizione puntuale degli stessi ma li riporta solamente nell'elenco dei cartigli.

L'art. 88 delle norme, pertanto, è stato integrato con le parti mancanti. In merito al RU 65 (ex PL 65) nella relazione è già esplicitato che l'edificabilità dell'area è stata stralciata su richiesta del privato. Il piano di riqualificazione dell'area, individuato con la presente variante, ha lo scopo di riqualificare le tettoie e manufatti presenti sulla stessa.

Al PL 49 approvato in vigore della L.P.1/2008 sono stati ripristinati gli originali parametri edilizi.

Per il PC25 la relazione è stata integrata al punto 3.3 e in corrispondenza della descrizione delle modifiche normative dell'art. 88 bis. Il PL 25, che era stato suddiviso in ambiti A, B e C, è stato completato per gli ambiti A e C mentre l'ambito B non è stato ancora realizzato. Posto che le opere di urbanizzazione previste dal PL sono state realizzate (strada di penetrazione) con la presente variante si è inteso saturare l'area di cui all'ambito B; pertanto con la modifica 4.6 è stata confermata la destinazione residenziale di nuova espansione ma assoggettando l'ambito a permesso di costruire convenzionato con l'onere di realizzare e cedere una piazzola per l'inversione di marcia sulla strada di accesso priva di sbocco.

La porzione di piano attuativo (ex PL29 ora scaduto) che presenta ancora il non completo adempimento degli oneri a carico, è stata assoggettata a permesso di costruire convenzionato con l'onere del completamento e collaudo delle opere previste dalla convenzione sottoscritta nel 2016.

PC112 (e non 122) è descritto come var. 4.14.

Relativamente al R.U. 65, prima P.L. 65, il parametro di ampliamento prima espresso in volume è stato ricondotto alla SUN (art. 88 comma 10).

Nell'elenco dei cartigli i parametri variati sono coerenti con quanto previsto dalla Circolare inviata con nota 11 marzo 2019.

PC 29. Si tratta di un ambito prima compreso nel PL 29, ormai edificato e non più efficace, che è stato così individuato per permettere il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Cartiglio 69 (ex PL 71e poi PC 69) non configurandosi con assoggettabile a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della L.P.15/2015, l'ambito è stato normato all'interno dell'art.7 "Prescrizioni particolari" con un comma specifico (14.1). Conseguentemente è stato aggiornato l'elenco dei cartigli.

Il comma 12 dell'art. 6 è stato riformulato con l'inserimento dei riferimenti alla normativa provinciale mentre l'art. 88 è stato integrato con le date di scadenza dei piani attuativi.

Zone E

L'art. 50 comma 2 è stato riformulato mantenendo il solo riferimento alle aree agricole, mentre è stato integrato con il comma 6 l'art. 54 con riferimento alle aree a pascolo. Ai commi 8 e 17 è stato meglio specificato in quali aree si applicano i relativi criteri e parametri per la nuova edificazione.

Come evidenziato il comma 14 è stato stralciato al fine di non ingenerare interferenze con la norma relativa ai centri storici. Con riferimento all'osservazione relativa ai terrazzamenti si evidenzia che l'indicazione di cui al comma 5 lett. e) trova generale applicazione, e quindi anche all'interno dell'ambito di Malga Tret, dove il riferimento ad eventuali linguaggi moderni è riferito unicamente ai volumi edilizi.

Altri contenuti

-Art. 5 comma 1. L'ufficio tecnico comunale evidenzia che la formulazione del 1 dell'art. 5 è stata così concordata con la Dirigente di codesto Servizio provinciale. Come sopra riferito il comma 14 dell'art. 50 è stato stralciato.

-Art. 8 comma 1. Visti i rilievi contenuti nel parere, sono state stralciate le definizioni degli elementi geometrici relative a: Edificio o fabbricato, Destinazione d'uso, Sottotetto abitabile, Volumi tecnici, e Volume edilizio. In merito a quest'ultimo, su specifica richiesta dell'ufficio tecnico comunale, è stato confermato il chiarimento relativo a ciò che fa volume, anche per dare risposta ad alcune situazioni che si sono presentate e che lasciavano adito a diverse interpretazioni. Alla voce Abitazione stagionale è stato inserito il riferimento al PEM e stralciato quello all'art. 104 della L.P.15/2015, inoltre è stato specificato che le eventuali opere di infrastrutturazione rimangono in capo al proprietario /assegnatario. Alla voce Lotto è stato stralciato il riferimento alla possibilità di conteggiare nella determinazione della superficie minima anche l'area a verde privato.

E' stata aggiornata la definizione di "manufatti accessori" in "costruzioni accessorie" o in "edifici pertinenziali", nonché i relativi richiami nei vari articoli.

- Art. 13 è stato riformulato inserendo il riferimento all'art. 11 del RUEP.
- Art. 14 nel comma 1 è stato inserito il rinvio all'art. 70 del Regolamento provinciale.
- Art. 21 è stata stralciata la parte con il rimando alla deliberazione della G.P. n. 227/2018.
- Art. 22. Comma 3 R2 – terzo punto. La formulazione proposta è pienamente rispondente ai criteri riportati a pag. 86 del citato documento.

Anche la specificazione che non sono ammissibili cappotti termici esterni in facciata è coerente con i criteri provinciali che contemplano tale operazione a partire dalla ristrutturazione edilizia, rimangono eseguibili opere di coibentazione interna o esterna quali intonaci isolanti. Il punto 11 in quanto ripetizione dell'art. 22 bis è stato stralciato; è stato eliminato anche il punto 14.

Comma 4. E' stato riformulato eliminando alcuni riferimenti già contemplati nell'art. 77. A seguito delle osservazioni espresse in merito alla categoria di intervento R7 assegnata ad alcuni edifici che non presentano caratteri di valenza storica, gli stessi sono stati ricondotti alla categoria R3 con specifico riferimento al comma 4.1 che contiene le disposizioni per gli ampliamenti e sopraelevazioni ammessi. Relativamente all'alternatività dell'art. 105 la stessa è richiamata al punto 4.1.2 nonché specificata all'interno del comma in esame.

Al punto 11 dove è specificato che è ammesso l'aumento della SUN nel rispetto del volume urbanistico esistente, ci si riferisce alla possibilità di realizzare nuovi solai o soppalchi nel caso l'altezza dell'edificio lo permettesse.

Comma 5. è stato specificato che l'intervento di sopraelevazione ammesso è alternativo a quello previsto dall'art. 105 della L.P. 15/2015.

Comma 6. E' stata corretta la denominazione della categoria di intervento ed è inserito il riferimento all'art. 77 comma 1 lett. f) della L.P. 15/2015.

Comma 7. La denominazione "manufatti accessori" è stata modificata in "edifici pertinenziali".

Il nuovo comma relativo agli edifici del PEM è stato spostato nell'art. 21 Generalità (Centri storici) al comma 13.

Si è provveduto ad aggiornare tutte le categorie R7 presenti nella variante.

Art. 23 Progettazione speciale. Tale articolo, introdotto dall'allora PGTIS per permettere ad alcune categorie di realizzare interventi ammessi nelle categorie successive, è stato eliminato viste le più ampie possibilità operative previste dalla legge urbanistica vigente ed in particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia. Con la medesima motivazione, peraltro, tale eliminazione è già stata richiesta in passato da codesto Servizio, in occasione di varianti di altri PRG.

Art. 37 Come segnalato il riferimento all'art. 39, che risulta stralciato, è stato eliminato.

Art. 42 comma 6. Aggiornato il riferimento al P.I.P.109.

Art. 50 comma 12. È stato inserito il rinvio all'art. 112 della L.P. 15/2015 ed uniformata la data di dismissione degli edifici tradizionali. E' stata inoltre stralciata la parte relativa dotazione di servizi pubblici. E' stato altresì specificato che il previsto ampliamento del 20% delle tettoie non si applica a quelle riconducibili alle costruzioni accessorie.

Dal comma 15 è stata stralciata la parte duplicante le disposizioni provinciali, ed aggiunta la parte relativa alla tipologia dei manufatti agricoli, ora contenuta nel comma 16.

Art. 59 è stato stralciato il comma 4 in quanto già chiarito nell'art. 11 del Regolamento.

Art. 63. Il comma 7 è stato integrato con il richiamo all'art. 113 della legge urbanistica provinciale.

Art. 65 In merito alle strade private si è provveduto ad integrare la legenda che non riportava tale riferimento. Dal comma 6 è stata stralciata la parte relativa ai costi gestione e manutenzione.

Art. 70 al comma 2 sono state invertite le altezze di facciata e dell'edificio. Per quanto riguarda il dimensionamento degli alloggi ammessi, nel comma 3, il riferimento è rimandato alle disposizioni normative e regolamentari provinciali.

Art. 72 al comma 4 è stato aggiunto il riferimento all'art. 9 del RUEP.

Art. 73 al comma 2 si conferma la parte aggiunta in prima adozione in quanto riferita alle strade non cartografate mentre per quelle individuate in cartografia valgono le Tabelle 6 e 7. Sono inoltre stati inseriti i rinvii alle deliberazioni della giunta provinciale. Il comma 6 è stato stralciato in quanto non sono previsti nuovi impianti di distribuzione carburanti.

Art. 82 inserito il rinvio all'art. 22 del PUP.

Art. 88 Il PC 25 ricomprende un lotto ineditato che un tempo ricadeva entro l'ambito soggetto a lottizzazione PL25, mentre il PC29 precedentemente parte del PL 29 è stato individuato sull'ambito già edificato ma attualmente in attesa di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 89. E' stato rivisto stralciando le parti duplicanti le disposizioni provinciali e confermando il comma 1 con i rimandi alle stesse. Il nuovo comma 2 contiene le equiparazioni delle destinazioni del PRG con quelle indicate dal DM 1444/68. Il comma 3 è la conferma di una parte che contiene delle precisazioni non presenti nelle disposizioni provinciali.

Tabella 6 aggiornato il titolo della tabella come indicato.

Tabella 11 la denominazione dei manufatti è stata corretta.

Tabella 19. E' stata corretta la numerazione della Tabella.

Artigianato e commercio

Viste le osservazioni sono stati integrati, così come indicato, l'articolo 48 commi 2 e 3 mentre sono stati corretti gli articoli 49.2, 41 comma 3, 42 comma 6.

Art. 49.1 Si precisa che con la presente variante non sono state individuate aree specifiche per il commercio all'ingrosso, ai sensi dell'art. 33 comma 11 del PUP; tali attività, in coerenza con l'art. 9 delle norme del piano stralcio in materia commerciale del PTC, sono consentite all'interno delle aree commerciali e produttive di livello provinciale e locale secondo le indicazioni dell'art. 49.1 stesso

Cartografia

- La legenda è stata integrata con il retino della viabilità privata.
- In merito alla mancanza in legenda e nelle norme delle corrispondenze alla sigla "Pi" si comunica che, su richiesta del privato, è stata stralciata l'unica previsione di parcheggio interrato.
- In considerazione dell'elevata estensione territoriale si è ritenuto opportuno rappresentare il piano cartograficamente nella sola scala 1:5000 perché garantisce comunque una chiara lettura dei contenuti del piano e inoltre in considerazione del fatto che ormai la consultazione dei piani avviene prevalentemente in via informatica.
- Vista la segnalazione, il perimetro del centro storico è stato uniformato alla legenda standard e le altre aree segnalate sono state integrate con la campitura interna ad eccezione della categoria di

intervento R6 per la quale è stato scelto di non utilizzare il colore di fondo ma di attribuire all'ambito la destinazione futura ad avvenuta demolizione.

- La legenda è stata corretta nelle denominazioni e nei rinvii, come segnalato.
- Si confermano invece le aree sottoposte a vincolo idrogeologico forestale in quanto ritenuta indicazione utile.

Osservazioni e contro-osservazioni

Nella pagina seguente si riporta la tabella relativa alla valutazione delle osservazioni pervenute nel periodo di deposito del Piano (n. 31) e nel successivo arco temporale previsto per la presentazione di eventuali contro-osservazioni (n.2).

n°	DATA E PROTOCOLLO	PARTICELLE	ARTICOLO NORME	SINTESI OSSERVAZIONE	MOTIVAZIONE
1	28.10.2019 prot. 11611	p.ed. 1688		inserimento in area residenziale	Non accolta in prima adozione perché area direttamente a confine con l'area produttiva, e quindi non ammesso dalla zonizzazione acustica
2	04.12.2019 prot. 13374	p.ed. 702/1		mantenere categoria operativa "R3"	Non accolta, la variante, in adeguamento all'art. 77 della L.P.15/2015, ha riconsiderato le schede di tutti gli edifici storici aggiornandole alle nuove disposizioni operative; tale operazione ha comportato anche lo spostamento nella categoria del risanamento conservativo (R2) di edifici prima soggetti a ristrutturazione (R3), ciò in considerazione della intervenuta possibilità di demolire e ricostruire, anche su sedime diverso gli edifici in R3.
3	09.12.2019 prot. 13572	p.f. 1353/1		mantenere l'area edificabile e togliere il PL	accolta
4	10.12.2019 prot. 13607	p.ed. 1695		modifica tracciato nuova pista ciclopedonale	Parzialmente accolta con lo stralcio della previsione
5	10.12.2019 prot. 13608	pp.ed. 1693 - 1694		modifica tracciato nuova pista ciclopedonale	Idem come per il n. 4
6	10.12.2019 prot. 13609	p.ed. 1773		modifica tracciato nuova pista ciclopedonale	Idem come per il n. 4

7	10.12.2019 prot. 13610	p.ed. 1301 (scheda n. 241)		variazione interventi ammessi nella scheda n. 241 - categoria operativa "R2"	La modifica dei fori nel sottotetto è già ammessa dal Repertorio delle soluzioni progettuali
8	10.12.2019 prot. 13611	p.ed. 1301 (scheda 245)		variazione destinazione urbanistica spazi di pertinenza - scheda n. 245	non accolta in quanto in quanto nuova richiesta
9	12.12.2019 prot. 13766	p.ed. 1619		da area a bosco ad aree ricettive/alberghiere	Non accolta in quanto nuova richiesta
10	12.12.2019 prot. 13767	p.ed. 878/1		Richiesta per la realizzazione di tettoia di 40 mq	Non accolta, si applicano le disposizioni del Regolamento urbanistico provinciale
11	12.12.2019 prot. 13811	p.ed. 37/1		eliminazione del vincolo di non applicazione dell'art. 105 L.P. 15/2015	Non pertinente in quanto osservazione relativa ad una precedente variante
12	13.12.2019 prot. 13820	p.ed. 561		modifica categoria edificio in "R3"	Non accolta, la variante, in adeguamento all'art. 77 della L.P.15/2015, ha riconsiderato le schede di tutti gli edifici storici aggiornandole alle nuove disposizioni operative; tale operazione ha comportato anche lo spostamento nella categoria del risanamento conservativo (R2) di edifici prima soggetti a ristrutturazione (R3), ciò in considerazione della intervenuta possibilità di demolire e ricostruire, anche su sedime diverso gli edifici in R3.
13	13.12.2019 prot. 13833	p.ed. 1671 pp.ff. 3187/1 - 3187/2		consentire il tamponamento della tettoia pur mantenendo l'uso agricolo modifica cartografica da bosco a oliveto/frutteto	Non accolta in quanto nuova richiesta Accolta (var. 8.50)

14	13.12.2019 prot. 13837	p.f. 424/1		modifica destinazione da aree residenziali di espansione ad aree residenziali consolidate	Non accolta in quanto area non oggetto di modifica
15	13.12.2019 prot. 13840	pp.ff. 189/1 - 193/1 C.C. Borghetto	art. 74	errori nella simbologia di legenda chiarezza sulla norma escludendo la deroga urbanistica	Accolta
16	13.12.2019 prot. 13841	p.ed. 61 PP.MM. 1-2 C.C. Borghetto		nuova suddivisione delle unità edilizie verosimile alla reale situazione dei luoghi	Accolta
17	13.12.2019 prot. 13842	pp.ff. 8/1 - 8/2 - 8/3 C.C. Borghetto		modifica destinazione da aree a verde storico a spazi privati degli edifici	Non accolta, l'area non è oggetto di variante
18	16.12.2019 prot. 13912	territorio comunale		n. 6 osservazioni (variante al tracciato strada SP 90, modifica confine centro storico via Romana, stazione di servizio lungo la SP 90, mantenimento indicazione fronti di pregio, vincolo puntuale scalinata in pietra tra via Malfatti e via Romana, scheda n. 295)	n. 1, 2, 3, 5 non pertinenti in quanto nuove richieste n. 4, 6, I fronti di pregio sono stati ridotti perché è stato predisposto il Repertorio delle soluzioni progettuali che norma e tutela gli elementi pregevoli
19	16.12.2019 prot. 13914	territorio comunale	Tabella 18 "elenco dei beni monumentali e architettonici" e "vincoli puntuali"	Osservazioni riguardanti i beni storici presenti sul territorio	Si prende atto dell'osservazione che merita i dovuti approfondimenti demandando ad una futura variante l'eventuale apposizione del vincolo, precisando che il Codice dei beni culturali di cui all'art. 88bis delle norme di attuazione, tutela già le fattispecie degli elementi puntuali segnalati.

20	16.12.2019 prot. 13919	p.ed. 57 C.C. Borghetto		chiusura tettoia a servizio dell'esercizio pubblico	Accolta con presa d'atto dell'esistenza di porticato in aderenza all'edificio principale, individuandolo in cartografia come edificio pertinenziale e con la possibilità di una sua chiusura (vedi schede edifici)
21	16.12.2019 prot. 13920	p.ed. 574 PM 1 - p.ed. 578 PM 1		realizzare una pensilina di protezione dell'ingresso ed una struttura leggera uso veranda sulla terrazza a servizio dell'esercizio pubblico	Non accolta, le richieste non si ritengono compatibili con i caratteri storici contestuali
22	16.12.2019 prot. 13930	immobili siti in località Piagù	art. 88 bis, località Piagù	modifica art. 88 bis "Disposizioni in merito alle aree soggette a permesso di costruire convenzionato" nella parte specifica denominata "Località Piagù. Intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale"	Parzialmente accolta. Non accolta la richiesta di di una norma specifica per le associazioni culturali o ONLUS. Accolto ampliamento fino a 50 mq per corpo seminterrato. Non accolto ampliamento SUN 70 mq a piano terra in quanto non coerente con l'intervento di ricostruzione tipologica e tantomeno filologica. Parzialmente accolta con la previsione di 400 mq di SUN. Accolta la richiesta ampliare ai fini igienici gli altri manufatti fino a un massimo complessivo di 20 mq di SUN

23	16.12.2019 prot. 13937	collegamento ciclo-pedonale tra l'incrocio Via Massa-Via Castelbarco e scuola media di Avio		stralcio attuale collegamento ciclo-pedonale e proposta nuovo collegamento	Parzialmente accolta con lo stralcio della previsione
24	17.12.2019 prot. 13943	territorio comunale	art. 21 e seguenti, Repertorio delle soluzioni progettuali	eliminare troppi vincoli e restrizioni nei centri storici e favorire la realizzazione di opere pubbliche evitando ingiustificati espropri a tutela delle aree agricole e residenziali	1. Non accolta, la variante, in adeguamento all'art. 77 della L.P.15/2015, ha riconsiderato le schede di tutti gli edifici storici aggiornandole alle nuove disposizioni operative; tale operazione ha comportato anche lo spostamento nella categoria del risanamento conservativo (R2) di edifici prima soggetti a ristrutturazione (R3), ciò in considerazione della intervenuta possibilità di demolire e ricostruire, anche su sedime diverso gli edifici in R3. I criteri provinciali stabiliscono che per gli edifici a risanamento non è ammesso il cappotto esterno. Gli stessi criteri e conseguentemente la norma, ammettono il rifacimento dei collegamenti verticali e orizzontali sia interni che esterni, ma non in diversa posizione. L'introduzione del Repertorio delle soluzioni progettuali risponde alla volontà e alla necessità di salvaguardare i caratteri storico-testimoniali del centro storico in generale, e dei singoli edifici in particolare. La richiesta relativa alla prescrizione della doppia anta per apertura con luce superiore a 70 cm, è stata accolta portando la larghezza a 80 cm. Si ricorda che lo strumento della deroga urbanistica è puntualmente previsto e disciplinato dalla L.P. 15/2015 e dal RUEP. 2. L'accesso all'area per servizi ed attrezzature pubbliche (civili e amministrativi) insiste su un ambito che seppur coltivato attualmente ha già una destinazione urbanistica ad attrezzature pubbliche e che la presente variante ha

					modificato in verde privato. La finalità è quella di rendere autonomo e non interferente il transito dei mezzi di Trentino Trasporti con quello dei vigili del fuoco e del cantiere comunale. Con riferimento alla ciclabile, la previsione di prima adozione è stata stralciata. 3. Premesso che gli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68 risultano soddisfatti, la presente variante ha aggiornato le previsioni in considerazione sia degli aspetti espropriativi legati alla eventuale reiterazione del vincolo, sia di natura economica in relazione alla sostenibilità delle procedure espropriative e realizzative dell'opera. La previsione di un eventuale collegamento ferroviario con il Garda, compete ad un livello pianificatorio superiore a quello del PRG (PUP o PTC). L'eventuale futura approvazione del progetto equivarrà a variante urbanistica. Le altre osservazioni sono di natura generica e non possono essere tradotte in specifiche previsioni cartografiche o normative.
25	17.12.2019 prot. 13957	p.ed. 1599 - pp.ff. 618/1-620-621-622		modifica della destinazione urbanistica	Non accolta in quanto nuova richiesta
26	17.12.2019 prot. 13958	pp.ed. 1036 - 2023 e p.f. 1486/2		ripristino categoria di intervento da R2 a R3 (scuola d'infanzia)	La variante, in adeguamento all'art. 77 della L.P.15/2015, ha riconsiderato le schede di tutti gli edifici storici aggiornandole alle nuove disposizioni operative; tale operazione ha comportato anche lo spostamento nella categoria del risanamento conservativo (R2) di edifici prima soggetti a ristrutturazione (R3), ciò in considerazione della intervenuta possibilità di demolire e ricostruire, anche su sedime diverso gli edifici in R3. Gli interventi richiesti non sono genericamente ricomprendibili nelle norme di piano ma

					potranno essere valutati in sede di eventuale deroga urbanistica.
27	17.12.2019 prot. 13989	pp.ed. 261/1 - 318 e p.f. 188	art. 88, R.U. 77 (Piano di riqualificazione urbana)	modifica delle previsioni cartografiche e normative	Non accolta in quanto interessa un ambito non oggetto di modifica
28	17.12.2019 prot. 14001	p.ed. 261/1, p.ed. 318 (scheda 295, 296)		modifica della destinazione urbanistica	Non pertinente in quanto le categorie di intervento non sono state modificate dalla variante In merito ai fronti di pregio vale quanto espresso alla richiesta n. 18
29	18.12.2019 prot. 14016	pp.ed. 979/6 - 979/10		modifica della destinazione urbanistica	Non accolta, il manufatto presenta caratteristiche costruttive non coerenti con il contesto. La categoria R6, oltre alla demolizione ne ammette il mantenimento oltre alle opere di manutenzione ordinaria
30	18.12.2019 prot. 14017	p.ed. 656		modifica della destinazione urbanistica	Non accolta, in quanto i caratteri tipologico costruttivi di parte dell'edificio impongono un intervento conservativo come quello del risanamento
31	18.12.2019 prot. 14018	p.ed. 979/12		modifica della destinazione urbanistica per rettifica di errori materiali	Accolta con correzione dell'errore materiale (var. 8.54 e 8.55)

CONTRO-OSSERVAZIONI

1	02.01.2020 prot. 14	Oss. N. 18	Premesso che, visti i contenuti, il richiamo è relativo al punto 3 e non al 4, si precisa che quella presentata come osservazione in realtà si configura come richiesta e pertanto non è stata accolta.
2	09.01.2020 prot. 199	Oss. N. 2,10,11,12,24,25,26,28,30	Parzialmente accolta. Si segnala che a seguito della valutazione delle osservazioni, le n. 2, 10, 12, 24 e 26 non sono state accolte; le osservazioni n. 25 e 28 si configurano come richieste anziché come osservazioni e pertanto non pertinenti. L'osservazione n. 30 è stata parzialmente accolta per consentire una maggiore libertà operativa su una porzione di edificio, sempre nel rispetto delle indicazioni del Repertorio delle soluzioni progettuali

Varianti ulteriori

8.1 Difronte a svincolo autostrada. Si tratta della bonifica effettuata per compensare l'erosione dell'area agricola di pregio dovuta all'ampliamento della cava Cunette; l'area a bosco, pertanto, è stata modificata in area agricola di pregio.

Da 8.2 a 8.49 Tali modifiche che derivano dalla ripianificazione delle aree bianche del PTC, sono state inserite in prima adozione ma non descritte. Di seguito si specificano le modifiche effettuate:

8.2, 8.3, 8.8, 8.11, 8.12, 8.14, 8.18, 8.23, 8.24, 8.33, 8.36, 8.37, 8.38, 8.39, 8.40, 8.41, 8.45, 8.47 L'area agricola di pregio è stata modificata in area agricola.

8.4, 8.5, 8.10, 8.13, 8.20, 8.21, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.46, 8.48, 8.49 Aree agricole che sono state modificate in altre aree agricole.

8.6, 8.22, 8.34, 8.42, 8.43, 8.44 Aree agricole di pregio modificate in aree a bosco in conformità allo stato di fatto.

8.7, 8.9, 8.15, 8.16, 8.17, 8.19, 8.35 Aree agricole di pregio che sono state modificate in aree ad elevata integrità in quanto ubicate lungo i corsi d'acqua.

8.50 Val dei Molini. E' stato preso atto di una bonifica agraria modificando l'area a bosco in agricola di pregio.

8.51 Sabbionara. Il parcheggio individuato come di progetto è stato modificato in esistente in conformità all'utilizzo ormai consolidato dell'area.

8.52 Dossoli. Il parcheggio di progetto che insiste su un'area di proprietà dell'Azienda Trasporti funicolari Malcesine-Monte Baldo è previsto dal PUC del 1991. In considerazione della congestione del sito durante la stagione sciistica, l'Amministrazione ritiene opportuno riconfermare la previsione dell'infrastruttura ma di modificare la destinazione da parcheggio pubblico a parcheggio privato.

8.53 Avio. E' stata individuata la stazione di distribuzione carburante esistente in centro storico, che per dimenticanza non compariva sulle tavole di piano.

Norme correzioni segnalate dell'ufficio tecnico comunale

Art. 50 al comma 17 (ora comma 16) è stato corretto il rinvio al comma 12 dell'art. 21 ed eliminato il riferimento agli articoli relativi alle distanze, che sono stati stralciati.

E' stata corretta la tabella che riporta gli ampliamenti ammessi dal comma 4.1 dell'art. 22 in quanto era stata modificata, per trasformare il volume in SUN, assumendo come altezza media di interpiano 3 m. Successivamente, quando è stata utilizzata un'altezza di 2,70 m per la trasformazione dei parametri di zona, era stato tralasciato di fare l'adeguamento anche di tale tabella.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente Variante al P.R.G. ha voluto tra l'altro proseguire con le scelte pianificatorie già intraprese alcuni anni fa con l'adozione della 10ª Variante al P.R.G.; si tratta in particolare di ricalibrare le politiche edificatorie definite ormai più di dieci anni fa, che prevedevano anche l'occupazione a fini residenziali di aree con caratteri marcatamente agricoli.

L'intenzione dell'Amministrazione è quindi orientata allo sviluppo sostenibile del territorio attraverso il recupero e alla riqualificazione degli edifici esistenti, nonché la tutela dei suoli agricoli, anche sotto l'aspetto paesaggistico.

Particolare attenzione è stata posta nella verifica delle colture agricole presenti sul territorio, in coerenza con le indicazioni del piano stralcio in materia di aree agricole e agricole di pregio adottato dalla Comunità della Vallagarina (PTC) cui compete la precisazione delle aree agricole individuate dal Piano Urbanistico Provinciale.

Le aree agricole di pregio sono generalmente caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo sia paesaggistico-ambientale, anche tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

Rimarcare il ruolo centrale del paesaggio e dell'identità culturale diventa quindi un passaggio imprescindibile per la pianificazione sostenibile del territorio, intesa come miglioramento della qualità ambientale, di benessere diffuso e d'individuazione dei fattori di competitività e di attrattività; il territorio non urbanizzato è quindi riconosciuto come un valore fondamentale nelle sue molteplici declinazioni (territorio agricolo, boschi, ambiti fluviali, pascoli, acque, etc.).

Con la presente variante si è inoltre inteso aggiornare la parte relativa al centro storico con la nuova schedatura degli edifici e l'apprestamento del relativo *Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi*. Per gli edifici presenti in quota, sono stati allegati al PRG il *Regolamento di attuazione: piano per la conservazione e valorizzazione del patrimonio torico montano* e le schede di rilievo e progetto relative ad ogni singolo edificio.

E' stata altresì data risposta ai privati che avevano chiesto lo stralcio dell'edificabilità, sia in aree residenziali che produttive; i piani attuativi che risultavano scaduti sono stati rifunzionalizzati e si è proceduto alla verifica dei vincoli sulle aree preordinate all'esproprio.

Anche le norme sono state aggiornate con il richiamo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e con la conversione dei parametri edificatori in conformità con le disposizioni provinciali vigenti.

Aree pubbliche

1.1 Sabbionara. Parte dell'area per attrezzature scolastiche è stata modificata in area a verde pubblico in quanto non ritenuta necessaria per il polo scolastico. Considerato che nell'intorno, non sono state realizzate le aree a verde pubblico previste dal piano vigente e pianificate su terreno privato (area 5.7 e 7.9), il verde pubblico a servizio dell'abitato di Sabbionara è stato compensato con quest'area di proprietà comunale.

1.2 *stralciata*

1.3 Avio. L'ambito del parcheggio individuato come pubblico dal precedente Piano, è stato ricompreso in area per attrezzature pubbliche in quanto pertinenza dell'ufficio postale.

1.4 *stralciata*

2. Viabilità e parcheggi

2.1 Sabbionara. Dall'area produttiva è stata esclusa una piccola porzione in quanto accesso dalla strada pubblica esistente.

2.2 Sabbionara. La strada che il piano vigente indica da potenziare, è stata modificata in esistente quale presa d'atto degli avvenuti lavori.

2.3 Sabbionara. E' stato segnato come esistente il parcheggio recentemente realizzato che il vigente piano indica come di progetto.

2.4 ~~*stralciata* Sabbionara. Vista l'attuale carenza di posti macchina, è stato individuato un parcheggio di progetto da realizzarsi anche in interrato nell'ambito adiacente la scuola, sostituendo l'attuale destinazione di residenza consolidata.~~

2.5 Vò Destro. E' stata individuata la viabilità esistente che corre parallela all'autostrada e che attualmente risulta normata come area agricola.

2.6 Vò Destro. Il perimetro del centro storico è stato ridefinito escludendo la strada di accesso alla stazione ferroviaria che sul piano vigente ricade parte dentro e parte fuori il perimetro stesso.

2.7 Vò Sinistro. E' stato individuato il parcheggio esistente del cimitero che erroneamente era segnato come area agricola.

2.8 ~~*Avio-stralciata* Inserito il percorso ciclopeditone di previsione tra l'abitato di Sabbionara e la zona sportiva.~~

2.9, 2.10 Avio. Oltre alla ciclabile di cui al punto precedente, è stata ridefinita la viabilità a servizio sia delle aree residenziali che dell'area sportiva, traslandola un po' più a nord. Conseguentemente parte del parcheggio di progetto (2.9) e parte dell'area per attrezzature pubbliche (2.10), è stata modificata in strada di progetto.

2.11 Avio. Su un abito attualmente individuato come attrezzature pubbliche è stata segnata la viabilità esistente.

2.12 Avio. Avendo ricollocato il parcheggio di progetto su di un ambito più confacente, ed in considerazione della scadenza del vincolo preordinato all'espropriazione, l'area a residenziale di

completamento è stata modificata in parcheggio di progetto, mentre l'ambito interessato dalla precedente localizzazione è stato inserito in area residenziale di completamento.

2.13 Avio. E' stata corretta l'estensione dell'area pubblica per adeguarla rispetto al sedime della viabilità esistente.

2.14, 2.15 Madonna della Pieve. Il parcheggio previsto dal vigente PRG, in quanto ormai realizzato, è stato riconosciuto come esistente.

2.16 *stralciata*

2.17 *stralciata*

2.18 Avio. Individuata la viabilità comunale esistente su un ambito attualmente normato come area produttiva ma che su richiesta del privato viene modificata in residenziale consolidata (vedi 4.17).

2.19 Borghetto. A seguito della riduzione dell'area a parcheggio di previsione che interessa una particella privata (vedi 6.2), è stato individuato un nuovo sito destinato a parcheggio pubblico in prossimità della stazione ferroviaria su un'area attualmente agricola.

2.20 Contrada della Ca'. E' stato preso atto della strada esistente modificando l'attuale destinazione agricola della stessa.

2.21 Borghetto Sud (loc. Pradarèi). Corretta la destinazione d'area da bosco a strada in conformità allo stato di fatto.

2.22 Mama. E' stata effettuata una correzione secondo lo stato reale dei luoghi modificando la destinazione residenziale in strada esistente.

2.23 Mama. Anche in questo caso è stata fatta una correzione inserendo la strada esistente in luogo del verde pubblico presente nel piano vigente.

2.24 Mama. L'area a verde pubblico è stata inserita come parcheggio esistente, quale aggiornamento della reale destinazione d'uso.

2.25 Avio. E' stata corretta la destinazione da strada pubblica a privata in conformità allo stato di fatto.

2.26 S. Leonardo. E' stato individuato un nuovo parcheggio privato a servizio della prevista struttura ricettiva del compendio agricolo (vedi 7.35).

2.27 Sabbionara. E' stata inserita la previsione dell'accesso per i pullman all'area per attrezzature pubbliche.

2.28 Sabbionara. Nel PL 23 oggetto di variante in tempi recenti, viene ripristinata la destinazione a parcheggio pubblico sull'ambito a verde privato, in conformità con la previsione della 10^a variante al PRG.

3. Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati

- 3.1 Sabbionara. E' stato eliminato il vincolo di piano attuativo per l'ambito destinato ad area ricettiva in quanto il Piano attuativo risulta essere completato per la parte relativa all'urbanizzazione prevista.
- 3.2 Sabbionara. In area agricola è stata data risposta alla richiesta del privato ammettendo il tamponamento di una struttura agricola esistente per un migliore utilizzo della stessa, escludendo comunque il cambio di destinazione d'uso.
- 3.3 Avio. Il piano di lottizzazione PL 25 in quanto in gran parte già edificato, è stato ridotto per comprendere la sola parte libera, assoggettandola a permesso di costruire convenzionato (PC 25) che prevede la realizzazione e cessione di una piazzola per l'inversione di marcia, in quanto la strada di accesso non ha sbocco.
- 3.4 Avio. E' stato eliminato l'attuale P.L. 29 in quanto l'edificazione è stata completata e le opere urbanizzative previste per quell'ambito sono state realizzate.
- 3.5 Avio. E' stato rinominato il piano attuativo sull'area destinata ad attività commerciali, da Piano attuativo a fini speciali a Piano di lottizzazione in adeguamento alla L.P.15/2015.
- ~~3.6, 3.7 stralciate Avio. E' stata data risposta alle richieste dei privati in area agricola con difesa paesaggistica, ammettendo la realizzazione di due tettoie di mq 30 per il ricovero dei mezzi agricoli. Tali interventi sono stati puntualmente trattati nel comma 8 dell'art. 7 delle norme di attuazione e consentiti in deroga alle disposizioni dell'art. 76 delle norme stesse.~~
- ~~3.8 stralcia Val dei Molini. Accogliendo la richiesta del privato, è stata data la possibilità di realizzare un deposito agricolo seminterrato nei pressi degli edifici storici, con prescrizione di demolizione dei manufatti non accorpati agli immobili principali in muratura presenti sul terreno di proprietà. Le indicazioni puntuali di tale intervento sono contenute nel comma 10 dell'art. 7 delle norme di attuazione.~~
- 3.9 Dossio. Con lo specifico riferimento normativo (art. 7, comma 13) è stato richiamato che l'ambito è soggetto alle disposizioni di cui al Patto territoriale.
- 3.10 Malga Tret. Su richiesta del privato, proprietario dell'azienda agricola zootecnica che intende implementare la propria attività con la lavorazione e la vendita dei propri prodotti nonché con l'accoglienza di tipo agriturismo, è stata prevista la possibilità, attraverso lo strumento dello specifico riferimento normativo permesso di costruire convenzionato, di recuperare ed ampliare le strutture esistenti con demolizione delle strutture e volumi incongrui. In particolare è stata aumentata ammessa la possibilità di realizzare il volume ammesso per il compendio da 7.500 mc a 9.000 mc una SUN massima di 500 mq (attuale + ampliamento) che verrà utilizzata per metà in aderenza alla il recupero della vecchia cascina e la rimanente per la realizzazione degli appartamenti per i gestori e per le maestranze in aderenza alla ex chiesetta. Dovranno inoltre essere realizzate adeguate opere di urbanizzazione (fossa imhoff), sulla scorta del Piano attuativo approvato con delib. C.C. n. 19 dd. 28.06.2004, scaduto e rimasto parzialmente inattuato.

3.11 *stralcia*

3.12 Con specifico riferimento normativo (art. 7, comma ~~1211~~) è stata prevista la possibilità di recuperare un volume accessorio alla coltivazione, in parte crollato, confermando la funzione a servizio dell'attività agricola.

3.13 S. Leonardo. Negli spazi pertinenziali della villa padronale in prossimità del campo da tennis, è stato individuato un ambito, con specifico riferimento normativo, dove è ammessa la realizzazione di una piscina con i relativi volumi di servizio interrati (apparecchiatura tecnica, locale spogliatoio, servizi igienici).

3.14 S. Leonardo. L'ambito già oggetto di piano attuativo parzialmente realizzato ed attualmente scaduto, è stato ripianificato eliminando l'obbligo di pianificazione attuativa; le parti ancora da completare sono state puntualmente assoggettate a "interventi di nuova costruzione – R7" con specifico riferimento normativo. In particolare è stata inserita la possibilità di realizzare una struttura ad un piano di collegamento dei due edifici con destinazione produttiva, la stessa procedura è prevista anche per i manufatti accessori da rifunzionalizzare, anche tramite ampliamento all'interno della zona indicata nella cartografia.

3.15 Piagù. Il Piano di riqualificazione e valorizzazione ambientale, individuato in cartografia con specifico riferimento normativo, è finalizzato al recupero e alla rifunzionalizzazione di un ambito già in passato utilizzato per scopi agro silvo pastorali. Gli interventi ammessi prevedono la ricostruzione dell'edificio padronale (parzialmente bruciato nel 1972) la ristrutturazione degli altri manufatti presenti, la realizzazione di un edificio con destinazione stalla e laboratorio per la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, di una chiesetta e di una barchessa per il deposito della legna, posa di recinzioni, opere di urbanizzazione primaria. Il piano impone altresì la demolizione dei manufatti accessori, localizzati in modo casuale all'interno della proprietà.

4. Aree residenziali

4.1 Sabbionara. Accogliendo la richiesta del privato una porzione di lotto ora ricadente in area agricola ma di fatto pertinenza dell'abitazione esistente, è stata modificata in residenziale di completamento, seguendo il confine catastale del lotto.

4.2 Sabbionara. L'area agricola sulla quale insistono due fabbricati recuperati per gran parte come residenza, è stata modificata in area consolidata.

4.3 Sabbionara. L'area residenziale a confine con l'ambito per attrezzature pubbliche (scuola), è stata ridefinita per comprende per intero la proprietà privata.

4.4 Sabbionara. Anche in questo caso è stato corretto il limite tra proprietà privata e pubblica modificando una piccola porzione, attualmente individuata come strada, in area residenziale consolidata.

4.5 stralciata

4.6 Sabbionara. L'area di nuova espansione prevista nel P.L. 29 il cui piano attuativo è scaduto e le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate, è stata ricompresa in area residenziale consolidata con il vincolo di permesso di costruire convenzionato, **al fine di garantire**

~~il completamento delle opere di urbanizzazione rimaste inattuate~~ in attesa che si collaudino le opere.

4,7, 4.8 Avio. L'area di nuova espansione, il cui Piano risulta essere completato per quanto concerne l'urbanizzazione prevista, è stata modificata in consolidata.

4.9 Avio. Essendo stata spostata la previsione del parcheggio di progetto (vedi 2.12), l'area è stata normata, al pari di quella adiacente, come residenziale di completamento.

4.10 Avio. L'area di nuova espansione prevista dal vigente PRG è stata edificata e pertanto individuata come residenziale completata.

4.11 Avio. Su richiesta del privato, l'area ricettiva è stata modificata in residenziale consolidata.

4.12 Avio. L'area per attrezzature pubbliche è stata modificata in residenziale consolidata in quanto comprende la canonica e la residenza del parroco, attività che non ne giustificano la destinazione pubblica.

4.13 Avio. Su richiesta del privato sull'area attualmente a verde privato, è stato individuato un nuovo lotto residenziale per l'edificazione di una prima casa. L'intervento, ricade in un ambito critico sotto il profilo delle emissioni acustiche (classificato alla lettera d) dal piano di classificazione acustica comunale, pertanto, dovrà essere predisposta una preventiva valutazione del clima acustico che definisca le eventuali misure da adottare al fine della mitigazione degli impatti.

4.14 Avio. Dall'attuale area di completamento è stato estrapolato un lotto edificabile che è stato assoggettato a Permesso di costruire convenzionato (PC 112) che prevede inoltre la realizzazione di uno spazio antistante destinato a parcheggio pubblico, in adiacenza a quello esistente.

4.15 Avio L'area residenziale di completamento è stata modificata in satura in quanto edificata.

4.16 *stralciata*

4.17 Avio. Il lotto edificato oggetto di modifica, attualmente è ricompreso in una zona per attività produttive. Poiché i privati hanno chiesto lo stralcio da tale destinazione dell'intero ambito posto a nord della stradina comunale (vedi 6.11, 6.12) in quanto non interessati dall'edificazione di immobili produttivi, l'area è stata individuata come residenziale consolidata.

4.18 Masi. E' stato modificato il perimetro del centro storico escludendo una piccola porzione ora normata come aree libere, al fine di includerla nell'area consolidata di cui è pertinenza.

4.19 Madonna della Neve. Su richiesta del privato è stata leggermente ampliata l'area a residenza consolidata, sull'area attualmente destinata a pascolo, per comprendere per intero la pertinenza delle abitazioni esistenti e permettere eventuali ampliamenti delle stesse.

5. Centro storico

5.1 Sabbionara. E' stato ampliato il perimetro del centro storico sull'attuale area agricola, per comprendere l'intera area di pertinenza dell'edificio storico.

5.2 Sabbionara. L'area sulla quale insiste un parcheggio a servizio della parte alta dell'abitato, è stata adeguata all'attuale utilizzo modificandone la destinazione di spazio privato degli edifici. E' stata

inoltre aggiornata la cartografia inserendo la corretta ubicazione del volume esistente e modificata la categoria operativa da R2 a manufatto accessorio, quale presa d'atto della reale funzione dello stesso.

- 5.3 Sabbionara. Una piccola area con destinazione agricola è stata ricompresa entro il perimetro del centro storico come area libera, quale esito della rettifica del perimetro stesso.
- 5.4 Sabbionara. L'area residenziale sconfina oltre la stradina esistente. Avendo rettificato il limite del centro storico è stato corretto anche questo errore riconducendo l'ambito entro lo stesso e normandolo come in aree libere.
- 5.5 Sabbionara. Su richiesta del privato, l'area attualmente normata come verde storico, è stata modificata in area libera per permettere la realizzazione di garage/depositi interrati.
- 5.6 Sabbionara. Su richiesta del privato, un'area libera è stata tutelata come verde storico, estendendo la tutela già prevista per l'area limitrofa.
- 5.7 Sabbionara. E' stata eliminata la destinazione a verde pubblico presente su tale area da parecchi anni, ma mai realizzata, sostituendola con quella di spazi privati degli edifici.
- 5.8 Sabbionara. Una parte della pertinenza della scuola, ora segnata come viabilità, è stata corretta ed individuata come attrezzature pubbliche.
- 5.9 Sabbionara. Una piccola porzione ora segnata come corso d'acqua, è stata inserita nell'ambito delle attrezzature pubbliche in quanto il rio in quel punto è intubato ed interrato.
- 5.10 Sabbionara. E' stata rivista e corretta la reale estensione dell'ambito scolastico.
- 5.11 Sabbionara. E' stata ridotta l'area residenziale consolidata perché interessava anche parte della piazza pubblica.
- 5.12 Sabbionara. Come per il punto precedente anche in questo caso è stata ridotta la destinazione di attrezzature pubbliche per la parte che ricade sulla piazza.
- 5.13 Sabbionara. Leggera ridefinizione del perimetro con riduzione dell'area residenziale a favore di quella destinata ad attrezzature pubbliche, quale presa d'atto della situazione reale dei luoghi.
- 5.14 Sabbionara. Piccola riduzione dell'area residenziale di completamento con ampliamento del limite del centro storico e dello spazio privato dell'edificio.
- 5.15 Sabbionara. E' stata ridefinita la viabilità con l'inserimento di spazi privati degli edifici in recepimento della situazione reale.
- 5.16 Vò Destro. E' stato ridefinito l'ambito del centro storico comprendendo per intero i giardini retrostanti gli edifici che sono stati normati come verde storico.
- 5.17 Vò Destro. Anche in questo caso è stato leggermente ampliato il perimetro ed il verde storico per comprendere per intero la pertinenza degli edifici.
- 5.18 Vò Sinistro. Leggermente ampliato il perimetro del centro storico con modifica dell'area agricola in verde storico, in conformità alla situazione del luogo.

- 5.19 ~~stralciata L'area agricola è stata ridotta e l'ambito compreso in centro storico come area libera al fine di regolarizzarne il limite.~~
- 5.20 Avio. Si prende atto della destinazione d'uso principale di parcheggio pubblico dell'area attualmente a verde pubblico, posta a confine con l'edificio di proprietà comunale.
- 5.21 Avio. L'ambito che nel vigente piano è individuato come area edificabile e parcheggio di progetto, su richiesta del privato è stato modificato in verde storico con conferma dei manufatti accessori più consistenti.
- 5.22 Avio. E' stata corretta l'estensione dell'area tecnologica in riduzione, e attribuite le destinazioni di area libera e spazi privati in centro storico, alla parte modificata.
- 5.23 Masi. E' stato ampliato l'ambito del centro storico per comprendere la chiesa e la canonica che attualmente ricadono in area agricola.
- 5.24 Pressi di Mama. E' stato individuato come edificio storico isolato un maso (Ca Luzzi) ora ricadente in area agricola.
- 5.25 Mama. E' stata ricompresa per intero in centro storico, la pertinenza degli edifici ora impropriamente ricadente in area agricola, normandola parte come spazi privati degli edifici, parte come verde storico ed ~~manufatto accessorio~~ edificio pertinenziale.
- 5.26 S. Leonardo. Al fine di normare gli interventi edilizi ammessi entro il nucleo storico (nuovo volume di collegamento tra due edifici e accorpamento con aumento di volume di due ~~manufatti accessori~~ edifici pertinenziali), gli stessi sono stati individuati con lo specifico riferimento normativo (art. 7 comma 14) e la categoria ~~R7 della nuova edificazione~~ R3.
- 5.27 Avio. E' stata stralciata la strada segnata in cartografia, ma di fatto inesistente, ed ampliato il limite del centro storico per ricomprendere tale porzione. Le destinazioni assegnate, effettuando l'ampliamento delle aree limitrofe, sono quelle di area libera in centro storico e verde storico.
- 5.28 Avio. E' stato ampliato il limite del centro storico per comprendere per intero l'ambito di proprietà, modificando in tal modo l'attuale destinazione a verde privato.

6. Aree agricole

- 6.1 Sabbionara. Come da richiesta dei privati, le aree residenziali di completamento sono state ridotte ed i lotti modificati inseriti in area agricola con il perimetro dello specifico riferimento normativo che stabilisce l'inedificabilità dell'area per i prossimi dieci anni.
- 6.2 Borghetto. Il parcheggio di progetto posto lungo l'accesso sud dell'abitato è stato ridotto per escludere la parte che interessa una proprietà privata. Questa modifica, resasi necessaria per evitare la reiterazione del vincolo di area soggetta ad esproprio, ha comportato l'individuazione di una nuova area per parcheggio nei pressi della stazione ferroviaria (vedi 2.19).
- 6.3 Sabbionara. Come per la modifica 6.1.
- 6.4 Sabbionara. Rettifica del perimetro del centro storico per comprendere le sole pertinenze degli edifici con esclusione di una piccola porzione che viene normata come agricola di pregio.

- 6.5 Sabbionara. E' stato rettificato il perimetro del centro storico per seguire i limiti di proprietà e la destinazione dell'area che è rimasta esclusa è stata uniformata a quella limitrofa di agricola con difesa paesaggistica.
- 6.6 Vò Destro. Anche in questo caso è stata operata una rettifica del perimetro del centro storico con esclusione della porzione di area agricola che impropriamente era stata ricompresa nello stesso.
- 6.7 Avio. A seguito della rettifica del perimetro del centro storico che è stato posizionato lungo un confine di proprietà, la parte esclusa dallo stesso è stata normata come agricola.
- 6.8 Avio. Correzione di errore materiale che individuava come strada il tubo della condotta forzata che attraversa l'area agricola.
- 6.9 Val dei Molini. L'area boscata, essendo stata oggetto di bonifica, è stata individuata come agricola di pregio ai sensi dell'art. 112 della L.P. 15/2015.
- 6.10 Madonna della Pieve. L'area di proprietà privata destinata a parcheggio di progetto è stata modificata in agricola in quanto il parcheggio esistente è ritenuto sufficiente a soddisfare la richiesta di posti auto.
- 6.11. 6.12 Avio. Come da richiesta dei privati, l'area produttiva di livello locale è stata stralciata ed inserita in area agricola in coerenza con lo stato dei luoghi, (vedasi anche modifica 4.17). L'ambito è stato inoltre individuato con il perimetro dello specifico riferimento normativo che stabilisce l'inedificabilità dello stesso per i prossimi dieci anni.
- 6.13 Mama di sopra. Un'area con destinazione a verde pubblico è stata modificata in agricola locale, poiché un'area a verde è già stata realizzata nelle vicinanze.

7. Varie

7.1 stralciata

- ~~7.1,~~ 7.2 Fiume Adige. Inserita l'area tecnologica in corrispondenza della diga sull'Adige per il convogliamento delle acque nel canale Biffis in recepimento dell'intervento realizzato e adattamento al confine catastale.
- 7.3 Sabbionara. Sono stati ridefiniti i limiti tra il parcheggio esistente e l'area produttiva con leggero aumento a favore di quest'ultima.
- 7.4 Sabbionara. La previsione del parcheggio è stata stralciata perché presente da diversi anni e non attuata, con l'individuazione dell'area in verde privato.
- 7.5 Sabbionara. E' stata rettificata la destinazione da strada ad area ad elevata integrità lungo la sponda del canale Biffis.
- 7.6 Sabbionara. Tale porzione, compresa in area sportiva, si modifica in area ad elevata integrità in quanto ubicata lungo la sponda del canale.
- 7.7 Sabbionara. Vedi punto 7.5.
- 7.8 Sabbionara. L'area di completamento è stata ridotta escludendo la fascia prospiciente il canale Biffis ed inserita la destinazione di elevata integrità.

7.9 Sabbionara. Considerato che la nuova area a verde pubblico sarà realizzata poco distante, si stralcia tale previsione da un lotto che viene ora classificato come verde privato.

7.10, Sabbionara. L'area a parcheggio pubblico di progetto ricompresa nell'ambito del PIP, che è stata già realizzata dai lottizzanti e in fase di cessione al comune, viene destinata ad ospitare un parcheggio attrezzato per il rimessaggio e la sosta dei camper.

7.11 Mama. E' stato modificato il perimetro del centro storico escludendo una piccola porzione ora normata come verde storico, per essere destinata a verde privato in quanto pertinenza dell'edificio esistente.

7.12 stralciata

7.13 Vò Sinistro. L'ambito compreso tra la strada statale e la viabilità di accesso all'abitato, attualmente individuata come area ad elevata integrità, è stata modificata in area tecnologica per la presenza della stazione di pompaggio della fognatura comunale.

7.14 Vò Sinistro. L'area prospiciente la stazione ferroviaria è stata segnata come viabilità esistente in quanto utilizzata come strada di accesso e parcheggio, variando l'attuale destinazione a verde pubblico.

7.15 Vò Sinistro. E' stata corretta la destinazione di una parte pertinenziale del cimitero attualmente individuata come agricola.

7.16 Avio. Considerato che tale porzione, di proprietà privata, non è stata utilizzata per la realizzazione di attrezzature pubbliche e che l'Amministrazione comunale non ha in previsione la sua acquisizione, è stata modificata in area a verde privato.

7.17 Avio. Il parcheggio di progetto, posto su di un'area privata ora parzialmente interessata dalla previsione della nuova strada di cui al punto 2.9, è stato stralciato ed inserito in verde privato.

7.18 Avio. Visto che la viabilità di previsione è stata leggermente traslata verso nord (vedi 2.10) l'attuale destinazione a strada è stata modificata in verde privato.

7.19 Avio. Dall'ambito destinato ad attrezzature pubbliche è stata stralciata una rampa di pertinenza degli edifici adiacenti ed attribuita la destinazione di verde privato.

7.21 Avio. Anche in questo caso, il lotto che non è ritenuto di interesse per il compendio scolastico, è stato stralciato dalla destinazione pubblica ed inserito in verde privato.

7.22 Avio. E' stata stralciata la previsione del collegamento ciclopedonale che attraversa aree residenziali in quanto ritenuto di difficile attuazione.

7.23 Avio. Il parcheggio di progetto, ricadente da molti anni su area privata e non realizzato, è stato stralciato e l'area modificata in verde privato ritenendo sufficienti i posti auto già realizzati di fronte all'istituto scolastico e quelli previsti nelle immediate vicinanze (vedi 2.12).

7.24 Avio. L'area per attrezzature pubbliche, individuata su proprietà privata, la cui acquisizione non rientra nei programmi dell'Amministrazione comunale, è stata stralciata e sostituita con la destinazione verde privato.

- 7.25 Avio. E' stato corretto un errore materiale che riportava come fascia di parcheggio l'ambito che ospita sia un'area a verde, che un'attrezzatura per le telecomunicazioni. Su quest'area, inoltre, è prevista una stazione interrata di pompaggio delle fognature comunali e pertanto viene riclassificata come area per attrezzature tecnologiche.
- 7.26 Avio. Su richiesta del privato l'area residenziale di completamento è stata stralciata e sostituita con la destinazione verde privato. Tale area inoltre è stata delimitata con la simbologia dello specifico riferimento normativo che segnala l'inedificabilità della stessa per 10 anni.
- 7.27 Madonna della Pieve. Rettificata la destinazione d'area da spazi privati degli edifici in area cimiteriale in conformità allo stato di fatto.
- 7.28 Avio. E' stato eliminato il percorso ciclopedonale previsto dal piano attuativo in quanto ricadente su area demaniale del torrente Aviana, e sostituita tale destinazione con quella di area ad elevata integrità.
- 7.29 Avio. L'area a verde pubblico prevista dall'originario piano di lottizzazione in realtà risulta essere, per gran parte, l'argine del torrente Aviana che è stato pertanto modificato in area ad elevata integrità.
- 7.30 Borghetto. L'area produttiva presente a nord dell'abitato è stata prolungata per comprendere l'intero ambito utilizzato dall'attività insediata, modificando l'attuale destinazione a viabilità.
- 7.31 Borghetto. Parte dell'area a residenza consolidata ma ineditata, a ridosso della ferrovia, è stata modificata in verde privato con la prescrizione dell'inedificabilità per 10 anni.
- 7.32 Sega di Ala. E' stata inserita una piccola area tecnologica sul sedime dell'antenna progettata ed eseguita da Trentino Network nell'anno 2014 quale implementazione del sistema radiomobile provinciale, in standard Tetra, impiegato sul territorio provinciale per fini di protezione civile.
- 7.33 S. Leonardo. E' stata confermata la destinazione dell'area ricettiva, destinata alla realizzazione di una struttura commerciale/pubblico esercizio con relativi spazi per servizi, per la degustazione e vendita in misura prevalente di prodotti dell'azienda agricola e dei prodotti alimentari tipici trentini, ma escludendola dall'ambito del centro storico ed assoggettandola a ~~permesso di costruire convenzionato PC 69~~ specifico riferimento normativo (art. 7 comma 14.1, (per il parcheggio vedi n. 2.26). Sono state modificate anche relative le norme di attuazione per rendere più agevole la realizzazione della struttura, specificandone le attività ammesse.
- 7.34, 7.35 S. Leonardo. Per i motivi di cui al punto precedente, l'attuale spazio privato degli edifici in centro storico e il piccolo chiosco-bar ~~ora soggetto a sola demolizione~~, sono stati inclusi nell'area ricettiva.
- 7.36 ~~stralciata Borghetto. Da "area a bosco" a "aree produttive del settore secondario di interesse locale", in quanto ambito già utilizzato dall'azienda.~~

8 . Ulteriori modifiche a seguito delle osservazioni e di correzione di errori materiali

Le modifiche da 8.2 a 8.49 comprendono tutte le aree ripianificate a seguito della contrazione delle aree agricole o agricole di pregio operata dal PTC.

8.1, L'ex area a bosco, recentemente oggetto di bonifica agraria a compensazione dell'ampliamento della cava Cunette, ed è prescritta come azione compensativa delle aree agricole del PUP, dalla delibera n. 1719/19 del Servizio minerario. Il PTC entrato in vigore nel settembre 2019, diversamente dal PUP, individua l'area di ampliamento della zona a cave come area bianca, quindi non da compensare. In coerenza con la sopracitata delibera, l'area bonificata è individuata con apposito perimetro (specifico riferimento normativo) che ne vincola la destinazione.

8.2, 8.3, 8.4, 8.8, 8.11, 8.12, 8.14, 8.18, 8.23, 8.33, 8.36, 8.37, 8.38, 8.40, 8.41, 8.45, 8.47 Le aree agricole di pregio individuate dal vigente PRG ma non recepite come tali dal PTC, sono state modificate in altre aree agricole, in conformità dello stato reale dell'uso del suolo.

8.5, 8.10, 8.13, 8.20, 8.21, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.46, 8.48, 8.49 Le aree agricole presenti nel PRG vigente ma non confermate come tali dal PTC, sono state modificate in altre aree agricole.

8.6, 8.22, 8.24, 8.34, 8.39, 8.42, 8.43, 8.44 La destinazione di area agricola di pregio è stata corretta in area a bosco in conformità allo stato reale dei luoghi.

8.7, 8.9, 8.15, 8.16, 8.17, 8.19, 8.35 L'area agricola di pregio è stata modificata in elevata integrità in quanto ricadente entro l'ambito del demanio idrico.

8.50 L'area a bosco è stata modificata in agricola di pregio in recepimento dell'avvenuta bonifica agraria.

8.51 Sabbionara. Il piazzale posto tra la S.P 90 e la strada proveniente da Vo' Sinistro, è stato modificato da parcheggio di progetto ad esistente in quanto seppur privo di pavimentazione è da tempo utilizzato per la sosta delle auto grazie all'accordo tra Dolomiti energia proprietaria dell'area ed il Comune.

8.52 Loc. Dossioli. L'area individuata come parcheggio pubblico di progetto in realtà è di proprietà della società che gestisce gli impianti da sci presenti in loco e pertanto si conferma la destinazione di parcheggio ma anziché pubblico viene confermato come privato di progetto.

8.53 Avio. E' stata individuata l'area di pertinenza della stazione di distribuzione carburante attualmente non rappresentata in quanto ricadente in centro storico entro gli spazi privati degli edifici.

8.54 e 8.55 Mama. E' stato corretto un errore materiale comprendendo nella categoria di intervento R3 una parte di edificio ora segnata come edificio pertinenziale (var. 8.54), mentre con la modifica 8.55 è stato individuato l'edificio pertinenziale sull'area ora in spazi privati degli edifici.

8.56 e 8.57 Sabbionara. E' stato modificato il sedime di un edificio, attualmente individuato in modo non corretto, ampliandolo in conformità alla situazione esistente. Conseguentemente le parti aggiunte sono state modificate da categoria R3 a R2 (var. 8.56) e da edificio pertinenziale a R2 (var. 8.57).

8.58 e 8.59 Borghetto. Come segnalato dal proprietario, la cartografia in vigore non individua il cortile interno di una struttura ricettiva considerando tale spazio come edificato e normato parte in categoria R2 (scheda 79) e parte in R3 (scheda 78). Attualmente il cortile ospita una tettoia che collega la sala da pranzo ai servizi igienici. Per dare risposta alla richiesta del privato si ammette il tamponamento della tettoia con integrazione della scheda 79 e individuando tale manufatto in cartografia come edificio pertinenziale (var. 8.58). La parte rimanente del cortile viene modificata da categoria R3 a spazi privati degli edifici (var. 8.59).

8.60 Mama di Sotto. E' stato corretto un errore materiale con il quale il PRG individuava come agricolo di pregio e difesa paesaggistica, una piccola area che in realtà è uno slargo lungo la SP 90. Tale modifica costituisce anche adeguamento alle indicazioni cartografiche del PTC.

8.61 Vò Destro. In fregio alla viabilità di collegamento fra le due sponde dell'Adige, è stata individuata un'area avente un'estensione di mq 108, sufficiente a soddisfare lo standard di parcheggi stabiliti per l'abitato; la destinazione di altre aree agricole con difesa paesaggistica è stata pertanto modificata in parcheggi pubblici di progetto.

8.62 Vò Destro. Posto che la mappa catastale non è aggiornata e riporta in modo non rispondente allo stato di fatto la viabilità esistente, a seguito dell'inserimento del parcheggio di cui al punto precedente è stata corretta anche l'attuale destinazione ad altre aree agricole con difesa paesaggistica, che insiste sul sedime della strada di accesso al bicigrill, in viabilità esistente.

8.63 Vò Destro. Anche la destinazione della piccola area verde a lato della viabilità di cui al punto precedente è stata corretta modificando l'attuale ambito a viabilità in verde pubblico.

8.64 Vò Sinistro. Al fine di incrementare la dotazione di verde pubblico a disposizione dell'abitato che risulta carente rispetto allo standard previsto, è stata individuata una nuova area presso la rotatoria di accesso al sottopasso ferroviario, modificando l'attuale destinazione di spazio privato degli edifici. Tale contesto, pur con il mantenimento del passaggio veicolare di accesso al limitrofo deposito, potrà essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessiva attraverso la ridefinizione degli spazi a verde con relative attrezzature (panchina, fontana, cestini, fioriere, ecc.).

8.65 e 8.66 Malga Tret. Agli edifici storici presenti, ex chiesetta e cascina, sono state assegnate le categorie di intervento R2, modificando l'attuale destinazione a pascolo.

Modifiche alle norme di attuazione

In generale le norme sono state adeguate al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e alla L.P.15/2015.

Gli articoli che sono stati maggiormente modificati sono i seguenti:

Art. 4. Sono stati aggiornati ed integrati i parametri di riferimento per l'utilizzazione degli indici.

Art. 5, comma 1. Inserito il riferimento alle schede di rilievo degli edifici in centro storico, al Repertorio delle soluzioni progettuali e al Regolamento di attuazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano.

Art. 6, al comma 12 sono stati aggiornati i termini temporali di vigenza dei piani attuativi. Al comma 13 sono stati specificati ed integrati gli interventi ammessi prima della loro approvazione. Aggiunto il comma 15 che richiama la normativa nazionale in materia di anticorruzione.

Art. 7, i commi da 8 a 13 sono stati aggiunti e contengono le disposizioni particolari per le aree individuate in cartografia con il perimetro dello specifico riferimento normativo.

Comma 14.1 S. Leonardo. Le disposizioni relative all'ambito dove è prevista la realizzazione di una struttura commerciale, sono state per la maggior parte riformulate al fine di rispondere al meglio alle esigenze dell'azienda agricola.

Comma 23 Loc. Piagù. L'ambito assoggettato ad intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale, interessa un compendio agricolo comprensivo di pascoli e boschi da rifunzionalizzare e fabbricati da recuperare.

Malga Tret. Questa è un'area dove è presente una malga con i relativi pascoli. L'intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale previsto, è finalizzato, tramite il recupero dei volumi esistenti e la realizzazione di nuovi volumi, a favorire lo sviluppo economico dell'azienda mediante implementazione delle attività insediate (allevamento, trasformazione e degustazione dei prodotti) nonché per assicurare la possibilità di realizzare due appartamenti per i gestori ed uno per le maestranze.

Art. 8. Le definizioni degli elementi geometrici sono state stralciate ed inserito il rimando a quelle descritte nel Regolamento provinciale, ad eccezione di alcune ~~voci~~ precisazioni non previste dallo stesso.

Art. 16. Le categorie di intervento sugli edifici sono state stralciate ed inserito il richiamo all'art. 77 della L.P.15/2015.

Art. 17. L'articolo relativo agli spazi di parcheggio è stato stralciato quasi interamente e sostituito con il richiamo alle disposizioni del Regolamento provinciale.

Art. 21. Il nuovo comma 1 specifica gli elaborati cui fare riferimento per gli interventi in centro storico. Il comma 2 è stato integrato con la definizione della misura minima da garantire per i manufatti accessori alle abitazioni. Al comma 5.1 è stata aggiunta una precisazione in merito al parere da acquisire per l'uso di materiali alternativi a quelli ammessi.

Art. 22. Al comma 3 sono state inserite alcune precisazioni relative alla categoria operativa R2. In particolare le possibilità di sopraelevazione previste dall'art. 105 della legge urbanistica e dove queste non sono ammesse, il richiamo all'art. 106 della medesima legge, la necessità di acquisire il parere della soprintendenza in caso di sopraelevazione degli edifici in aderenza a quelli vincolati. Al comma 4: integrate le possibilità operative previste dalla categoria della ristrutturazione edilizia, richiamato

l'art. 105 della L.P.15/2015 e il Codice dei beni culturali, inserita la data cui fare riferimento per considerare il volume come esistente, inserite delle indicazioni sui contenuti del progetto di demolizione e ricostruzione. E' stato precisato nel comma 5 che per gli interventi è in centro storico occorre riferirsi alle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali. Al comma 5.2 punto 1, è stata convertita la misura dell'ampliamento da volume a superficie utile netta. Al punto 2 del medesimo comma è stato precisato in quali casi è ammessa la sopraelevazione. Al comma 7 è stato aggiunta la possibilità di ampliamento dei manufatti accessori.

Il comma 8 è stato eliminato in quanto tale categoria operativa è stata stralciata anche cartograficamente dalla presente variante.

Art. 23 è stato eliminato in quanto le attuali possibilità operative sugli edifici sono più ampie che in passato.

Art. 25, eliminato perché sostituito dalle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi in centro storico.

Art. 33, dal comma 4 sono state stralciate due parti: una relativa alle serre in quando già trattate nell'art. 14 e l'altra relativa alla pavimentazione sostituita con il richiamo al Repertorio delle soluzioni progettuali. Il nuovo comma 5 è stato inserito per consentire la realizzazione di nuovi manufatti accessori.

Art. 34, comma 2: è stata inserita la specifica della percentuale di SUN da riservare alla residenza. I parametri della tabella di cui al comma 5 sono stati convertiti da mc a mq, inoltre la parte aggiunta contiene delle prescrizioni sugli interventi ammessi. Al comma 6 è stata stabilita la data in cui il volume edilizio è considerato esistente. I nuovi commi 10 e 11 sono riguardano rispettivamente delle prescrizioni per la salvaguardia delle acque e la valutazione del clima acustico.

Art. 37, al comma 2 è stata specificata la percentuale da destinare alla residenza, mentre è stato stralciato l'attuale comma 3. Altre modifiche sono le medesime già inserite negli articoli precedenti.

Art. 38, comma 5 e comma 6: inserito commi con indicazioni puntuali per due nuovi lotti edificabili.

Art. 40, comma 1: comma inserite specifiche relative all'alloggio realizzabile, nonché il riferimento al Regolamento provinciale. L'attuale comma 3 è stato eliminato perché superato.

Art. 45 comma 1: inserito riferimento al PTC e alle disposizioni vigenti.

Art. 49.2, commi 2 e 3 inserite nuove parti in conformità alle disposizioni vigenti.

Art. 50, comma 2: convertiti i parametri edificatori e aggiunta la nuova parte relativa all'acquisizione del parere di congruità delle opere. Il comma 12 è stato riscritto ed integrato specificando le modalità e criteri per il riuso dei rustici a fini abitativi e per l'ampliamento delle tettoie. Il nuovo comma 13 richiama, per le aree agricole di rilevanza locale, l'applicazione dell'art. 112 della L.P.15/2015. ~~Il comma 14 riprende, per la definizione della superficie aziendale, il comma 3 dell'art. 112 della legge provinciale.~~ Il nuovo comma ~~10-16~~ 10-16 è relativo ~~ai manufatti~~ alle costruzioni accessorie.

Art. 50 bis, il comma 3 richiama le disposizioni del Regolamento provinciale. Il nuovo comma 9 riporta le indicazioni per la ricostruzione di un manufatto accessorio a fini agricoli. ~~Il nuovo comma 14 richiama le disposizioni del Repertorio delle soluzioni progettuali da applicarsi per i nuovi interventi e quelli di recupero sui manufatti esistenti.~~ Il nuovo comma 9 costituisce specifico riferimento normativo per un'area della quale è prescritto il mantenimento della destinazione di zona.

Art. 51 al comma 3 sono stati aggiornati i riferimenti normativi.

Art. 52, comma 1: convertiti i parametri edificatori secondo le disposizioni provinciali, senza aumento delle quantità ammesse dal vigente PRG. Il nuovo comma 5 contiene le disposizioni specifiche per la realizzazione di due tettoie sulle particelle individuate allo scopo, in cartografia.

Art. 53, comma 1: anche in questo caso le definizioni dei parametri sono state aggiornate e gli indici adeguati. Il nuovo comma 4 contiene le disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 57, comma 3 sono state modificate le possibilità operative per il recupero degli edifici esistenti.

Art. 59, inserito il comma 5 relativo agli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 64, inserito il nuovo comma 5 relativo agli accessi ai parcheggi dalla viabilità provinciale.

Art. 65, comma 5: richiamate disposizioni del Regolamento provinciale per gli interventi che comportano aumento della SUN e cambio di destinazione d'uso. Il nuovo comma 6 è relativo alle strade private che rivestono un ruolo rilevante.

Art. 70 I parametri edificatori sono stati integrati.

Art. 70 bis. Inserito il nuovo articolo relativo all'area sosta camper individuata a Sabbionara.

Art. 73. E' stato inserito il nuovo comma 6 che riporta le disposizioni in merito all'acquisizione dei necessari nullaosta.

Art. 77. E' stato riscritto con l'aggiornamento del riferimento normativo.

Art. 80. L'articolo relativo agli ambiti fluviali di interesse ecologico è stato sostituito con quello contenuto nel PTC.

Art. 80bis. Anche il nuovo articolo relativo agli ambiti fluviali di interesse paesaggistico è stato preso tal quale dal predisponendo PTC.

Art. 83. L'articolo è stato modificato come da indicazioni fornite dal competente Ufficio provinciale.

Art. 88. Il comma 3 relativo al PIP 3 è modificato per la parte relativa all'utilizzo dell'area ad avvenuta decadenza del piano attuativo. Al comma 4. relativo al PL10, sono stati convertiti ed integrati i parametri edificatori ed inoltre è stata aggiunta la parte relativa all'efficacia del piano attuativo stesso. Il nuovo comma 6 stabilisce l'efficacia del PL38 mentre il nuovo comma 7 contiene le disposizioni relative al PL45. Al comma 9 relativo al PL50 sono stati adeguati i parametri ed aggiunta la parte relativa alla validità temporale del piano attuativo nonché le possibilità di utilizzo a piano

scaduto. Il comma 8 (PL 65) è stato eliminato a seguito dello stralcio dell'area edificabile come da richiesta del privato. Tale ambito è stato altresì ricompreso nel piano di riqualificazione urbana (R.U. 65 di cui al comma 10) per permettere la riqualificazione dei manufatti agricoli esistenti. Il comma 11 relativo all'ambito di S. Leonardo è stato in gran parte riformulato per ottimizzare gli interventi funzionali all'azienda agricola. Il nuovo comma 12 è relativo alla nuova area edificabile soggetta a PL86.

Art. 88bis. PC 25 Avio. Il nuovo ambito edificabile soggetto a permesso di costruire convenzionato che comprende gli ultimi due lotti ineditati dell'ex PL 25 è stato introdotto per permettere la saturazione dell'area residenziale.

PC 29 Lavè. E' stato previsto di assoggettare le aree a permesso di costruire convenzionato per addivenire al completamento delle opere già previste dal piano di lottizzazione. ~~L'area ricompresa nel compendio storico di S. Leonardo, ora soggetta a piano attuativo, è stata assoggettata a permesso di costruire convenzionato con la ridefinizione delle modalità di intervento.~~

~~PC 69 S. Leonardo. Le disposizioni relative all'ambito dove è prevista la realizzazione di una struttura commerciale, sono state per la maggior parte riformulate al fine di rispondere al meglio alle esigenze dell'azienda agricola.~~

PC 112 Avio. L'utilizzo del nuovo lotto edificabile è stato subordinato alla realizzazione e cessione di ~~n. 8 posti macchina~~ un parcheggio pubblico per soddisfare gli standard conseguenti l'insediamento abitativo.

PC 115 Franza. Anche il questo caso l'ambito è stato individuato al fine di portare a compimento le opere di urbanizzazione previste dall'attuale piano attuativo.

~~Loc. Piagù. L'ambito assoggettato ad intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale, interessa un compendio agricolo comprensivo di pascoli e boschi da rifunzionalizzare e fabbricati da recuperare.~~

~~Malga Tret. Questa è un'area dove è presente una malga con i relativi pascoli. L'intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale previsto, è finalizzato, tramite il recupero dei volumi esistenti, a favorire lo sviluppo economico dell'azienda mediante implementazione delle attività insediate.~~

Tabelle

E' stato aggiornato lo schema per il computo dei piani mentre sono state stralciate la tabella 3 relativa alle dimensioni dei posti macchina e degli spazi di manovra e la Tabella 10 Funzioni e posti macchina minimi per i parcheggi, in quanto superate dalle nuove disposizioni provinciali.

Tabella 18. Nuova tabella che riporta l'elenco dei vincoli puntuali individuati in cartografia.

Elenco dei cartigli. L'indice di edificabilità (Ie) è stato convertito come indice di utilizzazione fondiaria (Uf); per favorire l'utilizzo residenziale dei sottotetti, l'attuale altezza misurata a metà falda è stata

confermata come altezza della facciata mentre è stata aggiunta la nuova colonna relativa all'altezza dell'edificio; infine è stata inserita la colonna che riporta il numero massimo dei piani realizzabili.

La parte relativa agli "Altri interventi ammessi su edifici in centro storico" è stata eliminata perché inserita, per ogni singolo edificio interessato, nella relativa scheda di intervento.