

Comune di Denno



Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2018

ELABORATI COMPRENSIVI DELLE MODIFICHE D'UFFICIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Ing. Roberto Battocletti
Geom. Roberto Menghini

Via Roma n.35
38011 CAVARENO (TN)
tel. 0463/835015 fax. 0463/839981
e-mail: studio2r@siel.it

Ing. Roberto Battocletti
cell. 349/3743848
e-mail: robertob@siel.it
pec: roberto.battocletti@ingpec.eu
P.IVA: 02362570224

DATA:

OTTOBRE 2018

SCALA:

ALLEGATO:

1

IL TECNICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

PREMESSA

In data 22.02.2018, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7, il Comune di Denno ha approvato in prima adozione una variante al PRG. In data 31.05.2018 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha fatto pervenire al Comune il verbale della conferenza di pianificazione, tenutasi a Trento il 09.05.2018. Inoltre, in Comune sono pervenute alcune osservazioni da parte di Privati.

In data 09.08.2018 con deliberazione n. 18 il consiglio Comunale di Denno ha approvato la seconda adozione della variante al PRG, con modifiche a seguito delle osservazioni pervenute. Gli elaborati di seconda adozione sono stati dunque trasmessi al Servizio Urbanistica per la verifica, e con lettera prot. S013/2018 540335 / 18.2.2-2018-46 di data 21.09.2018 il Servizio Urbanistica ha richiesto ulteriori modifiche agli elaborati.

Per migliore chiarezza di lettura e per tenere traccia delle varie fasi che hanno portato all'approvazione della presente variante, la presente relazione generale riporta nella prima parte la relazione di prima adozione, nella seconda parte il parere tecnico della PAT e le osservazioni dei privati pervenute in Comune, nella terza parte la relazione di seconda adozione con la risposta alle osservazioni pervenute, nella quarta parte la lettera di richiesta di modifica del Servizio Urbanistica ed infine nella quinta ed ultima parte la descrizione delle modifiche effettuate agli elaborati di piano in conseguenza delle modifiche richieste d'ufficio.

PRIMA PARTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PRIMA ADOZIONE

PREMESSA

Il PRG di Denno è stato recentemente interessato da una variante di digitalizzazione ed adeguamento alla legenda standard, e successivamente da una variante puntuale per l'introduzione di una zona su cui realizzare una piazzola per elicotteri. Tuttavia rimangono da introdurre alcune modifiche normative e cartografiche: la presente variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Denno è stata redatta per l'esigenza di prevedere alcune modifiche di interesse pubblico, per eliminare dalla cartografia alcune aree a destinazione pubblica a seguito della verifica dei vincoli preordinati all'esproprio, e per adeguare il PRG alle disposizioni in materia di commercio ed alle modifiche introdotte dalla LP 15/2015 e dal nuovo Regolamento Urbanistico Provinciale.

Contestualmente l'Amministrazione ha provveduto alla pubblicazione di un avviso ai cittadini, in modo da consentire agli stessi di suggerire modifiche agli elaborati di piano. La maggior parte delle richieste dei cittadini sono state accolte, parzialmente o totalmente, mentre alcune non sono state accolte. La discussione di tali richieste sarà effettuata nel seguito.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La presente variante al PRG si caratterizza principalmente per le seguenti caratteristiche generali, che sono poi state variamente implementate nelle singole varianti cartografiche o normative:

- ridefinizione delle aree edificabili a seguito di richieste dei cittadini, con eliminazione di molte aree e loro trasformazione in aree agricole o a verde privato, spostamento di aree edificabili in zona differenti e limitato inserimento di nuove aree, il tutto a seguito di dimensionamento residenziale, e comunque con una generale notevole riduzione delle aree residenziali a favore delle aree agricole. Nel complesso, le richieste di trasformazione in area agricola sono state tutte accolte, visto che ciò consente di risparmiare territorio e di aumentare le aree agricole. Sono state respinte unicamente le

domande il cui accoglimento avrebbe pregiudicato lo sviluppo complessivo di una zona come nel caso della lottizzazione PL6 (ex Piano guida G1);

- riclassificazione di alcuni edifici nel centro storico o inserimento di prescrizioni puntuali sulle schede del singolo edificio, al fine di rispondere in modo positivo all'esigenza dei cittadini di poter intervenire su edifici esistenti, mantenendo nel contempo la giusta tutela degli edifici pregevoli per caratteristiche architettoniche e storiche. L'accoglimento delle domande consente di favorire gli interventi sugli edifici storici a fini abitativi, contribuendo quindi a valorizzare gli immobili storici e a favorirne l'uso abitativo, evitando l'abbandono del centro storico e riducendo la domanda di nuove aree edificabili;
- Verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ed eliminazione delle previsioni urbanistiche pubbliche non ritenute necessarie, e contestuale verifica del rispetto degli standard urbanistici;
- Inserimento di piccole varianti di interesse pubblico, per consentire la realizzazione di opere pubbliche di vario tipo, anche tramite la stipula di accordi urbanistici;
- Verifica del rispetto delle previsioni del PUP in materia di aree agricole e conseguente ridefinizione dei perimetri delle aree agricole di pregio ed in parte delle aree a bosco;
- adeguamento normativo alle disposizioni in materia di commercio;
- adeguamento normativo alle disposizioni di cui alla LP 15/2015;
- adeguamento alle previsioni del Regolamento Urbanistico Provinciale;

Nel complesso sono state apportate parecchie variazioni cartografiche, ma l'impianto del PRG rimane in sostanza immutato: si può affermare che, viste nel loro complesso, le varianti tendono a favorire un risparmio complessivo di suolo, sia mediante la notevole riduzione complessiva dell'estensione delle aree residenziali, sia anche mediante l'incentivo all'utilizzazione residenziale del Centro Storico tramite la modifica alla classificazione di edifici ricompresi nel perimetro degli insediamenti storici. La semplificazione delle norme di piano con eliminazione di molti allegati ridondanti rende più agile la gestione del piano: in particolare l'adeguamento al regolamento urbanistico provinciale introduce certamente una notevole semplificazione

ed uniformità nella gestione ed interpretazione dei vari indici edilizi, anche se la traduzione dei vecchi indici nei nuovi non è immediata e potrebbe in qualche caso introdurre qualche disagio nel transitorio.

Dal punto di vista delle attività economiche si introducono piccole varianti che incentivano l'ampliamento di strutture esistenti ed in particolare dei magazzini frutta, attività che sono vitali per l'economia dell'abitato. Allo stesso modo si accolgono alcune domande di inserimento di aree per aziende agricole, mentre per altre si esegue l'operazione opposta. In ogni caso si conferma l'attenzione del PRG al sostegno dell'economia prevalente della zona, quella frutticola.

Infine dal punto di vista ambientale si riconfermano tutte le previsioni in merito di riserve naturali, fasce di rispetto dei fiumi, SIC, eccetera, e nella zona interessata dal Parco Naturale Adamello Brenta si demanda la pianificazione al Piano del Parco, come previsto dalle norme in materia. In nessun caso le varianti introdotte vanno ad interessare siti pregevoli dal punto di vista ambientale, ed in ogni caso, come detto, le varianti nel loro complesso vanno a ridurre l'utilizzo del suolo agricolo a fini edificatori, il tutto con un impatto che dal punto di vista ambientale è sicuramente favorevole.

Tutte le varianti sono state esaminate dal punto di vista della loro compatibilità geologica, ed in generale il livello di rischio è stato ridotto: permangono situazioni di rischio elevato, che però non è possibile eliminare con scelte di tipo urbanistico, come meglio descritto nell'apposito allegato al PRG.

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

Le varianti sono indicate nell'apposita cartografia del PRG e sono numerate in sequenza secondo l'ordine della loro introduzione grafica. Per maggiore chiarezza espositiva si descriveranno le varianti suddividendole secondo la loro "tipologia", cioè distinguendo quelle derivanti da richieste di privati da quelle che riguardano esigenze pubbliche, tra cui quelle derivanti dalla verifiche dei vincoli preordinati all'esproprio, ed infine quelle derivanti dalla verifica della compatibilità del PUP con il PRG in merito di aree agricole di pregio.

ANALISI DELLE RICHIESTE DEI PRIVATI

Facendo riferimento alle richieste pervenute in Comune e riportate in appendice alla presente relazione, si vanno a descrivere le motivazioni alla base del loro accoglimento o respingimento, e in caso di accoglimento si descrivono le varianti apportate al PRG.

BONN ANDREA: richiede la trasformazione di un'area attualmente destinata a verde privato in area libera nel centro storico. Le due destinazioni sono molto simili, ma effettivamente trattandosi di un'area all'interno del perimetro del centro storico la destinazione di "area libera nel centro storico" sembra corretta. La richiesta viene accolta, e la variante corrispondente è individuata come **Variante 18**.

BONN ANDREA: richiede la riclassificazione in R3 di un edificio in centro storico precedentemente classificato come R2. Dall'analisi dell'edificio esso non pare presentare caratteristiche architettoniche particolarmente meritevoli di tutela, e quindi si ritiene che il declassamento sia ammissibile ed accettabile. Va segnalato tuttavia che a lato del corpo dell'edificio è presente un muro isolato con un arco ed un rosone, che invece si ritiene giusto mantenere e tutelare. Pertanto l'edificio viene classificato come R3, ma nella scheda (scheda n. 89-90) viene prescritto il mantenimento del muro suddetto. La variante è individuata come **Variante 40**.

CAMPI EUGENIO: richiede di riclassificare una particella da residenziale di completamento ad agricola. Dato che la particella è attualmente destinata a frutteto, e vista la collocazione che non pregiudica lo sviluppo complessivo delle altre zone residenziali adiacenti, si ritiene che la domanda sia da accogliere; sull'area così riclassificata si appone un asterisco che rimanda alla norma di attuazione specifica per questo tipo di aree (Art.49 comma 3 delle NDA), in cui si specifica come ai sensi dell'Art. 45 comma 4 della LP 15/2015 l'area per almeno 10 anni non potrà essere riclassificata come residenziale. La variante è individuata come **Variante 19**

CHIERICATO CARLO ALBERTO: richiede di eliminare il vincolo di lottizzazione (PL1) dall'area di espansione in località Ciresara, visto che l'altro proprietario non ha intenzione di edificare, e pertanto la Lottizzazione non riesce a partire e ad essere attuata. In effetti, la lottizzazione comprendeva anche la particella adiacente, in cui è presente una stalla, e il proprietario di questa ha manifestato il suo disinteresse all'edificazione a fini residenziali (vedi richiesta a nome Dolzan Roberto e variante n.

42), e pertanto allo stato attuale la lottizzazione non ha possibilità di essere approvata ed attuata. La particella del richiedente è collocata in posizione tale da poter essere edificata ed urbanizzata anche da sola, e quindi la rimozione del vincolo di lottizzazione sembra fattibile. Il piano di lottizzazione era accompagnato da una scheda del PRG che prevedeva l'allargamento della strada a la creazione di una rotonda con funzione anche di slargo e spazio di manovra: queste opere sono sicuramente necessarie per la corretta urbanizzazione dell'area, e pertanto contestualmente alla rimozione del piano di lottizzazione si inserisce sulla particella un vincolo di Permesso di Costruire Convenzionato (PC1). La norma di attuazione specifica per questo ambito (Art. 45 comma 3) prevede pertanto l'obbligo a carico del richiedente di realizzare l'ampliamento della strada e di individuare uno spazio da destinare a spazio di manovra per i mezzi pubblici. In tal modo il richiedente potrà edificare il proprio lotto senza essere vincolato da altri privati, ed il Comune otterrà comunque le opere di urbanizzazione precedentemente previste dalla lottizzazione. Si segnala inoltre che la lottizzazione ed il vecchio PRG prevedevano esplicitamente la posizione e la dimensione dello spazio di manovra: in questa sede si ritiene più opportuno non individuare sul PRG o nella norma la dimensione e la posizione dello slargo, visto che questi elementi potranno più utilmente essere discussi e concordati in sede di convenzione. In tal modo la realizzazione degli interventi sarà più agevole ed elastica, consentendo di trovare la soluzione migliore senza dover in futuro attendere varianti al PRG per modificare posizione e/o dimensione dello slargo. Di conseguenza si elimina dalla cartografia del PRG la previsione della rotonda (**Variante 4a**).

Si segnala inoltre che il PRG vigente destinava a residenziale una parte della p.f. 923 che ai sensi del PGUAP ricade in area ad elevata pericolosità, il che comportava un rischio di livello R3. Pertanto contestualmente alla modifica complessiva della zona, l'area residenziale è stata ridotta e limitata alla sola fascia a bassa pericolosità: il livello di rischio per questa zona passa dunque da R3 a R1, e quindi a livelli accettabili (**Variante 4b**).

Infine, contestualmente all'eliminazione della rotonda ci si è resi conto che il PRG previgente riportava in maniera errata la posizione della strada comunale nei pressi della rotonda: pertanto, con l'aiuto delle foto satellitari disponibili sul sito

webgis.provincia.tn.it si è provveduto a riportare in cartografia la corretta posizione della strada e delle aree agricole e a bosco circostanti. **(Varianti da 4c a 4o)**

COVA ANDREA: richiede l'ampliamento della zona residenziale di completamento a lato della propria abitazione. La destinazione attuale è di area agricola, e l'ampliamento della zona residenziale a spese delle aree agricole è un'operazione che a priori non è accolta con favore dalle norme provinciali vigenti: tuttavia va tenuto presente che complessivamente nel PRG di Denno molte aree residenziali compiono il percorso inverso, per cui quindi il saldo netto è comunque nettamente a favore delle zone agricole, che complessivamente aumentano; inoltre la zona è collocata in prossimità di aree residenziali esistenti, e l'ampliamento dell'area di completamento dunque non va in contrasto con l'uso razionale del territorio e con il mantenimento della compattezza degli abitati. Pertanto, si ritiene che la richiesta possa essere accolta. **(Variante n. 10)**

DALLASERRA GABRIELLA: Chiede la trasformazione di una particella da residenziale di completamento in agricola. L'area in questione non è certamente destinabile ad area agricola, visto che essa si trova al centro di una zona di completamento già in massima parte edificata. Tuttavia, il declassamento della particella non compromette l'edificabilità di altri lotti, e inoltre appare corretto eliminare una previsione edificatoria che non verrà attuata, anche per consentire una migliore valutazione delle potenzialità edificatorie del territorio comunale anche ai fini di un corretto dimensionamento residenziale. Pertanto, si ritiene di accettare parzialmente la domanda e di destinare la particella in questione non ad area agricola ma a verde privato. Il richiedente avrà il vantaggio di non pagare le imposte comunali sulle aree edificabili: considerato però che nel PRG di Denno le zone a verde privato consentono un'edificazione in interrato, a fronte del vantaggio in termini economici che si attribuisce al richiedente, si ritiene corretto che l'area in questione sia di conseguenza penalizzata vietando ogni tipo di edificazione, in modo da equipararla il più possibile alle aree agricole, e imponendo anche per quest'area il vincolo di destinazione per almeno 10 anni. La norma in questione è l'art 45 bis, comma 4, mentre la variante è individuata come **Variante 9**

DALPIAZ FRANCO: Chiede di variare la destinazione di alcune particelle agricole ospitanti edifici agricoli, al fine di ampliare gli stessi. La richiesta viene accolta, nell'ottica dell'agevolazione delle attività economiche della zona, confermando la

preesistente destinazione di area agricola e inserendo sopra di questa il retino per l'insediamento dell'azienda agricola (**Variante n. 14**)

DALPIAZ IVAN: Come la precedente. (**Variante n. 13**)

DALPIAZ LUCIANO: Chiede di mutare la destinazione della p.f. 326 in C.C. Denno da agricola in residenziale, per realizzare un'abitazione.

La zona è occupata in parte da un edificio agricolo, realizzato negli anni scorsi sfruttando la possibilità allora concessa dal PRG nelle aree agricole, e inoltre il lotto è già servito dalle urbanizzazioni necessarie. La richiesta pone qualche problema soprattutto in merito alla collocazione, dato che la zona in cui si inserisce l'area è agricola e non vede altre aree analoghe in continuità. Sono presenti aree residenziali dall'altro lato della strada comunale, ma l'area in questione espande l'abitato verso Est. Considerata però l'esigenza del richiedente, verificato che non sono disponibili soluzioni alternative (realisticamente praticabili...) di realizzare l'abitazione richiesta in altra posizione sfruttando aree residenziali esistenti, considerato che pur trattandosi di un'area agricola tuttavia il lotto presenta già un edificio (e quindi in qualche modo è un lotto già "consumato" dal punto di vista del consumo di suolo), visto il fatto che nel complesso le aree residenziali nel Comune si vanno a ridurre, l'Amministrazione ritiene comunque che la domanda sia da accettare. Si modifica dunque la destinazione dell'area in residenziale di espansione, imponendo inoltre un permesso di costruire convenzionato (PC2): nella norma di attuazione (art. 45 comma 4) si impone al richiedente di cedere al Comune lo spazio necessario per ampliare la strada Comunale e di realizzare le opere di urbanizzazione. Per tale motivo, la strada frontistante viene riclassificata come viabilità di potenziamento. Soprattutto, nella norma si vincola l'edificazione alla realizzazione di prima casa: in tal modo, a fronte di un certo sacrificio di terreno agricolo il Comune avrà in cambio delle opere di urbanizzazione e soprattutto si avrà la garanzia che non saranno realizzati interventi a fini speculativi, ma che il sacrificio di terreno servirà a rispondere al fabbisogno abitativo primario dei residenti nel Comune. (**Variante n. 6 - 6A**)

DE RICCI CORRADO: Richiede la riclassificazione di un'area, da residenziale ad agricola. Come detto in premessa, e come per altre varianti analoghe, considerato che la riclassificazione non pregiudica l'edificabilità di lotti adiacenti, la richiesta viene accolta, apponendo il vincolo di inedificabilità per 10 anni. (**Variante n.2**)

DOLZAN ROBERTO: Chiede il declassamento di un'area residenziale di espansione in agricola. Si tratta di un'area inserita all'interno dell'ex lottizzazione PL1 di cui si è trattato in precedenza discutendo la richiesta del Sig. Chiericato Carlo Alberto. Dato che il declassamento non pregiudica l'edificabilità e lo sviluppo delle aree circostanti, la domanda può venire accolta. Dato il passaggio da residenziale ad agricolo si impone il vincolo decennale di non modifica della destinazione urbanistica in residenziale, come previsto ai sensi di legge. **(Variante n. 42)**

ECCHER AUGUSTO E ALTRI: Chiedono la riclassificazione della particella da residenziale a zona agricola. Trattandosi di una modifica che non pregiudica l'edificazione di altre particelle, la richiesta viene accolta apponendo il vincolo di 10 anni di inedificabilità. **(Variante n. 15)**

FRASNELLI ERNESTA E ALTRI: Chiedono il declassamento dell'edificio p.ed. 57 da R2 a R3. Si tratta di un edificio in centro storico, che all'esame visivo non pare possedere qualità architettoniche di particolare pregio. Si ritiene pertanto di accogliere la domanda, declassando l'edificio a R3, senza particolari prescrizioni aggiuntive nella scheda. **(Variante n. 39)**

GERVASI CARLA E ALTRI: Chiedono di eliminare la previsione di area per azienda agricola sovrapposta ad un'area agricola di pregio. Si ritiene che la domanda possa essere accolta senza particolari problemi. Non si appone tuttavia il vincolo di 10 anni di cui si è parlato in precedenza: infatti, anche dopo confronto con gli uffici del Servizio Urbanistica, sembra che lo scopo di quanto previsto dall'Art. 45 comma 4 della LP 15/2015 sia quello di salvaguardare le aree agricole dalla loro trasformazione in edificabili a fini residenziali, mentre un'eventuale ri-trasformazione da agricola normale ad area per azienda agricola non rientra nelle tipologie di trasformazione urbanistica che la Legge intende vietare. Di conseguenza si modifica la destinazione ad area agricola normale, senza vincolo. Si segnala che nel PRG vigente le aree in questione erano classificate come aree agricole di pregio, mentre il PUP non prevede il pregio su queste aree. Pertanto la nuova destinazione non è di agricola di pregio, ma solo agricola. **(Variante n. 12)**

Si anticipa inoltre in questa sede che contestualmente alla modifica da pregio ad agricola normale fatta sulla particella del richiedente, si è provveduto a ridisegnare il

perimetro del pregio di tutta la zona, così come previsto dal PUP (**varianti 67, 73, 75 e 76**)

GERVASI GIUSEPPE: Chiede di declassare un'area residenziale in area agricola. Trattandosi di una sottile striscia di terreno la cui riclassificazione non pregiudica l'edificazione di altre aree, la richiesta viene accolta, apponendo il vincolo dei 10 anni (**Variante n. 11**)

GHEZZI SANDRA E ALTRI: Chiedono di declassare un'area residenziale in area agricola. Trattandosi di terreno la cui riclassificazione non pregiudica l'edificazione di altre aree, la richiesta viene accolta, apponendo il vincolo dei 10 anni (**Variante n. 16**)

LIBERALI ROBERTO E ALTRI: Chiedono di trasformare un'area residenziale di espansione in area agricola. In questo caso, l'area si trova all'interno del piano di Lottizzazione PL6 (che nel vecchio PRG era indicato come Piano Guida 1). Si ritiene che la trasformazione in agricolo di questo lotto andrebbe a compromettere l'edificazione complessiva di tutta l'area, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ma soprattutto andando a modificare in maniera non accettabile la distribuzione degli spazi prevista dal Piano Guida allegato al PRG. In definitiva si ritiene che la domanda in questo caso non possa essere accolta.

MARCOLLA GIORGIO: Chiede la trasformazione di un'area residenziale in area agricola. Il cambio di destinazione d'uso non compromette l'edificabilità di altre aree, e quindi è accettabile. Tuttavia le aree di cui si chiede il declassamento sono solo in parte agricole, mentre parte dell'area è attualmente destinata a giardino. Pertanto si accoglie la domanda, classificando parte delle aree come agricole (con vincolo decennale), ed in parte a verde privato con il vincolo di inedificabilità di cui si era discusso parlando della richiesta della Signora Dallaserra Gabriella. (**Varianti 8A-8B- 8C**)

MASCOTTI GUIDO: Chiede la trasformazione di un'area residenziale in area agricola. Visto che l'area in questione non pregiudica l'edificazione di altre aree, la richiesta viene accolta: la parte dell'area di espansione che non viene trasformata in agricola viene accorpata per uniformità all'adiacente zona di completamento. (**Varianti 3A-3B**)

PATERNOSTER LUISA: Chiede di declassare un edificio del centro storico da R1 - restauro a R2 - risanamento conservativo. Si tratta di un piccolo edificio che presenta caratteristiche di un certo pregio, ma che a giudizio dello scrivente non sono tali da

meritare una classificazione così rigorosa e vincolante come quella del restauro. Tenuto conto delle intenzioni della richiedente così come espresse sulla richiesta, e ritenendo che il risanamento ed il riutilizzo di immobili nel centro storico sia da incoraggiare per quanto possibile, sia al fine di risparmiare territorio non urbanizzato sia anche per conservare al meglio il patrimonio storico, si ritiene che la richiesta possa essere accolta. Nella scheda dell'immobile, classificato ora come R2, si vanno ad inserire alcune prescrizioni di dettaglio sull'intervento, ritenendo con ciò di incentivare l'intervento di recupero e di riuso a fini abitativi dell'immobile, ma garantendo comunque un'elevata qualità dell'intervento e la necessaria tutela al patrimonio storico ed architettonico del Centro Storico. (**Variante n. 37**)

SALVADORI ELEONORA: Con due distinte richieste chiede la trasformazione di due particelle da zona residenziale ad area agricola. Il cambio di destinazione d'uso non compromette l'edificabilità di altre aree, e quindi è accettabile. La richiesta viene accolta, apponendo il vincolo dei 10 anni (**Variante n. 5**)

Si evidenzia che l'edificio adiacente p.ed. 292 è stato realizzato negli anni 60, e che quindi l'eliminazione delle due particelle di cui sopra non va a rimuovere aree che abbiano contribuito a creare la volumetria per questo edificio.

ZADRA ADA E BERT BORIS: Chiedono di riclassificare un edificio in centro storico da R2-Risanamento conservativo a R3 - Ristrutturazione Edilizia. Si tratta di un edificio in centro storico, numerato con la scheda n. 163 - 163a: la parte verso strada è un edificio che è stato oggetto di un recente intervento di risanamento, mentre il blocco più interno è un terrazzo che sorge dove c'era un tempo un fienile. La classificazione in R3 del blocco interno non pone problemi particolari, trattandosi di un manufatto senza ormai nessun pregio, e che a giudicare dalla documentazione storica allegata alla richiesta non presentava nemmeno in passato nessun pregio. Per esso dunque la scheda di dettaglio prevede una classificazione R3 senza nessun vincolo particolare. Si ammette tuttavia la possibilità di ricostruire il volume così come desumibile dalla documentazione storica, ed in tal caso si impone di riproporre la tipologia del fienile, compatibilmente con la nuova destinazione d'uso.

Per il blocco verso strada invece non sembra possibile un declassamento a R3, dato che l'edificio ha degli elementi di pregio non indifferenti, che sono da mantenere soprattutto sulla facciata verso strada. Per esso dunque si ritiene corretto di confermare la

classificazione generale a R2, ma ammettendo qualche intervento in più sulla facciata Est che si affaccia nel cortile interno: in particolare si ammette la realizzazione di un piccolo poggiolo e di un abbaino. (**Varianti 38A - 38B**)

ZADRA ALBERTO: Chiede la trasformazione di una particella destinata ad area per azienda agricola, in area agricola normale. La richiesta è accettabile. Si veda in proposito quanto detto in risposta alla richiesta di Gervasi Carla e altri. (**Variante 17**)

ZADRA CRISTINA (PER ZADRA ESTER): Chiede l'inserimento di un'area di nuova espansione e la risistemazione di un'intera zona in centro storico, con cessione di uno spazio a parcheggio e la cessione in comodato di un'area a verde pubblico. L'intera zona è posta nel centro storico di Denno, nei pressi del Municipio; qui da molto tempo il Comune aveva in previsto nel PRG la realizzazione di un grande parcheggio, mentre il resto dell'area era destinata a verde pubblico. Le aree erano soggette a vincoli d'esproprio, ormai scaduti, anche perché le disponibilità finanziarie del Comune non permettevano di acquisire le aree e di realizzare le opere. Con l'occasione della richiesta delle Signore Zadra, si è colta l'opportunità di poter finalmente entrare in possesso delle aree necessarie alla realizzazione delle opere in progetto, mediante lo strumento dell'accordo urbanistico che è stato sottoscritto dalle parti e che viene allegato al PRG. L'accordo prevede la cessione dell'area a parcheggio (ridimensionato rispetto al PRG vigente dopo aver valutato le reali esigenze del Comune), la cessione in comodato dell'area a verde pubblico per la realizzazione di un parco, e l'inserimento di una nuova area residenziale. Questa va a sbordare nel perimetro del centro storico preesistente, che quindi viene ridimensionato. Si tratta certamente di un sacrificio di un'area libera e di consumo di territorio, ma va tenuta presente la riduzione complessiva delle aree residenziali sull'intero territorio comunale che compensano questo nuovo inserimento, e soprattutto va tenuta presente l'indubbia utilità pubblica dell'intera operazione che permette di dotare di parcheggi una zona scoperta da tale servizio e che consente di realizzare un ampio parco a valle del campo da calcio e dell'Asilo; si tratta di opere di estrema utilità, che sono ragionevolmente realizzabili solo mediante lo strumento dell'accordo urbanistico, e di conseguenza solo tramite l'inserimento dell'area residenziale come contropartita per la cessione delle aree destinate ai servizi pubblici di cui sopra. La domanda viene dunque accettata, con le precisazioni di cui sopra, e le

destinazioni d'uso delle varie zone vengono inserite nel PRG come previsto dall'accordo urbanistico (**Varianti 20A e 20B**)

ZADRA CRISTINA E ALTRI: Chiedono di spostare le aree residenziali previste nel piano di lottizzazione PL2 in altra posizione più centrale. La richiesta appare accettabile, in quanto la posizione in cui si chiede di spostare le aree residenziali è certamente molto più centrale e quindi è favorevole al principio di mantenere la compattezza dei centri abitati. Si accoglie dunque la domanda, per cui si riportano ad agricole le aree residenziali precedentemente inserite nel PL2, e si inseriscono le nuove aree residenziali di completamento nella posizione richiesta. Dato che la nuova area si colloca in posizione già urbanizzata, e data la superficie pari a circa 3000 mq, non si ritiene necessario imporre per quest'area il vincolo di lottizzazione, ritenendo praticabile permettere un intervento edilizio diretto. (**Varianti 25A e 25B**)

CONSORZIO ORTOFRUTTICOLO DEL CONTA': Chiede l'inserimento di una zona in verde agricolo di pregio come area per magazzino frutta, nei pressi del confine Cunevo. Si accoglie la domanda, anche nell'ottica di agevolare le attività economiche della zona, e contestualmente oltre all'area richiesta nella domanda si inserisce come area per magazzino frutta anche l'area adiacente già occupata dal piazzale. (**Variante 26**)

CASNA FRANCO E MATTEO: Chiedono di classificare come R3 un edificio in centro storico attualmente classificato come R3. L'edificio si trova in adiacenza a quello oggetto della domanda vista in precedenza da parte di Zadra Ada e Bert Boris, e nella schedatura del centro storico è numerato come edificio 164. L'edificio vede sicuramente la presenza di qualche elemento discutibile soprattutto nella facciata verso strada, tuttavia ha anche degli elementi di pregio da mantenere e risanare, vedasi gli avvolti a piano terra. Pertanto, la classificazione a R3 non sembra essere adeguata per questo edificio, anche tenuto conto del fatto che una R3 consentirebbe una completa demolizione. Pertanto, si ritiene che sia corretto mantenere la classificazione R2, introducendo però nella scheda alcune possibilità di intervento ulteriori rispetto alla categoria d'intervento, e prescrivendo nel contempo alcune prescrizioni che consentano di adeguare l'edificio alle esigenze moderne, ma mantenendo e valorizzando gli elementi di pregio presenti.

Nella scheda si permette quindi la demolizione delle murature perimetrali fino a livello degli avvolti, che invece devono essere conservati, si consente la realizzazione di poggioli in aumento rispetto all'attuale, si obbliga alla demolizione del volume collocato sul ballatoio, eccetera. Si ritiene che la scheda così come scritta consenta di venire incontro alle esigenze dei proprietari, pur salvaguardando al meglio gli elementi storici e architettonici di pregio, il tutto nell'ottica di incentivare al massimo l'utilizzo dei volumi nel centro storico sia in funzione di tutela e di conservazione del patrimonio storico, sia in funzione della riduzione della richiesta di nuove aree edificabili e quindi del consumo di suolo. **(Variante n. 38C)**

CONSORZIO ORTOFRUTTICOLO BASSA ANAUNIA: Richiede di destinare a magazzino prodotti agricoli due aree precedentemente destinate a area produttiva artigianale. La richiesta è sicuramente accettabile, nell'ottica di agevolare il più possibile le attività economiche legate all'agricoltura, che sono la forza economica trainante della zona. La richiesta pertanto è accettata. Si segnala inoltre che il PRG vigente classificava tutta l'area del magazzino come agricola di pregio con sovrastante retino per il magazzino, mentre il PUP classifica come pregio solo una piccola parte dell'area. Pertanto, in sede di inserimento della nuova destinazione d'uso delle due particelle oggetto della richiesta si è provveduto a rappresentare il pregio in conformità alle previsioni del PUP. **(Varianti 43A e 43B, Variante 74)**

DALLASERRA IGINIO: Chiede l'inserimento in zona residenziale di un edificio situato in zona agricola a Maso Cimana. L'edificio in questione, p.ed. 504, è stato realizzato in zona agricola sfruttando le possibilità specificatamente permesse dal PRG per le aree agricole. Pertanto, non si ritiene accettabile la domanda.

TOMMASINI PAOLO: Chiede la trasformazione di una particella in area per azienda agricola, in area agricola normale. La richiesta è accettabile. Si veda in proposito quanto detto in risposta alla richiesta di Gervasi Carla e altri. **(Variante 46)**

DALPIAZ GABRIELLA: Chiede la trasformazione di due particelle collocate in zona residenziale in area agricola. Il cambio di destinazione d'uso non compromette l'edificabilità di altre aree, e quindi è accettabile. La richiesta viene accolta, apponendo il vincolo dei 10 anni **(Varianti n. 47A e 47B)**

FRANZOI WEGHER SUSANNA: Chiede la trasformazione di una particella da residenziale di completamento in agricola. L'area in questione non è certamente

destinabile ad area agricola, visto che essa si trova al centro di una zona di completamento già in massima parte edificata. La richiesta appare tuttavia accettabile con le stesse motivazione e precisazioni di cui alla risposta alla signora Dallaserra Gabriella. (**Variante 45**)

VARIANTI DI INTERESSE COMUNALE

Varianti 1 a 1A: si tratta della modifica di destinazione d'uso di due aree poste presso la zona sportiva di Tuzana. Le destinazioni di partenza sono rispettivamente di area sportiva e di parcheggio, e con la variante entrambe sono poste ad area agricola, in quanto da un lato non si intende procedere all'ampliamento del campo sportivo e dall'altro si ritiene che il parcheggio esistente sia adeguatamente dimensionato per le esigenze dell'area sportiva. Per le due nuove aree agricole inoltre c'è la possibilità che esse vengano date in affidamento all'Istituto Agrario di San Michele per la realizzazione di colture sperimentali.

Variante 27: si tratta di una variante introdotta a seguito della verifica dei vincoli preordinati all'esproprio: il parcheggio previsto dal PRG presso la zona della lottizzazione PL6 (ex Piano Guida G1) non viene per ora più ritenuto necessario, anche perché la lottizzazione prevede al suo interno la realizzazione di posti macchina pubblici. Pertanto si provvede alla rimozione della previsione di parcheggio ed alla trasformazione in area a verde privato.

Variante 28: si tratta del ridimensionamento dell'area per servizi pubblici posta presso la scuola, che viene ridotta e limitata alla sola proprietà comunale. L'area viene destinata invece a residenziale di completamento per uniformità con le aree adiacenti

Varianti 29A - 29 B - 29C: A seguito della verifica dei vincoli preordinati all'esproprio, la zona del CRM viene ridisegnata limitandone l'estensione alle sole particelle di proprietà comunale, mentre le altre particelle vengono destinate ad area agricola

Varianti 30A - 30 B: A seguito della verifica dei vincoli preordinati all'esproprio, la zona a verde pubblico presso il CRM viene eliminata, destinando le particelle a zona agricola, ciò anche in quanto la zona per le sue caratteristiche morfologiche non si presta alla realizzazione di parchi pubblici né di altre attività.

Varianti da 31A a 31 G: si tratta semplicemente della rappresentazione in cartografia della situazione reale, correggendo la precedente rappresentazione non corretta. Si

rappresenta il parcheggio nella sua corretta estensione, e l'area del magazzino comunale viene rappresentata come area per servizi pubblici invece che come parcheggio, dato che il parcheggio in superficie sembra essere funzione secondaria rispetto a quella dell'interrato.

Varianti da 32A a 32 G: su segnalazione dell'Ufficio Tecnico, si rappresenta in cartografia la corretta situazione planimetrica della strada comunale e dei terreni adiacenti

Varianti 33 - 33A - 33 B: si tratta di destinare l'area della scuola elementare a zona scolastica invece che area per servizi pubblici generica, e contestualmente si va ad eliminare la sovrapposizione tra area per servizi pubblici e le destinazioni dei due edifici in quanto i due retini non sono tra loro sovrapponibili ai sensi della legenda standard. Gli edifici passano quindi obbligatoriamente da una destinazione "mista" di R2/R3 e servizi pubblici alla sola destinazione R2/R3.

Varianti 34A - 34B - 34C: Similmente alle varianti precedenti, la destinazione di R2 degli edifici del complesso di Malga Arza non è compatibile con la sottostante destinazione di Parco Naturale Provinciale, e pertanto la destinazione di risanamento conservativo è stata eliminata, demandando al Piano del Parco la definizione degli interventi ammessi sugli edifici. Nel transitorio la norma di attuazione (art. 28) prevede per essi una categoria di intervento R3, che sembra essere più adeguata della precedente viste le caratteristiche degli edifici, di recente ristrutturati o rifatti.

Varianti 35 - 36 - 36 A: similmente alle varianti precedenti, non è possibile avere destinazioni d'uso come servizi pubblici o verde pubblico sovrapposte a destinazioni quali R2 - R3;

Variante 44: si tratta semplicemente della corretta rappresentazione in cartografia dello svincolo per Denno collocato sulla strada statale della Valle di Non: il PRG vigente prevedeva in questa zona una rotonda esistente, la quale invece non esiste. Si rappresenta dunque in maniera corretta la strada, e il resto vien posto a verde pubblico in uniformità con il resto della zona.

Variante 48: Si tratta dell'inserimento della possibilità di realizzare un serbatoio di accumulo idrico a fini irrigui su una particella a bosco: la destinazione rimane a bosco, ma la norma specifica per questa particella ammette la possibilità di realizzare quanto sopra.

VARIANTI DI ADEGUAMENTO AL PUP E/O ALLA SITUAZIONE REALE

Si tratta di una serie di varianti cartografiche che hanno come scopo quello di rappresentare in maniera corretta le aree agricole e le aree a bosco, tenendo presente le previsioni del PUP in materia di aree agricole di pregio, ma confrontandole e verificandole però anche con la situazione reale come riscontrabile sul posto o tramite le immagini satellitari disponibili al sito webgis.provincia.tn.it. Di conseguenza a quanto detto sopra, le varianti da 50 a 76 vanno a rappresentare in maniera corretta le aree agricole di pregio e le aree a bosco a confine con queste; le varianti 67, 73, 74, 75, e 76 di cui si è già accennato in precedenza, in particolare, vanno a mettere come agricole normali le aree per aziende agricole o per magazzino frutta che il PRG vigente metteva invece come aree di pregio. Le varianti da 21 a 24 infine sono varianti che rideterminano il confine di nuclei storici sparsi in zona Fornas, Luzana, Doss, Stazion, riducendo il confine del centro storico e destinando le aree così ricavate ad area agricola o a bosco a seconda della situazione reale riscontrabile sul posto. Si evidenzia che queste varianti erano state introdotte in prima adozione in sede di digitalizzazione del Piano, ma in quella sede esse non erano state ammesse in quanto non compatibili con la semplice digitalizzazione. Esse vengono quindi riproposte in questa sede, in quanto ritenute corrette.

ALTRE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Oltre alle varianti sopra descritte, si segnalano ulteriori due varianti che non rientrano strettamente nelle categorie di cui sopra.

Variante 7: si tratta di una variante che riclassifica una piccola particella posta a confine con il PL6 (ex Piano Guida 1): pur essendo all'esterno del Piano di Lottizzazione la particella era classificata come residenziale di espansione, ma per uniformità con il resto si è ritenuto corretto, su segnalazione dell'Amministrazione, riclassificare tale particella come residenziale di completamento.

Variante 41: è una modifica ad un edificio del centro storico, eseguita su segnalazione dell'Ufficio Tecnico. L'edificio era classificato come R2, tuttavia esso non presenta nessuna caratteristica che ne giustifichi una simile classificazione. Esso viene quindi riclassificato come R3, senza prescrizioni particolari sulla schedatura di dettaglio.

Infine, si segnala che sono state apportate altre piccole varianti alle cartografie, varianti non segnalate con numeri in quanto non sostanziali.

In particolare si segnala che la fascia di rispetto stradale è stata rimossa dalla cartografia per tutte le strade locali, lasciandola solo per la viabilità principale (statali e provinciali): ciò in quanto a parere del Sottoscritto la rappresentazione in cartografia delle fasce di rispetto è ridondante e soprattutto poco accurata, visto che la sede stradale reale potrebbe anche essere leggermente differente da quella individuata sul PRG e/o sulle mappe catastali. Dato che la fascia di rispetto si misura sul posto a partire dal ciglio della carreggiata reale, sembra più conveniente demandare la definizione dell'ampiezza della fascia di rispetto alle tabelle B e C inserite nelle norme di attuazione, piuttosto che rappresentarla in maniera imprecisa sul PRG. Si segnala a tal proposito che nel PRG vigente la fascia di rispetto era segnata solo per alcune strade locali e non per tutte, e soprattutto che nella tabella C allegata alle norme di attuazione vigenti non veniva indicata la larghezza della fascia, ma solo degli asterischi....

Altre modifiche cartografiche sono la rimozione dalla cartografia del PRG delle sorgenti, in quanto la loro posizione è meglio specificata dalla Carta delle risorse Idriche la quale è l'unico riferimento corretto a tali tematismi, la rimozione dalla cartografia del vincolo idrogeologico, visto che lo strumento di riferimento corretto non è il PRG ma la Carta di Sintesi Geologica del PUP. Il Piano Guida G1 viene rinominato come PL6, visto che il Piano Guida non è un Piano Attuativo ai sensi della LP 15/215, come invece lo è la lottizzazione. Infine, il PR1 previsto sul centro storico viene rimosso, così come viene rimosso dalle norme di Piano, in quanto non ritenuto necessario alla corretta sistemazione del Centro Storico.

VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE - ADEGUAMENTO DEL PRG

ADEGUAMENTO ALLA LP 15/2015:

Le norme di attuazione sono state adeguate alle previsioni della LP 15/215, in particolare andando ad aggiornare tutti i riferimenti di legge vetusti con quelli dei giusti articoli di legge. A parte ciò, le modifiche di maggiore importanza sono probabilmente quelle che riguardano le definizioni delle categorie di intervento del Centro Storico, che

sono state aggiornate a quanto riportato nella legge. In particolare è molto importante la ridefinizione di Ristrutturazione Edilizia, che con la nuova legge va ora a ricomprendere anche la precedente categoria della sostituzione edilizia e della demolizione con ricostruzione, le quali sono quindi state eliminate dalle norme. Anche sulla cartografia di piano, gli edifici classificati R4 o R5 sono stati rappresentati nella variante come R3. La norma relativa alla Ristrutturazione quindi è stata aggiornata, comprendendo in essa anche parti della vecchia norma delle R5, dove pertinenti. In particolare, benchè la norma vigente per le R5 permettesse un aumento volumetrico del 15%, nella nuova norma è stato mantenuto per tutti gli edifici il limite del 10% previsto dal PRG vigente per le R3.

Per le aree agricole il riferimento agli interventi ammessi è stato semplificato, facendo riferimento unicamente alle previsioni della LP15 e del regolamento urbanistico provinciale, semplificando l'applicazione della norma.

Si ricorda infine, come già discusso in precedenza, l'introduzione del vincolo di 10 anni per le aree agricole o a verde privato inserite nel PRG a seguito di richiesta dei privati, a norma dell'Art. 45 comma 4 della LP 15/2015

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO PROVINCIALE

L'adeguamento delle norme di piano al nuovo regolamento urbanistico provinciale ha comportato un notevole lavoro di verifica degli indici e delle previsioni del PRG. E' stato fatto riferimento al regolamento stesso tutte le volte in cui il PRG provvedeva a definire indici o a introdurre definizioni, o quando il PRG faceva riferimento a disposizioni normative abrogate dal Regolamento. Ma ciò è solo la minima parte del lavoro svolto, dato che le nuove definizioni ed i nuovi indici introdotti dal regolamento molto spesso non sono stati immediatamente trasferibili alle vecchie definizioni ed indici. In generale, dovunque il PRG parlasse di volume senza ulteriore specificazione si intendeva il volume edilizio fuori terra, ma tale definizione non è compresa tra quelle del regolamento, che parla invece di volume edilizio (complessivo), e di volume edilizio interrato. Dopo una attenta analisi, in generale si è ritenuto corretto sostituire il "volume" semplice previsto dal PRG vigente con il volume urbanistico, che nella maggior parte dei casi è sembrato il parametro più corretto da utilizzare, ed anche quello che meglio si avvicina al recepimento della filosofia di fondo del Regolamento

Urbanistico. Si pensi per esempio alla specificazione di cui all'art. 58 comma 1 del regolamento, in cui almeno per il caso delle ristrutturazioni si fa l'equivalenza tra il "volume" previsto dal PRG ed il nuovo volume urbanistico. Unica eccezione a quanto sopra è il caso dei manufatti accessori, che nella definizione del PRG vigente si è ritenuto dovessero essere meglio equiparati alle nuove definizioni utilizzando il volume edilizio. Anche in caso di aumento percentuale di volume, il riferimento al volume urbanistico sembra essere corretto, o almeno quello che porta a minori complicazioni o errori di conversione, almeno nel caso in cui le parti in seminterrato siano di limitate dimensioni rispetto alla parte emergente dalla linea di spiccatto, come usualmente succede almeno in centro storico.

Per quanto riguarda le aree residenziali, il passaggio dall'indice espresso in mc/mq ed altezza in metri ai nuovi indici espressi in termini di SUN e altezza di piani ha comportato un serio lavoro di "mediazione": infatti, il volume previsto dal PRG era il volume edilizio fuori terra, e perciò in caso di un piano parzialmente interrato, solo una piccola parte di questo piano contribuiva al volume da conteggiare. Passando alla SUN, in base alle definizioni del regolamento la superficie di un piano va dedotta dalla superficie solo quando esso sia **totalmente** interrato; al punto g) delle definizioni, un piano è definito come fuori terra quando emerge dal piano di spiccatto, senza che siano date ulteriori specificazioni. Solo in riferimento all'altezza infatti si stabilisce che un piano che emerge meno di 150 cm non debba essere conteggiato al fine del conteggio dei piani per l'altezza. In definitiva, l'interpretazione delle definizioni sembra portare alla conseguenza che un piano seminterrato debba essere conteggiato per intero ai fini della SUN.

Questo fatto incide pesantemente sulla conversione tra il volume fuori terra come prima conteggiato e la nuova SUN: a parità di volume emergente dal piano di spiccatto, infatti, un edificio con un seminterrato di notevole dimensione avrà una SUN molto più grande di un edificio con un seminterrato piccolo o inesistente. E' evidente dunque che se il vecchio indice consentiva indifferentemente la realizzazione di edifici con seminterrati grandi o piccoli, non rilevando il volume interrato al fine del conteggio della volumetria ammissibile, ora con il passaggio alla SUN la dimensione della parte seminterrata va ad influenzare direttamente la SUN realizzabile fuori terra. Dunque facendo la conversione in modo da rendere equivalente la volumetria fuori terra si va a

penalizzare pesantemente la realizzabilità di seminterrati; d'altro canto aumentare la SUN consentirebbe di realizzare seminterrati, ma non potendosi fare differenziazioni tra SUN fuori terra, interrata o seminterrata in quanto non prevista dalle definizioni, si corre il rischio che questo aumento incondizionato di SUN possa invece dare luogo casi in cui la SUN "supplementare" sia portata tutta fuori terra invece che nei seminterrati, in modo che il volume fuori terra sarebbe ben superiore a quello realizzabile prima.

Stabilito ciò, il caso di Denno è particolarmente delicato, dato che il terreno molto spesso è in pendenza anche notevole, e visto anche che la realizzazione di locali seminterrati anche grandi da destinare a rimesse agricole è un'esigenza parecchio sentita.

Al fine di ottenere dei parametri di riferimento il più possibile realistici, il Sottoscritto ha analizzato alcuni casi di edifici reali, che si possono considerare piuttosto rappresentativi della media degli edifici: per questi edifici esaminati il rapporto tra SUN e SUL varia da un minimo di 0.71 ad un massimo di 0.90, con una media pesata pari a 0.80. Il rapporto tra volume fuori terra calcolato con le vecchie metodologie e la nuova SUN, invece, varia in maniera molto grande, come prevedibile, in base alle dimensioni del seminterrato ed al rapporto tra questo e il resto dell'edificio: si va da un valore calcolato pari a 0.29 per un seminterrato di piccola dimensione fino addirittura a 0.50 per un caso di un piano seminterrato di grande dimensione ed emergente molto poco dal piano di spiccato. Il caso forse più tipico per Denno, consistente in un seminterrato di dimensioni "medie", porta ad un rapporto tra SUN e volume edilizio fuori terra pari a 0.33 mq/mc, ed è questo valore che si è utilizzato per la conversione tra il vecchio indice e quello nuovo. In altre parole, per le aree B1 e C1 che prevedevano un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1.50 mc/mq, si ha che l'indice di utilizzazione fondiaria viene calcolato come $U_f = 1.50 \text{ mc/mq} \times 0.33 \text{ mq/mc} = 0.50 \text{ mq/mq}$, mentre per le zone B2 caratterizzate da un indice di 1.70 mc/mq, la conversione porta a $1.70 \times 0.33 = 0.56 \text{ mq/mq}$.

Si è perfettamente consapevoli che questa conversione non sia esatta, nel senso sopra spiegato: tuttavia si ritiene che gli indici così ottenuti siano quelli che meglio si adattino alla situazione edilizia e morfologica del territorio di Denno.

Per quanto riguarda gli altri indici, in tutte le zone l'altezza in metri era stabilita in 9.00 metri, per cui la conversione in numero di piani è obbligata e porta ad un'altezza

massima di 3 piani; l'altezza dei fronti è stata stabilita in 8.50 metri, che sembra una misura ragionevole per contenere l'altezza degli edifici a livelli comparabili con quelli precedentemente ammessi, tenendo conto sia della possibilità che il terreno sia in pendenza sia della possibilità che un edificio abbia la copertura piana.

In conclusione, si ritiene che l'adeguamento delle norme di piano al Regolamento Urbanistico provinciale sia stata condotta nel miglior modo possibile, tenendo conto dello spirito del regolamento stesso e cercando di eseguire un passaggio tra vecchio e nuovo sistema che garantiscesse nel modo migliore possibile la corretta equivalenza tra le vecchie e le nuove potenzialità edificatorie.

ADEGUAMENTO ALLE NUOVE NORME IN MATERIA DI COMMERCIO

Il PRG è stato adeguato alle disposizioni vigenti in materia di commercio, in particolare alla LP 30 luglio 2010, n. 17 ed alla Deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli articoli delle NDA da 59 fino a 62 sono stati sostituiti dal nuovo articolo 59 e relativi sottoarticoli, che sono stati redatti prendendo come base le norme tipo pubblicate dal Consorzio dei Comuni Trentini, adattate poi alla specifica realtà del Comune di Denno.

In particolare, le modifiche più rilevanti riguardano i nuovi limiti dimensionali per le varie categorie di esercizi commerciali, e soprattutto il divieto di realizzare nuove grandi strutture di vendita sul territorio comunale, che il vecchio PRG prevedeva come possibili sull'area commerciale integrata collocata nella zona vicina al magazzino COBA, e che con le nuove normative invece non sono più realizzabili. Altre modifiche specifiche sono state apportate nelle norme di attuazione specifiche delle varie zone, aggiornando le attività commerciali insediabili ai sensi della legge sopra citata: in particolare, è stata aggiornata la norma relativa alle aree silvopastorali in cui si è fatto riferimento alle attività permesse dal nuovo articolo 59 delle NDA.

ALTRE MODIFICHE ALLE NORME

Oltre alle modifiche generali sopra descritte, si sono apportate delle variazioni puntuali alle norme di attuazione, che si vanno a descrivere nel seguito.

In generale, da tutte le norme si sono eliminati i riferimenti agli shape utilizzati in cartografia, al fine di rendere le norme stesse molto più leggibili: il riferimento agli

shape è comunque presente nella legenda delle tavole grafiche, qualora fosse necessario accedere a tale informazione. Sono stati eliminati inoltre tutti i riferimenti ai titoli delle varie tavole, facendo riferimento semplicemente alle tavole del sistema insediativo e produttivo o al sistema ambientale, il che rende molto più facile la lettura delle norme. Sono stati eliminati dalle norme tutti gli allegati non pertinenti, quali tutte le delibere in materia di distanze, di parcheggio, di fasce di rispetto stradale, di definizione degli indici geometrici, sia perché in gran parte tali deliberazioni sono state abrogate, sia soprattutto perché non ha senso appesantire le NDA con deliberazioni reperibili facilmente in rete e sempre in forma aggiornata.

Sono stati eliminati dal PRG gli schemi guida relativi ai piani di lottizzazione eliminati (PL1 e PL2), ma si sono eliminati anche i riferimenti e gli schemi guida dei rimanenti Piani di Lottizzazione PL3, PL4 e PL5, visto che si ritiene che per questi piani sia più agile e sensato demandare la pianificazione di dettaglio al Piano di Lottizzazione stesso, il quale verrà esaminato in consiglio Comunale. In caso contrario, ogni modifica alle previsioni del Piano di Lottizzazione in contrasto con gli schemi del PRG comporterebbe la necessità di una variante al PRG, il che sembra francamente non necessario. Per il Piano Guida G1, che come già detto viene rinominato PL6, l'Amministrazione ritiene invece di lasciare in vigore come allegato alle norme di attuazione le previsioni del Piano Guida stesso, in quanto esso contiene previsioni che l'Amministrazione ritiene di dover confermare in toto. Infine, si eliminano dagli allegati del PRG i riferimenti all'Ambito di Compensazione 3, visto che le opere in esso previste sono state attuate e quindi esso ormai è superato.

Si evidenzia inoltre un'importante modifica all'allegato delle NDA che regola il cosiddetto **ambito di compensazione AC1**: la norma prevedeva come condizione per edificare nella nuova area artigianale l'obbligo di dismissione dell'attività di autocarrozzeria nel fabbricato di Via Marconi, il quale è ora destinato dal PRG vigente ed adottato ad area residenziale. L'edificio esistente è effettivamente non utilizzato, in quanto l'attività si è trasferita altrove, tuttavia il proprietario, in attesa di intervenire sull'edificio e trasformarlo in residenziale, intenderebbe insediare in esso una nuova attività artigianale di tipo non molesto, quale un'azienda di gommista. L'Amministrazione ritiene di ammettere tale possibilità, in via transitoria, anche perché si ritiene preferibile avere in paese un'attività economica piuttosto che avere un edificio

disMESSO ed inutilizzato. Ovviamente tutto ciò ha senso se l'immobile rimane nelle condizioni attuali con al più piccoli lavori di sistemazione, perché l'eventualità di grandi lavori di ristrutturazione dovrebbe invece ovviamente essere finalizzata alla trasformazione dell'edificio in residenziale. In definitiva, si ritiene di modificare la norma specifica per l'ambito AC1 introducendo la possibilità di derogare al limite di cui al comma 4 dell'art. 43 delle NDA che prevede un limite del 50% per le attività non residenziali, in modo da consentire l'insediamento di una nuova attività non molesta nell'edificio esistente in attesa che lavori di ristrutturazione e/o ampliamento possano portare l'edificio stesso ad assumere una funzione residenziale piena.

Altre variazioni di rilievo sono:

All'art. 10 si riscrive il comma 2 in modo più chiaro, anche in funzione delle nuove definizioni del regolamento urbanistico, e si abroga il comma 5 limitando l'applicazione dell'articolo alle sole aree fuori dal centro storico, in modo da non avere disposizioni in contrasto con quelle specifiche delle varie categorie di intervento. Si fa riferimento esplicito infine ai limiti dimensionali degli alloggi, dato che nel PRG vigente tali limiti erano inseriti solo all'interno delle aree residenziali, mentre si ritiene corretto invece estendere i limiti a tutti gli edifici, anche in altre zone non residenziali, ed anche al caso dell'ampliamento di edifici esistenti e non solo alle nuove costruzioni.

All'art. 17 delle norme si fa esplicito riferimento alla carta di sintesi, al PGUAP e alla carta delle risorse idriche, come riferimento ultimo per le disposizioni in materia idrogeologica. Di conseguenza si elimina l'art. 19 delle NDA (e come detto si elimina dalla cartografia il tematismo del vincolo idrogeologico), in quanto poco chiaro e comunque in contrasto con la prevalenza delle norme suddette in materia di rischio idrogeologico.

All'articolo 28, come già detto in precedenza si attribuisce agli edifici di Malga Arza una categoria R3, in attesa dell'approvazione del Piano del parco.

All'articolo 30, a chiarimento delle possibilità di intervento sugli edifici del centro storico, si aggiunge il comma 9, in cui si chiarisce che i limiti dimensionali sopra citati valgono anche in centro storico, ma solamente per la creazione di nuove unità immobiliari, salvo che nel caso in cui l'edificio venga demolito e ricostruito, nel qual caso il limite si applica all'intero edificio, come se esso fosse nuovo. In tal modo si vanno a chiarire alcuni dubbi interpretativi delle norme vigenti, visto che per il centro

storico esse non chiarivano in modo semplice se vigessero o no limiti dimensionali sugli alloggi. Con la nuova norma il recupero dell'esistente è facilitato nel senso che in caso di piccoli lavori è possibile mantenere in essere anche alloggi di piccole dimensioni, cosa che nelle norme previgenti sembrava non fosse possibile.

All'articolo 39 sul restauro si vieta la sopraelevazione, ritenendo che tale possibilità sia poco compatibile con la categoria di intervento, mentre al successivo articolo 40 sul risanamento conservativo si precisa che l'eventuale sopraelevazione è ammissibile solo al fine di un riutilizzo dei sottotetti a fini abitativi.

L'articolo 45 bis sul verde privato non è nuovo inserimento, nel senso che esso viene trascritto senza variazioni dal preesistente articolo 67; infatti, anche in conformità con la legenda standard, le aree a verde privato sono da classificare tra quelle residenziali e non certamente tra le aree per servizi e attrezzature pubbliche. A parte questo semplice spostamento, l'articolo viene variato con l'inserimento del nuovo comma 4 di cui si è discusso in precedenza, che limita l'utilizzazione delle aree derivanti dal declassamento delle aree edificabili. Infine il nuovo comma 5 specifica chiaramente la prevalenza della pericolosità geologica della carta di Sintesi rispetto alle previsioni urbanistiche, limitando l'uso delle aree in zona ad elevata pericolosità al solo uso a giardino.

In tutto il capitolo 5 si rinominano le aree in questione come attività agro-silvo-pastorali, più corretta in base alla legenda standard, e nell'articolo 46, oltre a eliminare i vecchi riferimenti a zonizzazioni non più esistenti, al comma 8 si aggiornano gli interventi ammessi in area agricola semplicemente facendo riferimento alle norme di legge, il tutto per maggiore semplicità e per garantire la necessaria congruenza tra PRG e Legge. All'articolo 74, si aggiorna il riferimento di legge alle serre e tunnel, eliminando il vetusto riferimento al Regolamento Edilizio Comunale. All'articolo 48 la norma, che prima era specifica per il solo magazzino COBA, viene resa più generale, in modo da coprire e normare anche la nuova area inserita verso Cunevo su richiesta del magazzino del Contà.

All'articolo 66, si elimina il riferimento allo schema guida per il fabbricato servizi, in modo che la realizzazione di tale fabbricato possa essere più libera e non così vincolata come nel PRG attuale. In tal modo il nuovo fabbricato potrà avere dimensioni e caratteristiche definite in sede di progettazione in base alle effettive esigenze dell'area sportiva, senza che una variazione di tipologia del fabbricato stesso obblighi

l'Amministrazione a redigere una variante al PRG oppure a dover attivare una procedura di deroga.

All'articolo 73 sulla viabilità si chiarisce la possibilità di realizzare o ampliare strade agricole o forestali anche non segnate in cartografia, nei limiti di cui alla LP 15/2015. Nel successivo articolo 74, si vanno a inserire le tabelle B e C, chiarendo quando esse vadano utilizzate e stabilendo che in caso di discordanza tra la rappresentazione grafica della fascia di rispetto e la previsione delle NDA, prevale sempre la NDA: ciò in quanto, come già detto, la fascia di rispetto riportata sul PRG non può avere la stessa precisione di un rilievo strumentale eseguito sul posto che riferisca la fascia di rispetto alla reale carreggiata stradale. Per il resto la tabella B è quella derivata dalla Delibera Provinciale in materia di fasce di rispetto, mentre la tabella C viene completata inserendo al posto degli asterischi le larghezze delle fasce di rispetto stabilite dal PRG. Come già accennato, il PRG vigente non dava un esplicito valore alle fasce di rispetto, riportando la tabella C con gli asterischi, tuttavia le indicazioni cartografiche del PRG vigente, che riportava per alcune strade la relativa fascia di rispetto, corrispondono alle larghezze indicate in tabella; in particolare essa prevede una fascia di rispetto di 5.00 metri per tutte le strade esistenti, tranne che per le strade di 1° categoria per cui essa è stabilita in 13 metri.

ALTRI ELABORATI DI PIANO

Oltre alle variazioni sopra descritte, non sono state apportate modifiche agli altri elaborati di piano. Il sistema ambientale risente unicamente degli aggiustamenti descritti in precedenza (rimozione fasce di rispetto stradali, eliminazione vincolo idrogeologico, ecc), mentre non è stato modificato il perimetro della tutela ambientale. Per quanto riguarda il Centro Storico, le uniche schede modificate sono allegate al PRG, mentre le altre schede non allegate non sono state modificate in nessun modo. I criteri di tutela ambientale allegati al PRG rimangono invariati.

In allegato al PRG oltre alla presente relazione sono presenti la rendicontazione urbanistica, in cui si eseguono il dimensionamento residenziale, la verifica dei vincoli preordinati all'esproprio e la verifica degli standard urbanistici. Si allega un elaborato di verifica delle varianti in riferimento alla pericolosità del PGUAP, e si allega un elaborato di verifica e di relazione in merito alle varianti che interessano usi civici.

Infine, si allega l'accordo urbanistico sottoscritto da Comune e soggetti privati interessati.

CONCLUSIONI

Come spiegato in precedenza, la presente variante apporta una lunga serie di variazioni alle cartografie del PRG ed alle norme di attuazione. Le modifiche cartografiche derivano principalmente dall'accoglimento di richieste dei cittadini, e viste nel loro complesso conducono ad una notevole riduzione delle aree residenziali a favore delle aree agricole. Sono presenti inoltre alcune variazioni di interesse pubblico, tese soprattutto a eliminare previsioni di vincoli preordinati all'esproprio, ma anche all'inserimento di nuove previsioni di pubblica utilità, in particolare il nuovo parcheggio e parco pubblico che saranno realizzati anche grazie alla stipula di un accordo urbanistico. Si apportano alcune variazioni di classificazione ad edifici del centro storico, in modo da favorire il riuso degli immobili esistenti evitando l'abbandono del Centro Storico, ma nel contempo, tramite la schedatura degli edifici, in modo da preservare e valorizzare gli elementi meritevoli di tutela.

Infine sono presenti molte varianti cartografiche che derivano semplicemente dall'adeguamento delle cartografie alle previsioni del PUP in materia di aree agricole e/o che riportano in cartografia la situazione reale così come riscontrabile sul posto.

Dal punto di vista normativo, il PRG viene adeguato alle previsioni della LP 15/2015, del regolamento urbanistico provinciale, e della normativa in materia di commercio; oltre a ciò si apportano piccole variazioni alle norme in maniera da renderle più agili e più facilmente interpretabili ed applicabili.

Cavareno, 10.02.2018

Il Tecnico

**SECONDA PARTE:
PARERE PAT E OSSERVAZIONI**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 7/18 del 09 maggio 2018

OGGETTO: Comune di Denno: variante al piano regolatore generale - Rif. delib. cons. n. 7 dd. 22 febbraio 2018 – prima adozione (prat. n. 2480)

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";

L'anno 2018, il giorno 9 del mese di maggio alle ore 9.15, presso il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, via Mantova, n. 67 a Trento, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata con nota prot. n. 151317 di data 13 marzo 2018, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Si prende atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	qualifica/titolo	parere/delega
Dott. Fabrizio Inama	Comune di Denno	Sindaco	
Dott. Tiziana Franzoi	Comune di Denno	Segretario	
Geom. Rudi Tonelli	Comune di Denno	Tecnico comunale	
Ing. Roberto Battocletti	Comune di Denno	Tecnico progettista	
	Comunità della Val di Non		
	AGENZIA PROVINCIALE PER LE RISORSE IDRICHE E L'ENERGIA-Ufficio Studi e Pianificazione		Verbale Conferenza PGUAP del 09.02.2018
	SERVIZIO BACINI MONTANI		Verbale Conferenza

PGUAP
del 09.02.2018

Verbale
Conferenza
PGUAP
del 09.02.2018

SERVIZIO. GEOLOGICO

SERVIZIO. FORESTE E FAUNA

Parere

Prot. 202934
del 05.04.2018

SERVIZIO AGRICOLTURA

Ing. Marianna
Marconi

APPA – SETTORE TECNICO PER LA
TUTELA DELL'AMBIENTE

funzionario
delegato/ parere

Prot. 260102
del 04.05.2018

Prot. 260130
del 04.05.2018

SERVIZIO SVILUPPO SOSTENIBILE E
AREE PROTETTE

Dott. Alessandra Agrimi

SOPRINTENDENZA PER I BENI
CULTURALI

Prot. 298294
del 09.05.2018

SERVIZIO OPERE STRADALI E
FERROVIARIE
SERVIZIO GESTIONE STRADE

Parere

Prot. 74745
del 22.03.2018

SERVIZIO INDUSTRIA, ARTIGIANATO,
COMMERCIO E COOPERAZIONE

Parere

Prot. 266496
del 08.05.2018

Arch. Sara Sbeti

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Relatore

Arch. Nicla D'Aquilio

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Presidente
delegato

Id 321579610
del 09.05.2018

PREMESSA

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza.

Il Sindaco di Denno illustra in sintesi i temi principali della Variante in oggetto, che è finalizzata alla ricognizione delle previsioni urbanistiche vigenti sul territorio comunale, alla proposta di stralcio di alcune aree destinate all'insediamento secondo il procedimento di cui all'articolo 45 della l.p. n. 15/2015, alla verifica dei vincoli preordinati all'espropriazione, e all'adeguamento delle norme di attuazione alle disposizioni in materia di pianificazione urbanistica del settore commerciale e alla l.p. n. 15/2015 con il relativo regolamento di attuazione.

L'Amministrazione comunale, prendendo atto delle caratteristiche del proprio territorio, prevalentemente vocato all'agricoltura, ha elaborato la variante in esame nel principio della tutela dei caratteri tradizionali dell'insediamento, ricorrendo allo strumento dell'accordo pubblico-privato in alcuni ambiti del territorio comunale. Tale approccio, finalizzato alla conservazione del tessuto tradizionale, è perseguito anche all'interno del centro storico, con la proposta di modifiche puntuali alle schede di catalogazione di alcuni edifici.

Autovalutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

La documentazione di piano comprende il documento denominato "Rendicontazione urbanistica", nel quale sono evidenziati gli elementi di compatibilità della Variante al PRG in esame rispetto alla pianificazione sovraordinata, rappresentata dal PUP, in particolare per quanto riguarda gli indirizzi strategici declinati in strategie vocazionali specifiche del territorio della Valle di Non.

In sintesi, dalla valutazione della coerenza dei contenuti del piano in esame rispetto agli indirizzi del PUP emerge che "non esistono azioni non coerenti con le strategie territoriali del PUP", se non relative all'"inserimento di nuove aree che (...) contrasta con la permanenza di aree agricole (anche se il pregio è garantito), tuttavia nel complesso del PRG le aree agricole aumentano, e dunque nel complesso la coerenza è da ritenersi quasi completa". La relazione illustrativa del piano evidenzia poi che il PRG, pur discostandosi dalle strategie specifiche della Val di Non dal momento che non prevede "reperimento di aree per aziende agricole", persegue con tale approccio i principi di tutela delle superfici agricole e di risparmio del territorio.

La verifica della coerenza interna del PRG è stata condotta dall'Amministrazione comunale nei confronti di alcuni indicatori principali, individuati nelle Invarianti del PUP, nel paesaggio, nelle reti e nella domanda sociale di trasformazione. In tale ambito viene evidenziata la presenza di "piccole difformità tra PRG e PUP" nella ridefinizione delle aree agricole di pregio eseguita dal PRG, conseguenti alla presa d'atto dello stato reale dei luoghi, e "dall'estensione del pregio per uniformità con le aree limitrofe individuate dal PUP". A tal proposito si ricordano le competenze del PRG nel ridefinire le aree agricole di pregio del PUP, così come stabilite dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP, richiedendo una verifica in tal senso.

Il documento di rendicontazione urbanistica, alla luce di una sintetica analisi degli impatti attesi sull'ambiente e delle relative azioni di monitoraggio previste, conclude che "la verifica condotta ha evidenziato la coerenza sostanziale del PRG con gli obiettivi, le strategie, gli invarianti e le cartografie del PUP", con impatti attesi sull'ambiente "generalmente neutri o positivi".

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Gli atti allegati alla presente variante comprendono tra l'altro:

- relazione illustrativa;
- norme di attuazione (raffronto e nuova proposta);
- rendicontazione urbanistica;
- tavole del sistema insediativo e produttivo in scala 1:5.000 e 1:2.000 (vigente, di raffronto e di progetto);
- tavole del sistema ambientale di progetto in scala 1:5.000;
- schede degli edifici compresi nel centro storico oggetto di modifica;
- criteri di tutela ambientale;
- allegati "Verifica usi civici" e "Accordo urbanistico ai margini di Via Roma".

A proposito della documentazione di piano, si osserva che ai fini dell'approvazione del piano non è necessario sia presentata copia degli atti vigenti dello strumento urbanistico comunale.

Cartografia

In sede di conferenza di pianificazione, il progettista del piano ha evidenziato che la produzione di una nuova cartografia è volta all'adeguamento ai criteri per l'"uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio" e a perseguire una miglior leggibilità del piano.

Relativamente alla rappresentazione cartografica del piano, si evidenzia quanto emerso in sede di istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

- Deve essere fornita una tavola per l'interpretazione dei dati su carta tecnica in scala 1:10.000 al fine dell'aggiornamento del PUP;

RAPPRESENTAZIONE DELLE INVARIANTI DEL PUP

- Il sito di Castel Corona, che corrisponde a Invariante del PUP (elemento geologico-geomorfologico), pur localizzato correttamente, non deve essere rappresentato perché compreso nel perimetro del Parco Adamello-Brenta; lo stesso vale per i siti e le zone della rete Natura 2000 ricadenti nel Parco (la ZSC "Dolomiti di Brenta" e la ZPS "Brenta");
- La rete idrografica del PUP non corrisponde del tutto al dato del PUP;
- Il perimetro della ZSC "Rocchetta" non corrisponde a quello dato dal PUP;
- La cartografia deve essere integrata con la rappresentazione del Parco Adamello Brenta. Il relativo dato shape fornito non è corretto. Non è corretta la rappresentazione delle Riserve naturali provinciali e dei biotopi provinciali rispetto ai contenuti del PUP; in legenda e in cartografia la "Riserva naturale provinciale" va completata con il cartiglio "RP", per differenziarla dalla Riserva naturale locale.
- Nella rappresentazione delle aree agricole di pregio, sono presenti numerose incongruenze rispetto al PUP; alcune di queste vengono proposte dall'Amministrazione comunale nell'ambito della variante, altre invece sono già presenti nel PRG vigente;
- I Beni architettonici e storico-artistici rappresentativi sono rappresentati in maniera non del tutto corretta rispetto al PUP; lo stesso vale per i Beni archeologici rappresentativi e le "altre aree archeologiche";
- Le "Aree di protezione laghi" presentano due piccole incongruenze rispetto al dato del PUP, così come l'"Ambito fluviale ecologico" del torrente Noce e le "Aree ad elevata integrità";
- L'area di tutela ambientale del PUP non è oggetto di modifica, ma si evidenzia che da essa devono essere esclusi i perimetri corrispondenti alle aree dei centri storici.

NOTE GENERALI

- La S.P. 73 non è una Viabilità principale di I categoria ma di II. Vanno di conseguenza corretti i dati cartografici, gli shape corrispondenti e la relativa fascia di rispetto.
- La fascia di rispetto relativa alla strada principale di IV categoria tra Termon e Cunevo è rappresentata di 12 m anziché di 15. Questo è probabilmente dovuto al fatto che la piattaforma stradale indicata dal PRG è più ampia dello stato di fatto. Va quindi verificato tale aspetto, che potrebbe generare confusione nell'interpretazione dello strumento urbanistico;
- La fascia di rispetto della strada di III categoria che serve l'abitato di Denno in alcuni tratti non è corretta (in particolare in corrispondenza delle varianti nn. 30A e 30B, di Villa Remondina e in località Corchè lungo il Rio Plegia).
- Il tematismo "Sito di interesse comunitario - SIC", corrispondente allo shape Z309 è residuale. Va sostituito con quello di "Zona speciale di conservazione - ZSC", con relativo shape Z328;
- Il tematismo "Area commerciale integrata" (shape D108) è residuale;
- In legenda va corretto il riferimento normativo delle "Aree a verde privato", che non è più l'articolo 67 ma il 45bis.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (PGUAP), della Carta di sintesi geologica provinciale - di cui è in vigore l'ottavo aggiornamento -, nonché alla Carta delle risorse idriche, di cui è in vigore il secondo aggiornamento, rinviando ad esse per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per quanto riguarda la compatibilità della variante in esame con il PGUAP e la Carta di sintesi geologica provinciale, in data 9 febbraio 2018 si è tenuta la Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalle varianti ai PRG, secondo la metodologia definita dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006 e precisata nel punto B4 dell'allegato alla delibera.

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama quanto già formalizzato in precedenza precisando che:

- gli strumenti urbanistici, per tutte le previsioni vigenti o adottate che non determinano un livello di rischio R3 o R4 o che non sono oggetto d'esame della presente Conferenza, devono in ogni caso assicurare il rispetto della Carta di sintesi geologica del PUP, il cui VIII aggiornamento è stato approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1813 del 27 ottobre 2014 e che, secondo l'art. 48, comma 1, delle norme di

attuazione del nuovo PUP, costituisce il riferimento per ogni verifica delle richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia in quanto prevalente rispetto a qualsiasi contenuto dei piani regolatori comunali;

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";

- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;

- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";

- gli ambiti fluviali di interesse ecologico, individuati dal Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (art. 33 delle norme di attuazione del PGUAP), corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dal PUP (art. 23 delle norme di attuazione del PUP), vanno specificamente individuati nella cartografia della variante come previsto dall'art. 48, comma 10, delle norme di attuazione del nuovo PUP e disciplinati nelle norme di attuazione del PRG, coerentemente con i criteri di cui alla parte VI del PGUAP.

La Conferenza assume inoltre le seguenti decisioni al fine di assicurare coerenza complessiva nell'esame delle previsioni urbanistiche dei diversi strumenti urbanistici comunali:

- le previsioni di aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità e in ambito fluviale ecologico possono essere ammesse subordinatamente alla non edificabilità che dovrà essere espressamente indicata nelle norme di attuazione;

- si propone che il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio provveda ad evidenziare graficamente (mediante un apposita simbologia) sulla cartografia di ogni piano regolatore generale una volta approvato e conseguentemente sulla cartografia dell'USP, le aree classificate come R3 che a seguito dell'esame dello studio di compatibilità, siano state valutate positivamente;

- si segnala inoltre all'Ufficio Pianificazione urbanistica e il paesaggio che l'elaborato di raffronto delle varianti per la verifica rispetto al PGUAP riporti la stessa numerazione presente sulla cartografia di piano dove sono evidenziate le previsioni adottate.

Si prende atto della nota n. 294833 del 04 giugno 2015 dell'Incarico Dirigenziale di programmazione di protezione civile -Ufficio Studi e Pianificazione con la quale è stata comunicata la modifica e la semplificazione dell'istruttoria condotta finora dall'Ufficio ai fini della presente Conferenza e la nuova modalità di partecipazione alla stessa.

La conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto al PGUAP, il cui VII aggiornamento è stato approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1828 del 27 ottobre 2014, esprimerà il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'amministrazione.

Da ultimo si ricorda che lo studio di compatibilità, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. c) delle norme di attuazione del PGUAP, va presentato anche per le previsioni già vigenti che determinano un livello di rischio R3.

Si passa alla discussione della variante al PRG di Denno.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani chiede che la cartografia di piano aggiorni la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale (la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP").

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, si comincia ad analizzare la variante al PRG di Denno:

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1A	POSITIVO
1B	POSITIVO
2	POSITIVO
3A	POSITIVO
3B	POSITIVO
4A	POSITIVO
4B	POSITIVO
4C	POSITIVO
4D	POSITIVO
4E	POSITIVO
4F	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
4G	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
4H	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
4I	POSITIVO
4L	Il Servizio Bacini montani segnala che la variante ricade su area demaniale per cui ogni tipo d'intervento è soggetto a concessione ai sensi della LP. 18/76 e sm.
4M	POSITIVO
4N	POSITIVO
4O	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
5	POSITIVO
6	POSITIVO
6A	POSITIVO
7	POSITIVO
8A	POSITIVO
8B	POSITIVO
8C	POSITIVO
9	POSITIVO
10	POSITIVO
11	POSITIVO
12	POSITIVO
13	I Servizi Geologico e Bacini montani segnalano che l'area è caratterizzata da una generale criticità sia per problemi idraulici che geolitologici (formazioni calcaree marnose), dovuta alla possibile instabilità delle sponde del rio e della scarpata a monte del sito. Ritengono pertanto che sia necessario valutare attentamente eventuali interventi sull'area in considerazione delle criticità sopra evidenziate. Inoltre il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
14	POSITIVO
15	POSITIVO
16	POSITIVO
17	POSITIVO
18	POSITIVO
19	POSITIVO
20A	POSITIVO
20B	POSITIVO
21	POSITIVO
22A	POSITIVO

22B	POSITIVO
23	POSITIVO
24	POSITIVO
25A	POSITIVO
25B	POSITIVO
26	POSITIVO
27	POSITIVO
28	POSITIVO
29A	POSITIVO
29B	POSITIVO
29C	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
30A	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
30B	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
31A	POSITIVO
31B	POSITIVO
31C	POSITIVO
31D	POSITIVO
31E	POSITIVO
31F	POSITIVO
31G	POSITIVO
32A	POSITIVO
32B	POSITIVO
32C	POSITIVO
32D	POSITIVO
32E	POSITIVO
33	POSITIVO
33A	POSITIVO
33B	POSITIVO
34A	POSITIVO
34B	POSITIVO
34C	POSITIVO
35	POSITIVO
36	POSITIVO
36A	POSITIVO
37	POSITIVO
38A	POSITIVO
38B	POSITIVO
38C	POSITIVO
39	POSITIVO
40	POSITIVO
41	POSITIVO
42	POSITIVO
43A	POSITIVO
43B	POSITIVO
44	POSITIVO
45	Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP.

	18/76.
46	POSITIVO
47A	POSITIVO
47B	POSITIVO
48	POSITIVO
50	Il Servizio Bacini montani chiede che sia salvaguardata la testata dell'impluvio.
51	POSITIVO
52	Il Servizio Bacini montani chiede che sia salvaguardata la testata dell'impluvio.
53	POSITIVO
54	POSITIVO
55	POSITIVO
56	POSITIVO
57	Il Servizio Bacini montani segnala che la variante è in corrispondenza di un corso d'acqua.
58	POSITIVO
59	POSITIVO
60	POSITIVO
61	POSITIVO
62	POSITIVO
63	POSITIVO
64	POSITIVO
65	POSITIVO
66	POSITIVO
67	POSITIVO
68	POSITIVO
69	POSITIVO
70	POSITIVO
71	Il Servizio Geologico segnala che l'area, seppure limitata nella sua estensione, si colloca in corrispondenza della testata di un impluvio, a valle del quale viene rilevata la possibile presenza di fenomeni franosi (quiescenti) e di erosione superficiale, che rendono le scarpate potenzialmente instabili. Inoltre l'area in variante ricade all'interno della Carta di Sintesi Geologica in area classificata ad elevata pericolosità; pertanto gli interventi ammessi in queste aree sono solo quelli previsti dall'art. 2 delle NdA del PUP.
72	POSITIVO
73	POSITIVO
74	POSITIVO
75	POSITIVO
76	POSITIVO

Si specifica che nei casi di applicazione dell'art. 16 comma 1 lettera b) e dell'art. 17 comma 1 lettera d) la Conferenza ha scelto di esprimere un parere negativo in assenza ad oggi di elementi sufficienti ad esprimere un giudizio e quindi in attesa che sia prodotto lo studio di compatibilità prescritto dalle Norme di attuazione del PGUAP.

Si consiglia inoltre il Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per quanto riguarda la pericolosità interessata dalle singole varianti in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici interessati. Le varianti potranno essere riammesse ad istruttoria una volta presentato lo studio.

In data 5 aprile 2018 il Servizio Foreste e fauna ha fornito il seguente parere di competenza:

"In riferimento alla nota n. 151317 di data 13 marzo 2018", (...) si evidenzia che l'unica variante (la n. 48) che coinvolge aree boscate riguarda la previsione di inserimento di un serbatoio irriguo all'interno di un popolamento forestale in località Tuzane, in ordine alla quale non si evidenziano sostanziali ostative.

Nel merito, inoltre, si segnala lo scrupoloso rilievo effettuato dalla revisione cartografica della delimitazione delle aree boscate e di quelle coltivate che ha determinato una serie di varianti (in particolare quelle dal n. 50 al n. 76) finalizzate a ridefinire la situazione preesistente rispetto alla situazione reale dello stato dei terreni".

Aree agricole e aree agricole di pregio

Per quanto riguarda il sistema delle aree agricole e delle aree agricole di pregio, si evidenzia che il PRG in esame ha costituito per l'Amministrazione comunale occasione per una ricognizione sull'intero territorio comunale. A integrazione di quanto evidenziato in merito alla rappresentazione cartografica, si ricorda che le competenze dei piani regolatori comunali in tema di ridefinizione delle aree agricole di pregio e delle aree agricole del PUP sono dettate dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP.

Pertanto devono essere verificate le differenze tra la zonizzazione del PRG e i dati del PUP, e in particolare laddove esse assumono particolare valenza, devono essere ricondotte alla normativa provinciale in materia, introducendo necessariamente nella legenda del PRG la zonizzazione di "area agricola di interesse locale" corrispondente allo shape E110_P della legenda standard.

Con la variante n. 26 viene individuata un'area a confine con il territorio comunale di Contà (ex territorio comunale di Cunevo) al fine di insediare il magazzino frutta del Consorzio Ortofrutticolo del Contà, comprendendo l'area già occupata dal piazzale. Considerato che l'area interessata dalla modifica è marginale rispetto alla previsione vigente sul territorio comunale limitrofo, sulla quale è insediato il magazzino frutta con le rispettive pertinenze, non si evidenziano criticità al proposito. Si osserva tuttavia che il fronte edilizio dell'infrastruttura ricadente sul territorio comunale di Denno è molto esposto alle visuali dall'intorno, e pertanto dovrà essere posta particolare attenzione alle strategie di mitigazione percettiva delle opere edilizie in previsione.

Sistema insediativo consolidato

La variante in esame interessa il sistema insediativo del territorio comunale di Denno, introducendo alcune previsioni localizzate nel nucleo abitato principale, e in via generale in altri ambiti insediati del territorio comunale, vocati specificamente ad attività economico-produttive quale l'area produttiva – commerciale di Poz e l'ambito ad attrezzature pubbliche in località Tuzana.

A fronte dello stralcio di numerose aree a destinazione insediativa conseguentemente all'accoglimento di richieste di privati, vengono proposte un'area residenziale di nuova espansione a valle di via Marconi, che rappresenta il limite all'abitato esistente (variante n. 6), un'area residenziale di completamento altra in continuità con il tessuto residenziale in fregio a Via A. de Gasperi, nella parte nord dell'abitato (variante n. 10), e un'area residenziale di completamento in fregio alla viabilità principale (variante n. 25b).

Si osserva che la previsione di nuove aree residenziali da parte dei PRG è possibile solo nei termini di cui all'articolo 18 della l.p. n. 15/2015, vincolando tali alloggi alla realizzazione di prima abitazione nel rispetto dei requisiti di cui all'articolo 87, comma 4, lett. a), e in base agli approfondimenti condotti nell'ambito del procedimento di valutazione previsto dall'articolo 20 della l.p. n. 15/2015.

Particolarmente critica sotto il profilo insediativo appare la previsione n. 6, assoggettata a progetto convenzionato PC2, che si colloca a valle dell'abitato consolidato, oltre il confine percettivo rappresentato da Via Marconi, costituendo un nuovo tassello rispetto al sistema delle aree agricole esistenti sul territorio comunale. Si richiedono pertanto ulteriori elementi a sostegno di tale scelta.

Si prende invece atto della scelta sottesa all'individuazione della nuova area residenziale di completamento di cui alla variante n. 25b, che viene individuata contestualmente allo stralcio di un'area residenziale posta a valle della parte nord dell'abitato, ora riconosciuta come area agricola con la variante n. 25^a, su esplicita richiesta dei proprietari. Nella relazione illustrativa viene evidenziato che "la richiesta appare accettabile in quanto la posizione in cui si chiede di spostare le aree residenziali è certamente molto più centrale e quindi è favorevole al principio di mantenere la compattezza dei centri abitati".

Stralcio di aree destinate all'insediamento

Molte delle modifiche puntuali proposte con il piano in esame sono finalizzate allo stralcio dell'edificabilità di aree destinate all'insediamento.

Come stabilito dall'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15 /2015, sulle aree oggetto di tale trasformazione viene introdotto anche graficamente il rimando a uno specifico riferimento normativo, relativo al vincolo di inedificabilità per un periodo minimo di dieci anni, come correttamente riportato nelle integrazioni all'articolo 45bis, comma 4, (Aree agricole) e all'articolo 45bis, comma 4, (aree a verde privato) delle norme di attuazione, che fanno riferimento allo specifico riferimento normativo presente sulle aree. A tal proposito si ricorda che, successivamente al periodo di dieci anni durante il quale il Comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante, la modifica della destinazione urbanistica sarà possibile secondo le procedure ordinarie.

A tal proposito, pur non osservando in via generale particolari criticità, dal momento che la riduzione delle aree a destinazione insediativa appare coerente con il principio di limitazione del consumo di suolo sancito dall'articolo 18 della l.p. n. 15/2015, si evidenzia che lo stralcio dell'edificabilità è possibile ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015, solo nel caso in cui su tali lotti non sia stata generata capacità edificatoria già utilizzata, e non siano presenti manufatti.

Nel merito delle scelte operate con la variante in esame, si richiedono elementi a sostegno dello stralcio delle potenzialità edificatorie di cui alle previsioni nn. 47A e 47B, che si configurano come lotti di dimensioni limitate, interclusi all'interno del tessuto residenziale in fregio a via Colle Verde.

Insediamenti storici

Con la variante in esame l'Amministrazione comunale, come evidenziato dal Sindaco in sede di Conferenza di pianificazione, non intende introdurre modifiche significative al proprio centro storico, ma al fine di rendere ammissibili precisi interventi edilizi altrimenti incompatibili con la disciplina vigente di PRG propone la modifica puntuale delle schede di classificazione relative ad alcuni edifici. Su tale argomento si esprime il funzionario della Soprintendenza, arch. Agrimi, che evidenzia come edifici per i quali si è operato un cambio di categoria d'intervento da R2 - Risanamento a R3 - Ristrutturazione con possibilità di demolizione, qualora divengano di proprietà pubblica a seguito di qualsivoglia procedura (sia essa compravendita, esproprio od altro) ed abbiano più di 70 anni, sono sempre assoggettati a verifica dell'interesse culturale e nel caso questa verifica abbia esito positivo, non potranno essere demoliti, anche se tale possibilità è contemplata nelle Norme di attuazione del PRG.

L'amministrazione comunale conferma che le modifiche introdotte con la variante in esame, che in particolare modificano la categoria di intervento da R2 – Risanamento conservativo a R3 – Ristrutturazione edilizia per gli edifici di cui alle schede nn. 40, 89-90 e 125, sono volte a concedere la possibilità di apportare alcune opere edilizie limitate, evitando di stravolgere l'assetto consolidato del centro storico, ed evidenzia che al momento l'Amministrazione comunale non ha in previsioni interventi di acquisizione di manufatti storici.

Considerate le caratteristiche dell'edificio e il contesto in cui esso è inserito si ritiene non condivisibile l'assegnazione della categoria di intervento della ristrutturazione per l'edificio di cui alla scheda n. 89-90, che presenta elementi di pregio sui fronti edilizi. Si invita pertanto l'Amministrazione comunale a proporre alcune prescrizioni specifiche in scheda, confermando la categoria di intervento del risanamento conservativo, al fine di ammettere eventuali opere edilizie, compatibili con il valore del manufatto, e tutelando l'assetto delle facciate mediante uno specifico vincolo da riportare anche in cartografia.

Per l'edificio di cui alla scheda n. 163-163a viene invece proposta la modifica della categoria di intervento da R2 - risanamento conservativo a R3 - ristrutturazione limitatamente al volume posto a nord, del quale tuttavia non viene fornita alcuna documentazione fotografica. Si richiede pertanto l'integrazione della scheda di catalogazione con immagini relative a tale volume, dal momento che non è possibile valutare tale modifica senza adeguato riscontro fotografico. Dal momento che la ricostruzione di tale volume è ammessa in base a "documentazione storica", è opportuno che tale documentazione sia inserita nella scheda di catalogazione. Per quanto riguarda le prescrizioni introdotte in scheda relativamente al volume principale, assoggettato al risanamento conservativo,

come concordato in sede di Conferenza di pianificazione si richiede che sia esclusa la creazione di nuovi balconi aggettanti sulla via pubblica, ammettendo la realizzazione di un balcone solo in corrispondenza dell'esistente abbaino, la cui larghezza dovrà essere limitata a quella necessaria per l'accesso al balcone stesso.

Relativamente alle modifiche proposte per la scheda n. 127 si ritiene opportuno che gli elementi di collegamento verticale e orizzontale esistenti sul lato est siano mantenuti su tutto il fronte, e non solo al primo livello, e realizzati in legno.

Sistema delle attrezzature pubbliche

Con la variante in esame l'Amministrazione comunale ha condotto anche la verifica dei vincoli preordinati all'esproprio relativamente ad alcune aree a destinazione pubblica, proponendo lo stralcio di alcune previsioni pubbliche. In particolare, con la modifica n. 27 viene stralciata la previsione di parcheggio pubblico previsto nel piano di lottizzazione PL6 (ex piano guida G1) e con la variante n. 28 viene parzialmente stralciata l'area per servizi pubblici in corrispondenza della scuola, limitandola alla proprietà comunale, destinando la porzione rimanente ad area residenziale, in continuità con il contesto. Infine, con le varianti nn. 29 e 30 viene ridimensionata l'area destinata al CRM e a una limitrofa area a verde pubblico, in fregio al Rio Plegio.

Per quanto riguarda le altre modifiche inerenti aree a destinazione pubblica, si prende atto che si tratta sostanzialmente di rettifiche della rappresentazione cartografica dei perimetri di varie zone. In merito alle previsioni n. 33, 33A e 33B, e alle 35-36-36A tuttavia si osserva che la problematica relativa alla sovrapposizione del tematismo di "area per servizi pubblici" con le categorie di intervento relative a due edifici è tecnicamente possibile, e pertanto non comporta necessariamente lo stralcio della destinazione pubblica per l'area interessata.

In via generale, rispetto alle modifiche apportate al sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, si richiede la verifica del soddisfacimento degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968.

In merito alla variante n. 48 finalizzata a localizzare un serbatoio di accumulo idrico in area a bosco, si ritiene più adeguata l'individuazione dell'infrastruttura anche in cartografia, attribuendovi la specifica destinazione urbanistica.

Beni architettonici, beni archeologici

La Soprintendenza per i beni culturali ha fornito in data 16 maggio 2018 il seguente parere di competenza, che integra le osservazioni formulate in sede di Conferenza di pianificazione.

"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici"

Nelle norme di attuazione, l'art. 22 Aree e manufatti di rilevanza culturale, singolo elemento storico culturale non vincolato richiama le varie fattispecie di vincolo derivanti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, anche se questo non si evince in modo chiaro dal titolo. Vi sono poi altri articoli che trattano di beni che potrebbero ricadere nelle previsioni di tutela del citato Codice, come l'art. 25 Elemento storico sul territorio lineare e l'art. 34 Modalità di intervento sui manufatti di arredo urbano. Per facilità di lettura e comprensione delle norme, sarebbe bene che si scrivesse un unico articolo che contempli il quadro completo delle fattispecie dei vincoli di natura storico-culturale, comprensivo dei vincoli diretti e indiretti, nonché di quelli scaturiti dal combinato disposto degli artt. 10 e 12 comma 1 e di quelli dell'art. 11 del citato decreto.

Al fine di rendere note alcune disposizioni di tutela dei beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, si ricorda che - oltre ai vincoli diretti e indiretti rilevabili sia cartograficamente sugli elaborati di piano che tavolarmente iscritti sul foglio C relativo alle particelle edificiali e fondiari vincolate - vi sono categorie di immobili che, a prescindere dall'intavolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale. In particolare, ai sensi dell'art. 12 del citato decreto legislativo sono sottoposti a verifica di interesse culturale le cose immobili la cui esecuzione risalgia a più di settant'anni, di proprietà di Enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, come anche di manufatti di proprietà ecclesiastica.

Ai sensi dell'art. 11 del citato decreto 42/2004, inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela - qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni - gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista. A queste fattispecie potrebbero appartenere quei manufatti accessori di origine storica di arredo urbano, quali capitelli, croci, fontane, ponti, etc. Per queste fattispecie di manufatti e a seconda della proprietà - se pubblica o privata - il *Codice* impone una ben definita procedura di autorizzazione degli interventi: per i beni insistenti su particelle

di *proprietà pubblica* si dovrà procedere con la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 e se questa avrà esito positivo si avrà l'intervallazione del vincolo e la competenza della Soprintendenza per l'autorizzazione dei lavori; tali beni sono considerati vincolati, fintantoché non sono sottoposti a verifica di interesse culturale. Invece per quegli elementi posti su immobili non vincolati direttamente e di *proprietà privata*, valgono le disposizioni di cui all'art. 11 - *Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela* del Codice e del collegato art. 50 - *Distacco di beni culturali*: questo articolo ne vieta il distacco - e in senso esteso anche la demolizione o la realizzazione di interventi che potrebbero portare alla perdita del bene tutelato - fatta salva esplicita autorizzazione del Soprintendente; tale autorizzazione non è invece necessaria qualora sul bene si operino interventi di restauro. Per chiarezza, sarebbe bene che gli articoli delle Norme di attuazione del PRG che si interessano di beni ricadenti in dette fattispecie (ad esempio gli artt. 22, 25 e 34) facessero esplicito riferimento agli artt. 11, 12 e 50 del D.Lgs. n. 42/2004, che li regolamentano. Le stesse Norme, così come le schede degli edifici di centro storico, dovrebbero richiamare anche la necessità di ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali per qualsivoglia lavoro su immobili tutelati. Inoltre, ai sensi dell'art. 45 comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004, la cartografia di Piano deve riportare in modo evidente l'individuazione delle zone di rispetto dei beni tutelati.

In cartografia, deve essere modificato il perimetro del vincolo indiretto riferito alla Chiesa dei SS. Gervasio e Protasio, in quanto esso interessava solo in parte la p.ed. 2/1, che è poi stata estinta nella p.ed. 2/2 C.C. Denno. Il vincolo di tutela indiretta perciò deve essere trascritto solo sulla parte di p.ed. 2/2 derivante dalla p.ed. 2/1. Inoltre, sono segnati erroneamente come "*vincolo diretto manufatti e siti di rilevanza culturale puntuale (verifica interesse culturale)*" individuati con il codice shape Z320_N la p.ed. 80, la p.ed. 15/1, la p.ed. 226 e la p.ed. 282 C.C. Denno I; in realtà questi immobili sono riconducibili alla categoria "*elemento storico culturale non vincolato*" e pertanto devono essere identificati dal codice shape Z318_N o Z327_P (a seconda che siano di natura puntuale o poligonale). La classificazione con questi codici shape si riferisce a quei manufatti di proprietà pubblica con più di 70 anni o sui quali, nel passato, la Soprintendenza si è espressa con un riconoscimento di "presenza d'interesse"; per essi si deve procedere con una verifica d'interesse ai sensi dell'art. 12 del codice dei beni culturali. Preme sottolineare come gli edifici per i quali con la presente variante si è operato un cambio di categoria d'intervento da R2 (Risanamento conservativo) a R3 (ristrutturazione con possibilità di demolizione), qualora diventino di proprietà pubblica devono essere assoggettati a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice e – nel caso di accertamento positivo – non potranno essere demoliti. Tale verifica è stata già compiuta per la p.ed. 15/1 (Determinazione del Dirigente n. 981 dd. 25.10.2005) e per la p.ed. 226 (Verbale della seduta di Commissione Beni Culturali dd. 12.12.1986) e ha dato esito negativo decretando un accertamento di non interesse; pertanto negli elaborati di piano, da queste particelle edificiali va tolta qualsiasi simbologia relativa al vincolo di bene culturale. Tale simbologia shape Z327_P manca invece sulla p.ed. 24 C.C. Denno, che individua la canonica della Parrocchia di SS. Gervasio e Protasio, sulla quale in passato vi è stata un'espressione di presenza d'interesse, che va quindi verificata. Manca poi l'apposizione del vincolo diretto riferito alla p.ed. 82/1 C.C. Denno I, che individua Palazzo Parisi, stabilito con Determinazione del Dirigente n. 958 dd. 30.11.2011.

Per l'inoltro degli shape-file aggiornati relativi ai beni vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004, si può contattare il signor Pietro Dalprà del nostro settore Catalogo (tel. 0461-496631).

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si esprime nulla osta, per quanto di competenza dello scrivente Ufficio, all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto.

Si prega di aggiornare il contenuto delle norme di attuazione, da noi recentemente aggiornato ed integrato, con il seguente testo relativo alle aree a tutela archeologica:

AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela.

La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02), secondo le caratteristiche di seguito descritte.

1. AREE A TUTELA 01

Sito contestualizzato, vincolato a precise norme conservative ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Qualsiasi intervento di modifica è pertanto soggetto ad autorizzazione da parte della SBC-UBA.

2. AREE A TUTELA 02

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.(area a rischio 01).

Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra, è di primaria importanza la possibilità, da parte della SBC-UBA, di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.

A tale scopo l'Ufficio Tecnico comunale darà notizia alla SBC-UBA, con congruo anticipo di tempo, di tutti i progetti che comportino scavi e/o movimenti terra in modo da poter concordare con le parti interessate le strategie più opportune di tutela archeologica, nel rispetto della vigente normativa sui Beni culturali.

Nelle aree già indicate come a tutela 02, tutti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia, come previsti dalla L.P. 15/2015 e ss.mm. "Legge provinciale per il governo del territorio", che prevedono ampliamenti del sedime originario degli edifici storici e comunque qualsiasi attività che comporti scavo e/o movimento terra, dovranno essere segnalati anticipatamente all'Ufficio beni archeologici della Soprintendenza per i beni culturali.

3. AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.) disciplinate dalla LP 26/1993 e ss.mm., ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dal comma 3 bis dell'art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm., secondo quanto disposto dall'art. 25 del D.Lgs 50/2016 (*verifica preventiva dell'interesse archeologico*).

Si coglie l'occasione per invitare lo Spett.le Comune a prendere contatti con i funzionari dell'Ufficio beni archeologici per aggiornare in cartografia le aree di tutela archeologica.

Gli shape files dovranno essere richiesti alla dott.ssa Chiara Conci (tel. 0461/492166; cel. 335/1408323; e-mail chiara.conci@provincia.tn.it), tecnico del medesimo Ufficio beni archeologici"

Aree artigianali. Normativa urbanistica del settore commerciale

In merito al sistema delle aree produttive ed artigianali presenti sul territorio comunale di Denno, in sede di Conferenza di pianificazione l'Amministrazione comunale evidenzia l'intenzione di introdurre alcune modifiche all'assetto vigente dell'area produttiva locale in località Poz, e alla relativa viabilità di accesso e di distribuzione. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio conferma che tali modifiche, di notevole portata sotto il profilo urbanistico, non potranno essere introdotte nell'ambito della Variante in esame, ma che dovrà essere elaborata una specifica nuova Variante di tipo sostanziale al PRG, in maniera da assicurare il rispetto di tutte le fasi di pubblicazione e di istruttoria tecnica relative a tali modifiche.

Il Servizio Industria, artigianato, commercio e cooperazione ha fornito in data 8 maggio 2018 il seguente parere di competenza.

"Con riferimento alla nota di data 13 marzo 2018 prot. 151317, relativa alla variante in oggetto, si osserva quanto segue.

Settore industria e artigianato

Con riferimento alle norme di attuazione riguardanti le aree produttive, art. 54 e 55, si esprimono le seguenti osservazioni:

- l'art. 54, comma 2 prevede che "nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi del settore secondario sono ammesse attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei relativi prodotti". Si ritiene, in conformità a quanto previsto dall'articolo 33, comma 2, del PUP, che venga specificato che vi debba essere la prevalenza dell'attività produttiva rispetto a quella commerciale e che vi sia una gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

- l'art. 54, comma 5, relativamente alla dotazione interna di parcheggi prevede il rinvio alla vecchia normativa ora abrogata. Dovranno pertanto essere inseriti i riferimenti alle previsioni della l.p. n. 15/2018 e del relativo regolamento di attuazione.

Settore commercio

Le disposizioni contenute nel capitolo VII delle norme di attuazione risultano conformi ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1° luglio 2013 e ss.mm. Risulta tuttavia necessario adeguare le disposizioni contenute nel titolo VII alle modificazioni nel frattempo introdotte alla deliberazione n. 1339/2013, e precisamente:

- art. 59.6: il Piano stralcio per la disciplina dell'attività commerciale della Comunità della Val di Non con l'articolo 4 delle norme di attuazione ha demandato ai PRG comunali la localizzazione del commercio all'ingrosso, secondo quanto stabilito dal punto n. 8 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale

n. 1339/2013. Si invita pertanto l'Amministrazione comunale a voler approfondire la materia provvedendo, eventualmente, alla localizzazione del commercio all'ingrosso, esercitato in modo autonomo senza il commercio al dettaglio, in conformità agli indirizzi generali contenuti nell'articolo 4 del Piano stralcio della Comunità della Val di Non;

- art. 59.7, comma 1: sostituire le parole "stabilite dal punto 6.3.1" con "stabilite dal punto 10";

- art. 59.7, comma 3: aggiungere il seguente comma "Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a prestazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al Comune ai sensi della legge provinciale sul commercio. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale e nel rispetto della superficie commerciale preesistente, sono fatte salve le preesistenti dotazioni di parcheggi pertinenziali se, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabilite dalle presenti norme";

- art. 59.8, comma 3: sostituire il comma 3 con il seguente: "3. Nelle aree in cui è prevista una molteplicità di funzioni, sottoposte a piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del capo III del titolo II della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a). b) e c) del punto 3.3 e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettera c) e d) dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0.5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

- art. 59.12: nel titolo le parole "Utilizzo di edifici esistenti e in aree da bonificare" vanno sostituite con "nel caso di riqualificazione di edifici dismessi"; nel comma 1 le parole "di contesti edificati esistenti" vanno soppresse e le parole "utilizzando edifici esistenti" vanno sostituite con le seguenti: "utilizzando edifici dismessi da sottoporre a interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico ed architettonico".

Modifiche non indicate cartograficamente

Il piano in esame comprende alcune variazioni rispetto al PRG vigente, non indicate cartograficamente né comprese nel file shape V100, ma descritte nella relazione illustrativa.

In particolare, tali modifiche comprendono la sostituzione del "Piano di lottizzazione PL1", con il "Progetto convenzionato PC1", escludendo da tale strumento attuativo di due particelle corrispondenti alle varianti 4B e 42, e la sostituzione del "Piano Guida 1" con il "Piano di Lottizzazione PL6". In quest'ultimo caso si evidenzia che rimane vigente la disciplina di cui all'"Allegato B" delle norme di attuazione, dove tuttavia tale strumento attuativo rimane denominato quale "piano guida".

Vengono poi eliminati il "Piano di recupero PR1" nel centro storico di Denno, e l'"Ambito di compensazione AC3" - Plegia.

In sede di adozione definitiva del piano tali modifiche dovranno essere espressamente individuate anche in cartografia, e comprese nel file shape V100 che comprende le varianti puntuali al PRG.

Adeguamento ai nuovi parametri edificatori provinciali

Con la variante in esame l'Amministrazione comunale propone anche l'adeguamento degli indici urbanistici del proprio PRG alle disposizioni del regolamento urbanistico-edilizio della l.p. n. 15/2015. I ragionamenti condotti in tal senso sono sinteticamente riportati nello specifico paragrafo della relazione illustrativa "Adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale", nel quale il progettista del piano, in base all'analisi di alcuni edifici rappresentativi, evidenzia che "il rapporto tra SUN e SUL varia da un minimo di 0,71 a un massimo di 0,90, con una media pesata pari a 0,80". Risulta poi che "il rapporto tra volume fuori terra calcolato con le vecchie metodologie e la nuova SUN" invece va da un valore calcolato pari a 0,29 (...) fino a 0,50". Analizzando le tipologie edilizie più diffuse a Denno si arriva a "un rapporto tra SUN e volume edilizio fuori terra pari a 0,33 mq/mc", valore che è stato utilizzato per la conversione tra il vecchio indice di zona e quello nuovo.

In merito alle altezze di zona, "l'altezza in metri era stabilita in 9,00 m, per cui la conversione in numero di piani è obbligata e porta ad un'altezza massima di 3 piani; l'altezza dei fronti è stata stabilita in 8,50 m".

Appare necessario che in fase di adozione definitiva del piano siano forniti ulteriori elementi a sostegno di tali dati, in particolare riguardanti esempi concreti di tipologie edilizie, in maniera da

permettere una valutazione oggettiva delle analisi condotte. In particolare, deve essere motivata l'applicazione in via generale a tutte le aree residenziali (B1 e C1) del medesimo coefficiente di conversione SUN/Volume edilizio fuori terra.

Si evidenzia inoltre la necessità di verificare quanto proposto alla luce delle modifiche, apportate alla definizione di SUL/SUN, con le modifiche di recente apportate al regolamento urbanistico-edilizio provinciale, che entreranno in vigore in data 9 giugno p.v.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente ha evidenziato quanto segue nel proprio parere prot. 260130 del 4 maggio 2018, che è stato citato ed approfondito nel corso della Conferenza di pianificazione.

"Con riferimento alla richiesta prot. n. 151317 del 13 marzo 2018 si esprime il seguente parere.

TUTELA DEL SUOLO

In merito al sito di ex discarica RSU situato in località le Val ed inserito nell'Anagrafe dei siti da bonificare come sito bonificato, si evidenzia, innanzitutto, che il codice ad esso attribuito è il SIB074001 anziché il SIB074004 (da correggere all'interno delle Norme di attuazione del PRG – art. 29); inoltre, la rappresentazione cartografica deve essere aggiornata con il perimetro corretto fornito da ADEP – "Ufficio Ciclo dei rifiuti e bonifiche dei siti contaminati", il quale si sta adoperando per ridefinire la corretta perimetrazione delle ex discariche RSU SOIS bonificate presenti sul territorio provinciale.

In merito all'art. 29 delle Norme di attuazione, inoltre, è necessario specificare che i commi da 2 a 5 fanno riferimento ad eventuali siti contaminati inseriti in Anagrafe, ma non possono essere applicati alle aree di ex discarica, per le quali valgono invece, i vincoli riportati di seguito, da inserire nelle Norme di attuazione: *"in generale, si ricorda che le discariche, essendo impianti di smaltimento definitivo di rifiuti, giunte al termine della loro "vita" tecnica, devono necessariamente essere isolate dall'ambiente esterno mediante la realizzazione di idonei sistemi di confinamento, i quali devono essere preservati e mantenuti integri nel tempo. Per questo va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti o comunque tutte quelle utilizzazioni del suolo che, in qualunque modo, vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito"*.

Attraverso la proposta delle varianti n. 29A, 29B e 29C l'amministrazione comunale vuole ridimensionare l'area del Centro Raccolta Materiali: di fatto le tre varianti prevedono il cambio di destinazione d'uso da CRM ad area agricola. Si fa presente che l'area è stata localizzata nel 2002 sulla p.f. 1161 C.C. Denno, attraverso la specifica procedura definita dall'art. 6, comma 2, della Legge provinciale 14 aprile 1998, n. 5 in materia di raccolta differenziata dei rifiuti e dall'art. 67 bis, commi 2 e 3 del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con d.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. e s.m.i. (TULP). Nel corso degli anni è stato effettuato il frazionamento della suddetta p.f., andando a delineare il reale perimetro del CRM ed escludendo, di fatto, dalla p.f. 1161 le aree di cui alle varianti 29A, 29B e 29C. Tali varianti vanno a definire la realtà dei luoghi (aree agricole esistenti) attraverso una più precisa indicazione cartografica del CRM, non modificando in alcun modo la gestione o la perimetrazione dello stesso. Si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole alla riduzione del CRM, ai sensi dell'art. 67 bis commi 2 e 3 del TULP, non ravvisando problematiche per quanto concerne gli aspetti ambientali.

TUTELA DELLE ACQUE

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con d.G.P. n. 233 del 16 febbraio 2015, descrive lo stato delle acque e l'impatto esercitato dalle attività antropiche sulle acque superficiali e sotterranee, nonché le misure necessarie per migliorare le criticità esistenti.

A livello idrografico, il territorio comunale di Denno è attraversato dal rio Tuazen (o rio di Denno) corpo idrico classificato in stato ecologico sufficiente a causa principalmente dell'agricoltura intensiva e dall'ultimo tratto del torrente Tresenica, in stato ecologico sufficiente, nonché dal torrente Noce in stato ecologico buono.

Si ricorda, innanzitutto, che è necessario mantenere, in generale lungo tutti i corsi d'acqua, la fascia di vegetazione riparia di almeno 10 metri (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20 settembre 2013 n. 22-124/Leg), laddove presente, evitando pertanto interventi di modifica di destinazione d'uso che possano compromettere o ridurre tale fascia. La vegetazione riparia, infatti, effettua un'importante azione tampone che regola i flussi di nutrienti dal territorio verso i corsi d'acqua. È necessario, pertanto, verificare il rispetto di tali disposizioni per le varianti situate lungo i corsi d'acqua, in base all'idrografia aggiornata (da reperire in base alle indicazioni fornite dal Servizio Bacini montani).

Inoltre, il PGUAP individua lungo il torrente Noce ambiti fluviali ecologici a valenza elevata, individuati in cartografia del PRG e disciplinati dall'art. 24 delle Norme di attuazione del PRG: in merito, preme evidenziare che alcune varianti cartografiche vanno ad interferire con i suddetti ambiti; il cambio di destinazione d'uso trasforma in agricole delle aree prima destinate a bosco (varianti n. 55, 65 e 66). Se per le varianti n. 65 e 66 la sovrapposizione è

minima ed accettabile, lo stesso non si può dire per la variante n. 55 che si sovrappone in gran parte all'ambito fluviale ecologico: si evidenzia che tale cambio di coltura entra in evidente contrasto con le norme di tutela dettate dal PGUAP, riprese tra l'altro dall'art. 24 delle Norme di attuazione del PRG, le quali non ammettono all'interno di tali ambiti iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Si evidenzia, inoltre, che l'ultima frase del comma 9 dell'art. 24 delle Norme di attuazione del PRG relativa alla disciplina all'interno degli ambiti fluviali ecologici è incompleta.

In merito alla variante n. 48, con la quale si prevede la possibilità di realizzare un serbatoio ad uso irriguo in un'area a bosco, non avendo dettagli in merito all'eventuale progetto, è necessario verificare preventivamente, in base alle dimensioni del serbatoio ed alla tipologia dello stesso, l'assoggettabilità dell'opera alla valutazione di impatto ambientale (disciplina di riferimento L.P. n. 19 17 settembre 2013 e d.P.P. 20 luglio 2015 n. 9-23/Leg).

Inoltre, con deliberazione di Giunta Provinciale n. 736 di data 12 maggio 2017, sono state approvate delle misure di tutela dell'ambiente acquatico di cui alla scheda n. 5 dell'allegato "Disposizioni per l'attuazione del Piano nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN)" - d.G.P. n. 369 dd. 9 marzo 2015. In particolare, sono state approvate le Linee guida per la realizzazione dei nuovi caricabotte e per l'adeguamento degli esistenti con l'elenco di quelli che devono essere prioritariamente adeguati, nonché le misure da adottare per la tutela dei corpi idrici superficiali (fluviali e lacustri in stato di qualità inferiore a buono).

All'interno del territorio di Denno si evidenziano, come sopraccitato, i corpi idrici fluviali in stato di qualità inferiore a buono, in particolare quelli interessati dalla presenza di fitofarmaci, per i quali valgono le misure da applicare alle aree agricole prospicienti i corsi d'acqua, nonché a quelle prospicienti i corsi d'acqua appartenenti al sottobacino direttamente afferente ai suddetti corpi idrici (individuati nel tematismo GIS dell'idrografia provinciale – vedi mappa in Allegato 3 della d.G.P. n. 736/2017):

Codice corpo idrico	Corpo idrico
A3A4010000010tn	RIO DI TUAZEN O RIO DI DENNO
A304000000040tn	TORRENTE TRESENICA

Gli allegati alla citata d.G.P. 736/2017 riportano in dettaglio le misure da attuare: è necessario, pertanto, riportare nelle Norme di attuazione del PRG (aree agricole) tale riferimento normativo, per una corretta applicazione delle misure ivi inserite..

In sede di Conferenza di pianificazione si è posta l'attenzione sulla variante n. 48, per la quale l'ing. Marconi di APPA ha chiesto chiarimenti, al fine di valutare l'entità dell'intervento: l'Amministrazione comunale ha specificato che il serbatoio di accumulo idrico a scopi irrigui è interrato e di volumetria ridotta, tale da non comportare la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale.

Inoltre, si è discussa la variante n. 55, che prevede la modifica da bosco ad area agricola di pregio, situata in ambito fluviale ecologico a valenza elevata, per la quale è stato chiesto di verificare la presenza o meno di un'autorizzazione del Servizio Foreste al cambio di coltura da valutare in sede di adozione definitiva.

Infrastrutture e viabilità

In merito ai contenuti della variante in esame il Servizio Opere stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione strade hanno fornito in data 7 febbraio 2018 il seguente parere congiunto.

"Con riferimento alla richiesta n. prot. 34080 di data 19.01.2018 si esprime, per quanto di competenza, il seguente parere relativamente alla pratica richiamata in oggetto:

- in merito alla variante n. 27 (da "altra area agricola" ad "area artigianale – locale") si raccomanda che tale modifica non comporti la previsione di ulteriori accessi diretti sulla viabilità di competenza provinciale S.P. 24;
- in merito a ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella deliberazione della Giunta provinciale n. 909 dd. 3 febbraio 1995 come riapprovato con deliberazione di Giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 4 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi della sopraccitata deliberazione. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati.

- Indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia

indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti”.

Osservazioni

In sede di Conferenza di pianificazione l'Amministrazione comunale riporta che sono pervenute alcune osservazioni di privati in merito ai contenuti della Variante in esame, inerenti richieste ulteriori di stralcio di aree a destinazione insediativa, e relative alla possibilità di insediare in aree residenziali manufatti agricoli. Rinviano all'adozione definitiva del piano in esame la valutazione sotto il profilo urbanistico delle motivazioni che porteranno all'accoglimento o al rigetto delle specifiche istanze, si evidenzia che il presente parere contiene gli elementi in base al quale condurre tali valutazioni.

Norme di attuazione

In generale, si evidenzia che in data 7 giugno 2017 è entrato in vigore il regolamento urbanistico-edilizio provinciale della legge provinciale n. 15/2015, “Legge provinciale per il governo del territorio”, a cui devono necessariamente rimandare tutti i riferimenti presenti nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico in esame. Per gli aspetti di merito, a integrazione di quanto già evidenziato ai paragrafi precedenti, si formulano le seguenti osservazioni.

Art. 1, comma 1: Tra gli allegati elencati a corredo della variante in esame non è stato citato il documento denominato “Accordo urbanistico”.

Art. 2, comma 1: è necessario fare espresso rinvio alla l.p. n. 15/2015 e al relativo regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

Art. 3: l'intero articolo appare ridondante, dal momento che le procedure di approvazione dei PRG e delle relative varianti sono stabilite dalla l.p. n. 15/2015. Pertanto l'intero articolo va stralciato.

Art. 5: le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono disciplinate dagli articoli 11 e 12 del regolamento urbanistico-edilizio della l.p. n. 15/2015. Al comma 3: gli spazi di parcheggio sono disciplinati dall'articolo 60 della l.p. n. 15/2015 e dal Capo III del relativo regolamento urbanistico-edilizio, e non sono considerati opere di urbanizzazione.

Art. 7: le aree in cui è previsto l'insediamento di alloggi destinati al fabbisogno di edilizia economica e popolare devono espressamente essere individuate in cartografia con apposito shape, e oggetto di procedura di aggiornamento del PRG nel caso non fossero già presenti nelle previsioni vigenti.

Art. 10: l'intero articolo deve essere rivisto nel rispetto del rinvio alla l.p. n. 15/2015, al relativo regolamento urbanistico-edilizio, alle leggi provinciali di settore (vedi rispetto di fasce di rispetto stradali, ferroviarie, da corsi d'acqua... Al comma 3, la definizione di ristrutturazione edilizia è quella stabilita dall'articolo 77 della l.p. n. 15/2015. Il comma 4 appare privo di valenza urbanistica.

Art. 11: la denominazione degli strumenti urbanistici attuativi della pianificazione comunale deve essere resa coerente con quanto stabilito dall'articolo 50 della l.p. n. 15/2015 e dalla legenda standard, che assegna anche i relativi file shape. Al comma 2, punto 2.1, si evidenzia che il citato “Allegato A” è stato eliminato dal PRG proprio con la variante in esame. Al comma 2, punto 2.2: gli “ambiti di compensazione” (individuati nel PRG come aree assoggettate a specifico riferimento normativo) non sono un tematismo presente nella legenda standard né sono contemplati nella l.p. n. 15/2015. Il comma 5 deve essere verificato, considerando che i termini relativi alle previsioni dei piani attuativi sono quelle dettate dall'articolo 45, comma 2 e dall'articolo 121, comma 14, della l.p. n. 15/2015.

Art. 12, comma 3: Il PRG non può disciplinare procedure urbanistiche già disciplinate dalla legge provinciale. In particolare, per le varianti ai piani di lottizzazione si faccia riferimento all'art. 55 della l.p. n. 15/2015.

Art. 13: Il comma 1 non ha rilevanza urbanistica. Ai comma 2 e 5: la categoria di intervento della “sostituzione edilizia” non esiste più. Si suggerisce di riassumere le disposizioni dell'intero articolo con un rinvio alla disciplina del PGUAP.

Art. 14, comma 4: la categoria di intervento della “sostituzione edilizia” non esiste più.

Art. 18, comma 6 e art. 20, comma 2: i criteri di tutela ambientale di cui allo specifico allegato al PRG in esame valgono solo per le aree non comprese anche nella tutela ambientale di livello provinciale.

Art. 22: comma 1: dal momento che sul territorio comunale di Denno non sono presenti beni ambientali, si stralci il riferimento all'articolo 12 delle norme di attuazione del PUP. Al comma 4.1 e 7 sia verificato il rinvio all'articolo 10 delle norme di attuazione.

Art. 26: il contenuto di questo articolo deve essere aggiornato, con le denominazioni corrette delle aree appartenenti alla Rete Natura 2000 e verificando i relativi codici identificativi.

Art. 28: in cartografia non è indicato il perimetro del Parco Naturale Adamello Brenta. Al comma 2, il Piano del Parco è attualmente in vigore; al comma 3, gli interventi ammessi per gli edifici compresi nel perimetro del Parco sono definiti dal Piano del Parco stesso.

Art. 32: le aree a verde privato sono in via generale inedificabili.

Art. 43, comma 1: le aree a verde privato non possono essere annoverate come fattispecie delle aree residenziali.

Art. 45bis: comma 2: nelle aree a verde privato (inedificabili in via generale) non è possibile che ricadano ampliamenti di fabbricati esistenti, né volumi interrati.

Art. 46, comma 4: gli spazi a parcheggio sono disciplinati dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Art. 48, comma 2: il corretto riferimento normativo è alla l.p. n. 5/2008.

Art. 49: le aree interessate dall'articolo sono le "aree agricole" e non le "aree agricole di interesse secondario".

Art. 52: dal momento che il PRG non prevede aree a pascolo sul territorio comunale, l'articolo deve essere stralciato.

Art. 54, comma 5: gli spazi a parcheggio sono disciplinati dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Art. 63, comma 6: gli spazi a parcheggio sono disciplinati dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Art. 72. le aree di rispetto cimiteriali sono disciplinate dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Art. 73. al comma 1, la prima delle viabilità elencate presenti sul territorio comunale non è di 1° categoria, ma di 2° categoria. Al comma 4, prima riga, il PRG individua la viabilità di interesse locale esistente (oltre che di progetto e da potenziare). Al comma 8, si evidenzia che la viabilità forestale e agricola non dovrebbe essere individuata cartograficamente, ma essere compresa nella destinazione di zona (agricola, bosco, pascolo...).

Art. 74: l'articolo non fa nessun cenno alle fasce di rispetto ferroviario. Nelle tabelle B e C, la viabilità di 1° categoria (che non è presente sul territorio comunale) deve essere corretta come "viabilità di 2° categoria". In merito alla nota in calce a ciascuna tabella, la modifica delle fasce di rispetto in seguito all'esecuzione di opere su tratti di strade da potenziare o da realizzare avviene mediante specifico adeguamento cartografico dello strumento urbanistico comunale.

Art. 77: l'articolo appare ridondante. La l.p. n. 15/2015 stabilisce già di per se le procedure di varianti al PRG e di adeguamento alla pianificazione di livello sovraordinato.

Art. 78: i corretti rinvii normativi nel caso di deroghe sono agli articoli 97, 98 e 99 della l.p. n. 15/2015.

In termini generali, si consiglia l'Amministrazione comunale a rivedere l'intero corpo normativo, eliminando articoli e ripetizioni pedissequi di contenuti e procedure già stabiliti per legge, al fine di rendere la consultazione dello strumento urbanistico più agevole possibile.

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si ritiene che i contenuti della variante al PRG del Comune di Denno debbano essere rivisti e integrati secondo le osservazioni di merito sopra esposte, al fine dell'approvazione del piano.

SaS/sas



Il Presidente della Conferenza

- Arch. Nicla D'Aquilio -

Lettera -
protezione



Ill.mo
Sig. SINDACO
del Comune di Denno
38010 DENNO (TN)

Denno, 11.04.2018

OGGETTO: Osservazioni al " Piano Regolatore generale del Comune di Denno: VARIANTE AL PRG febbraio 2018 di natura sostanziale", adottata in via preliminare dal Consiglio Comunale con delibera n. 07 dd. 22.02.2018 - Prima adozione.

Le sottoscritte Maria Luisa ed Edvige Arnoldi, proprietarie della p.ed. 168 in C.C. di Denno, viste le planimetrie allegate al Nuovo P.R.G. e le relative Norme di attuazione, chiedono venga apportata, per quanto riguarda la loro proprietà (p.ed. 168), la seguente variazione:

- modifica della destinazione da R2 (Risanamento conservativo) ad R3 (ristrutturazione edilizia), come risulta anche per gli edifici confinanti di tipologia simile.

Non si intravedono, nell'intero edificio (esterni ed interni), elementi di pregio, rimasti peraltro inalterati dopo i consistenti lavori di una passata ristrutturazione, tali da non poter introdurre l'edificio all'interno della categoria R3.

Anche l'arco in pietra del garage, risulta parecchio ammalorato e/o modificato nel tempo, anche se è comunque nostra intenzione, ove possibile, provvederne un futuro restauro.

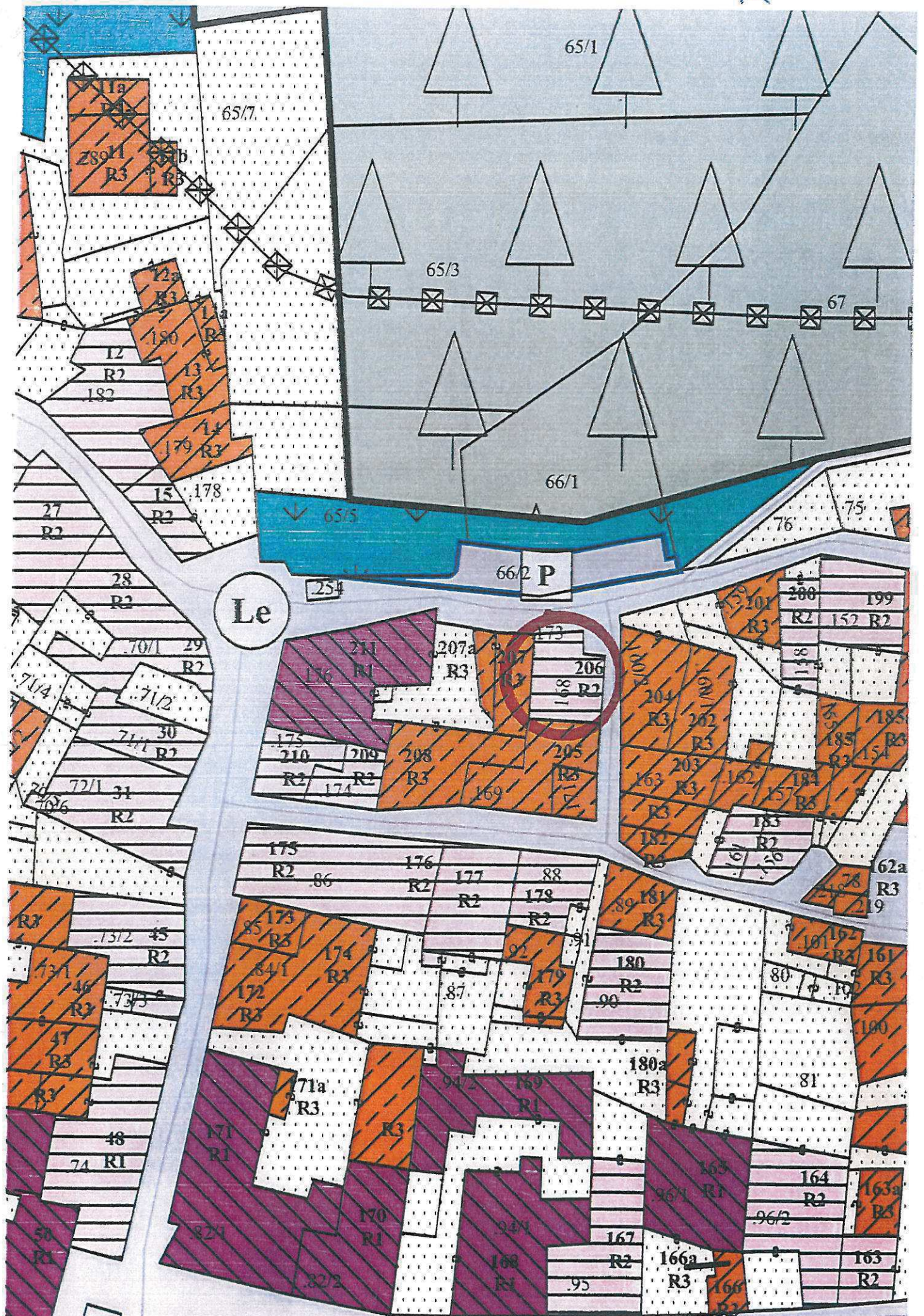
Sicure in un favorevole accoglimento, porgono distinti saluti.

Maria Luisa Arnoldi

Edvige Arnoldi

Allegati:

- Estratto planimetrico P.R.G.;
- Foto



DENNO

111 R2 113 R2 114 R2 115 R2



UT
elezione
2016/2020

Ill.mo
Sig. SINDACO
del Comune di Denno
38010 DENNO (TN)



Denno, 11.04.2018

OGGETTO: Osservazioni al " Piano Regolatore generale del Comune di Denno: **VARIANTE AL PRG febbraio 2018 di natura sostanziale**", adottata in via preliminare dal Consiglio Comunale con delibera n. 07 dd. 22.02.2018 - Prima adozione.
Termini di pubblicazione, utili per le osservazioni: dal 09.03.2018 all' 08.05.2018

La sottoscritta Giuseppina Dal Pez, proprietaria delle pp.ed. 285, 502, 77 in C.C. di Denno, destinate prevalentemente a strutture alberghiere e annessi, viste le planimetrie allegate al Nuovo P.R.G. e le relative Norme di attuazione, dalle quali si può desumere una variazione di destinazione da R5 (PRG modificato) a R3 (PRG nuovo), chiede venga ripristinata la capacità edificatoria precedentemente introdotta dal PRG tuttora in vigore (in fase di salvaguardia).

Peraltro, in data 11.01.2018, veniva presentato il progetto di "ristrutturazione e ampliamento delle pp.ed. 285 e 502 e p.f. 42/1 in C.C. di Denno", poi integrato in data 30.01.2018 a seguito delle richieste della Commissione Edilizia, la quale sospendeva nuovamente in data 08.03.2018 con richiesta di variazioni per soli esterni (quindi non volumetriche) dd. 19.03.2018 prot. 472/2018.

La variazione della destinazione da R5 a R3, introdotta dalla nuova (in salvaguardia) variante al P.R.G., comporterebbe di fatto l'impossibilità per la società "Albergo Ristorante Dal Pez SnC." di poter effettuare l'intervento progettato, indispensabile al corretto sviluppo aziendale programmato, causandone un rilevante danno.

Questa variazione porterebbe infatti alla riduzione dell'ampliamento possibile dal 15% (R5) al 10% (R3) ed alla possibilità di una sopraelevazione massima di un solo metro (R3) contro la possibilità prevista in R5 al punto 3.2 ".... la linea di gronda del nuovo edificio dovrà essere contenuta entro il dislivello delle linee di gronda degli edifici contermini o, al massimo, deve essere livellata alle stesse secondo convenienza e senza dover rispettare il limite di altezza dei 10 ml."

Il progetto proposto, al di là della pellicola estetica di cui alla sospensione della C.E.C. prevede l'utilizzo di entrambi questi parametri (15% volume ed allineamento delle gronde).

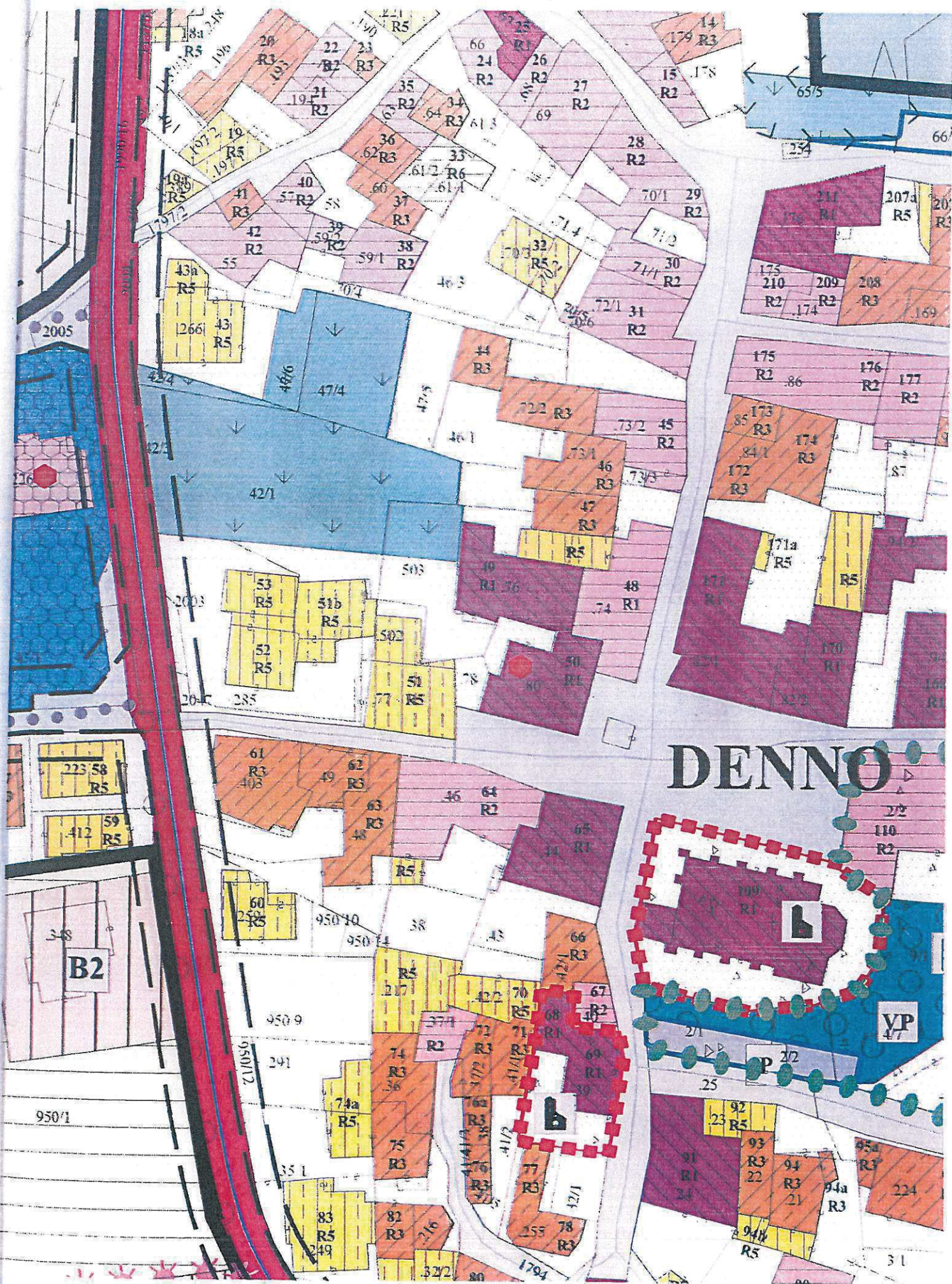
In attesa di un favorevole accoglimento della presente richiesta, il progetto rimarrà sospeso.

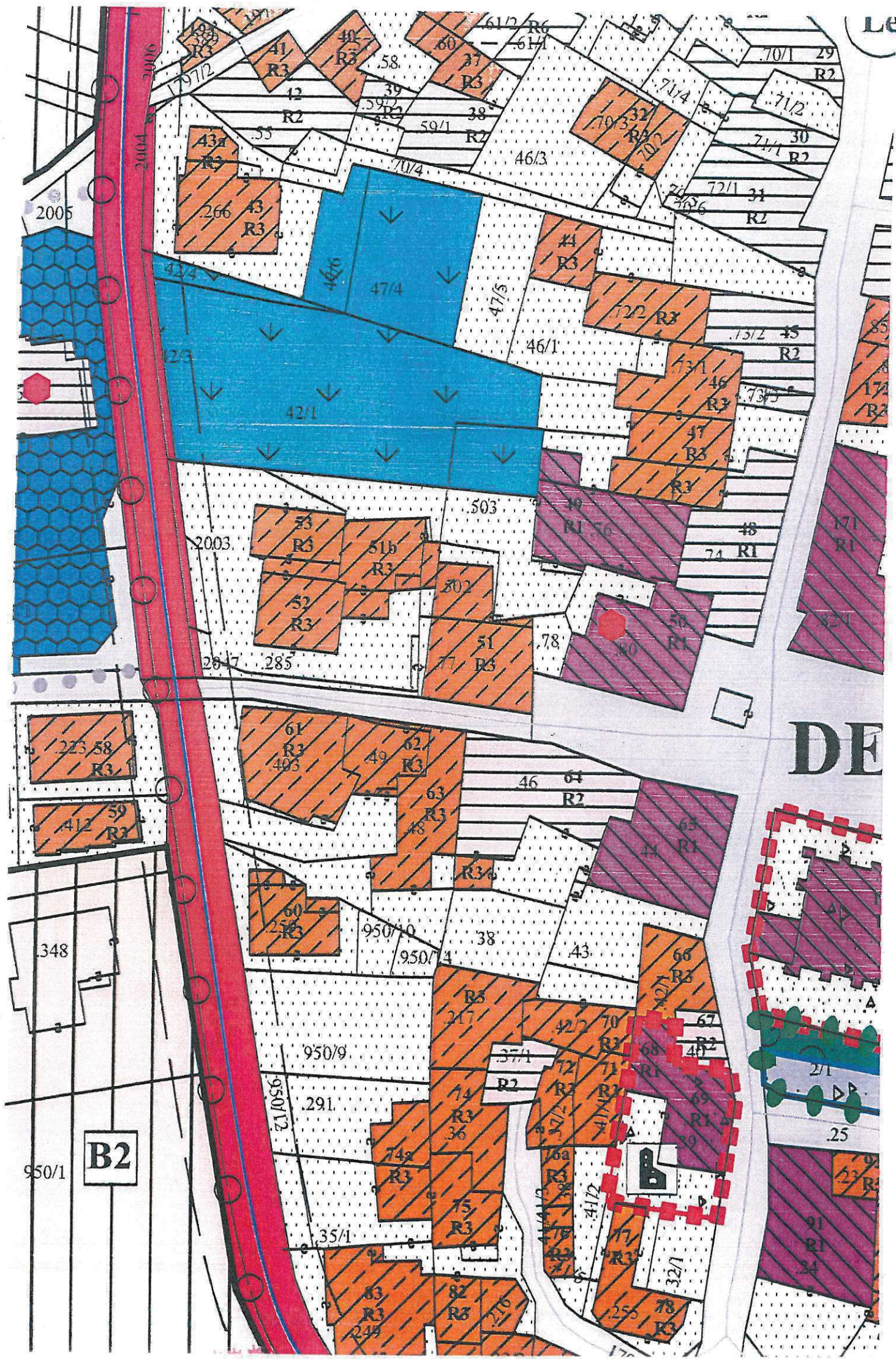
Distinti saluti.

Giuseppina Dal Pez

Allegati:

- Estratto planimetrico P.R.G. in vigore;
- Estratto planimetrico P.R.G. in variante.



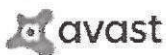




Data: Ven 27/04/2018 17:42
Da: Liberali Roberto
A: comune@pec.comune.denno.tn.it
Oggetto: Variante al PRG
Allegato/i: Denno PRG-signed.pdf(dimensione 118 KB)



Trasmissione Raccomandata (vedi allegato)



Questa e-mail è stata controllata per individuare virus con Avast antivirus.
www.avast.com

RACCOMANDATA

Denno, 27 aprile 2018

Spett.le

COMUNE di DENNO

Via G. Ossanna, 1

38010 DENNO TN

Oggetto: richiesta trasformazione aree in inedificabili

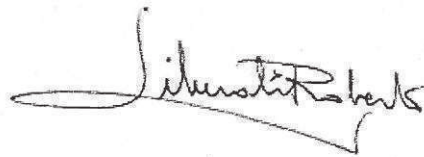
I sottoscritti LIBERALI Roberto e MELANDRI Elisabetta Maria residenti in codesto Comune, proprietari della p.f. 928/14 e comproprietari della p.f. 928/1 tutte in C.C. Denno, avendo preso visione della Variante al PRG adottata in via preliminare con delibera del C. C.le N° 7 del 22 febbraio scorso e trovando che la richiesta fatta a codesta Amministrazione in data 27 ottobre 2016 **non** è stata presa in considerazione, **come peraltro quelle fatte** (sempre con la medesima motivazione) anche **in anni passati** in occasione delle **precedenti Varianti al PRG**, sono a richiedere in qualità di contribuenti, di **rivedere** la loro richiesta che, ad ogni buon conto, ripropongono di seguito al fine che possano **finalmente ottenere** ciò che, visto il tenore, non pensano presenti pregiudizio sia all'Amministrazione sia agli altri confinanti con le loro proprietà:

CHIEDONO

che ritornino "inedificabili" le aree di loro proprietà di cui sopra, tenuto conto che l'acquisto fatto a suo tempo non era finalizzato a un'ottica di **profitto**, bensì solo ed esclusivamente alla salvaguardia della "vista panoramica" della casa di abitazione.

Naturalmente sono consapevoli che l'accoglimento della richiesta comporta che, per un periodo minimo di dieci anni, non possa essere ripristinata né richiesta l'edificabilità anche a seguito di ricorso.

Fiduciosi che, **finalmente**, questa loro domanda venga presa in **debita considerazione**, restano in attesa di **precisazioni** e colgono l'occasione per inviare distinti saluti.



LIBERALI Roberto
MELANDRI Elisabetta Maria
Via Severini, 47
38010 DENNO TN
Tel. 0461656014



Protocollo

Seg.
Spett. le
COMUNE DI DENNO
Ca. Sindaco
Ca. Ufficio Tecnico

Oggetto: **MODIFICA PRG. DELLE PP.FF. 1429/2, 1448, 1447, 1149/1, 1453, 1452, 1454/3, 1455/1, 1455/2, 1456/1, 1457/1, 1458/1, 1443, 1297/2, 1297/1, 1296/2, 198, 195, 1296/1, 1295, 1298/2, 1299, 1298/1, 1444, 1445/1, 1445/2, 1446, 1454/1, 1454/2 CC. DENNO I**

Il sottoscritto Cattani William, in qualità di proprietario delle PP.FF. 1429/2, 1448, 1447, 1149/1, 1453, 1452, 1454/3, 1455/1, 1455/2, 1456/1, 1457/1, 1458/1, 1443, 1297/2, 1297/1, 1296/2, 198, 195, 1296/1, 1295, 1298/2, 1299, 1298/1, 1444, 1445/1, 1445/2, 1446, 1454/1, 1454/2 CC. DENNO I,

con la presente

CHIEDE

Che venga approvata una modifica alla norma **ART. 47 NA. - AREE AGRICOLE DI PREGIO**, inserendo la possibilità per un coltivatore diretto iscritto nella Sezione I del registro delle Imprese Agricole, il quale posseda in corpo unico un appezzamento di almeno 3 ha, **di poter costruire un deposito ai fini agricoli all'interno della proprietà.**

L'indice di edificabilità si propone a **0.025 mc./mq.** con indicazione che il manufatto sia realizzato **"preferibilmente" seminterrato.**

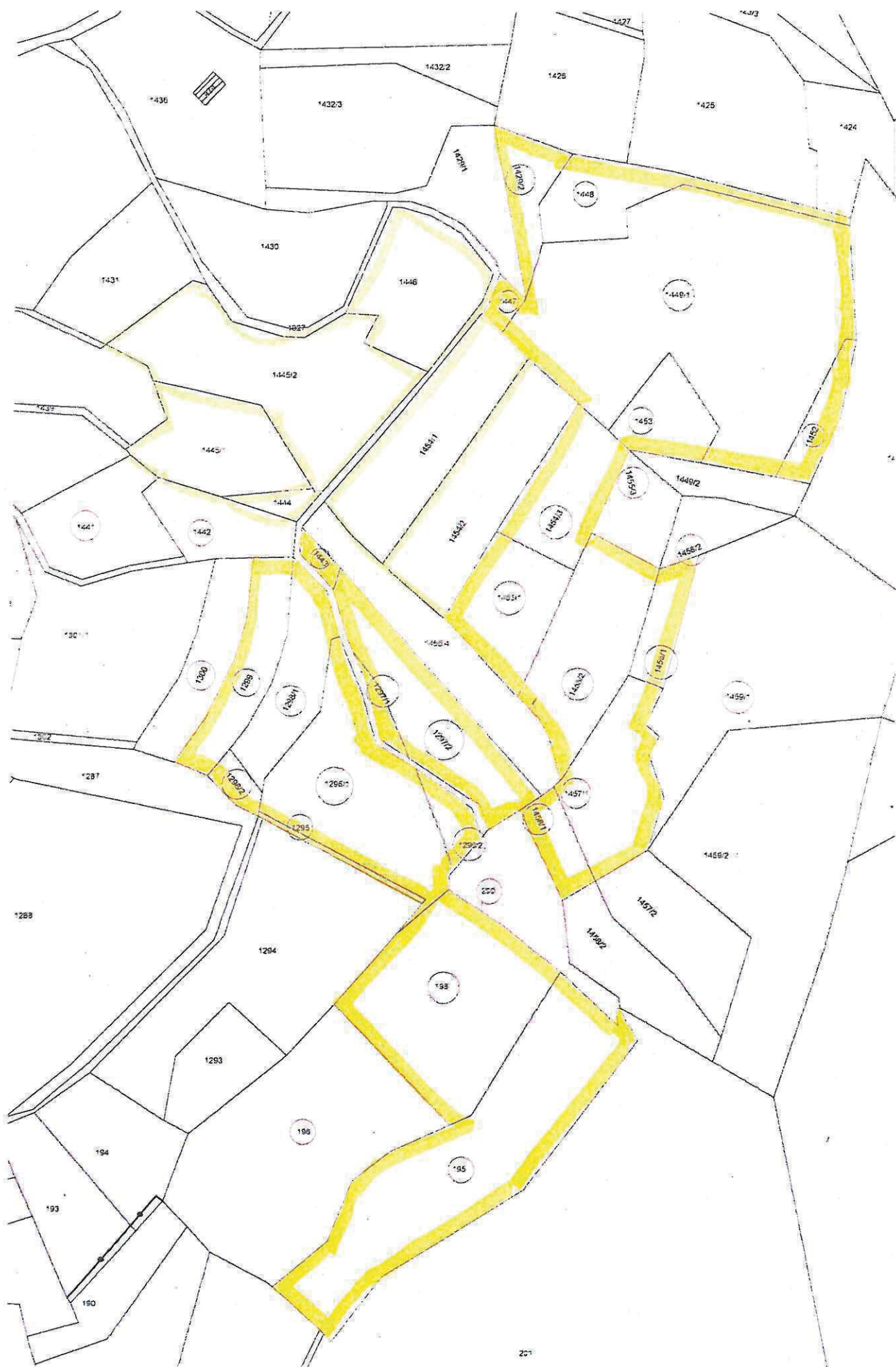
Confidando nell'accoglimento della mia richiesta, cordialmente saluto.

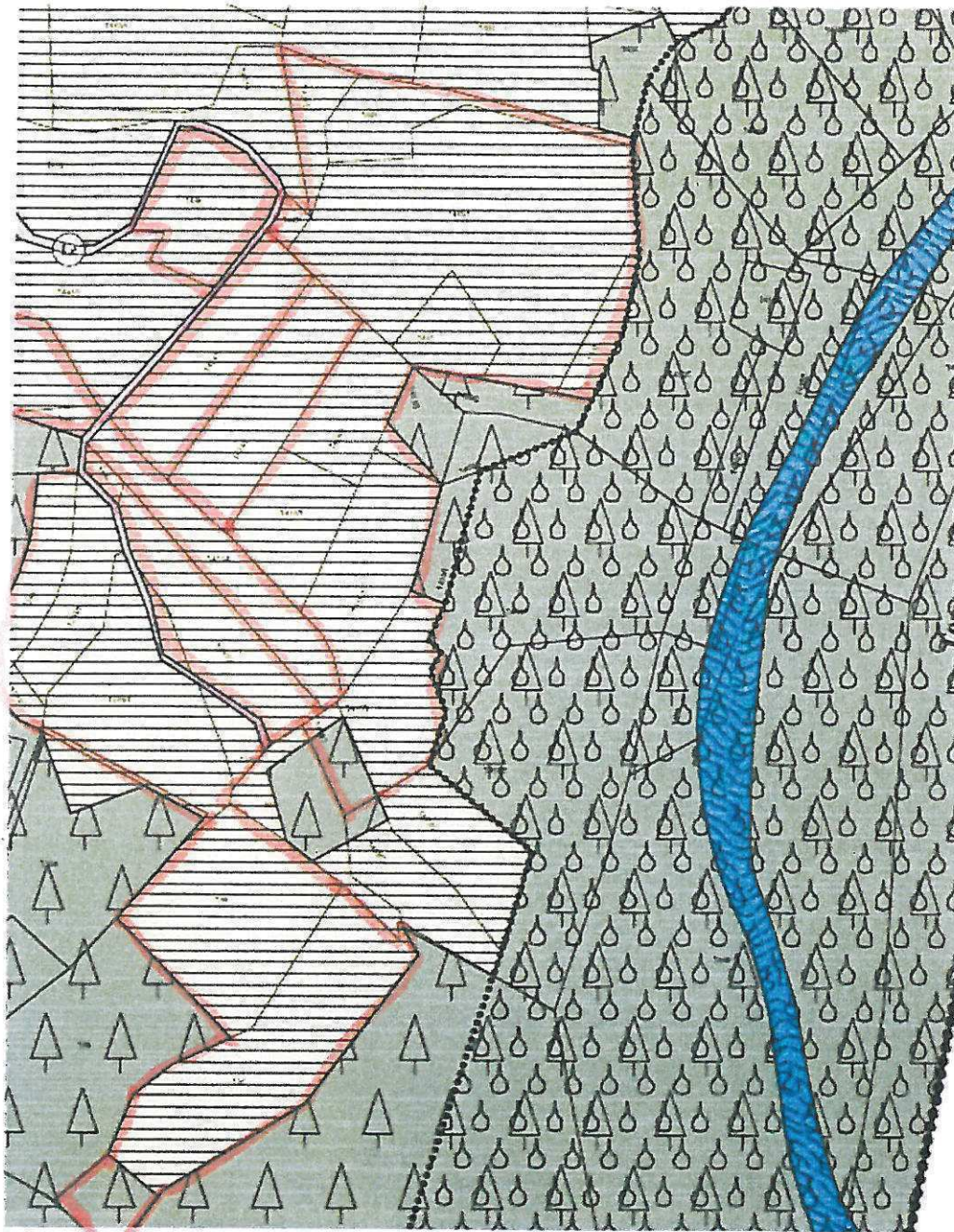
Denno, lì 2 maggio 2018

il richiedente:

Allegati:

- estratto mappa area di proprietà - PRG Variante 2018 stralcio
- "stralcio" attuali norme di attuazione aree agricole di pregio (raffronto variante 2018)





ART. 47



E104_P AREA AGRICOLA DI PREGIO

Art. 47 AREE AGRICOLE DI PREGIO ~~E1~~E104_P

1. Sono aree agricole di pregio ~~E1~~ quelle individuate dal PUP ed inserite con adattamenti nel PRG. Tali aree sono classificate di pregio in relazione alla qualità dei suoli, alle rese attuali e potenziali ed all'entità degli investimenti operati. Il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole in tali aree vanno considerati come esigenze di rilievo, anche ai fini della tutela ambientale, svolgendo anche una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. ~~Nella cartografia del PRG sono individuate con il codice E104_P.~~
2. Le aree agricole di pregio ~~E1~~ sono riservate unicamente alla coltivazione agricola. Vi possono essere realizzate le sole opere di infrastrutturazione generale ai fini agricoli con relative strutture ed attrezzature di gestione, controllo e regolazione, quali reti di

impianti tecnologici, le opere di infrastrutturazione ai fini agricoli quali strade interpoderali, terrazzamenti, muri di sostegno, recinzioni, impianti irrigui, protezioni antigrandine, piccoli bacini d'acqua, bonifiche agrarie, ecc... ~~e le serre come definite dal Regolamento Edilizio Comunale...~~ nonché tunnel temporanei, tunnel permanenti e serre come definiti dall'Art. 5 del Decreto del Presidente della Provincia n. 8-40/leg dd. 08.03.2010, nel rispetto delle precisazioni di cui all'Articolo 87 del Regolamento Urbanistico Provinciale.

3. In area agricola di pregio ~~E1~~ non sono consentiti nuovi insediamenti residenziali, né produttivi di qualsiasi natura e dimensione, fatta eccezione per le aree identificate dalla destinazione con la sigla "M" (~~magazzino Ceba~~), per le quali valgono le disposizioni del seguente articolo 48, ~~e per le aree per aziende agricole per cui valgono le disposizioni di cui al seguente articolo 50.~~
4. Sono consentiti gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti alle condizioni riportate al comma 5 del precedente articolo 46. A tali condizioni, negli edifici esistenti e/o loro pertinenze nei quali sia in atto un uso diverso da quello agricolo e/o zootecnico, è consentita in ogni caso l'ampliamento della residenza esistente alla data di prima adozione della variante 2008 al PRG (28.08.2008). Le medesime possibilità sono concesse per le attività agrituristiche, qualora siano ammissibili a termini di legge.



Sep

Spettabile
COMUNE DI DENNO
Via Giovanni Ossanna 1
38010 DENNO (TN)

Oggetto: Osservazioni alla VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI DENNO

Con DELIBERA NR. 07 del 22/02/2018, il Consiglio Comunale di Denno ha approvato in prima adozione una VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI DENNO, ai sensi dell'ART. 39 DELLA L.P. 15/2015.

Il comma 6 dell'articolo 43 "AREE RESIDENZIALI" delle norme di attuazione (allegato13), prevede che "... la sommatoria del volume urbanistico destinato agli usi diversi dalla residenza sopracitati non potrà superare il volume urbanistico destinato alla residenza ...".

Premesso che l'economia della zona è basata prevalentemente sull'agricoltura e che molti imprenditori agricoli risiedono nel centro storico, dove gli edifici esistenti spesso non hanno caratteristiche adeguate per il ricovero di tutta l'attrezzatura agricola, si ritiene che tale norma sia restrittiva per una zona vocata all'agricoltura.

Considerando poi che la L.P 15 del 4 agosto 2015 incentiva il recupero dei centri storici, essendo Denno un abitato caratterizzato dalla presenza di un prestigioso centro storico, si intravede un lieve contrasto con la norma, nel vietare la costruzione di depositi agricoli in aree edificabili, permettendo l'eventualmente costruzione del deposito agricolo solamente in caso di edificazione anche dell'abitazione.

Si chiede pertanto cortesemente di rivalutare la norma al fine di consentire la realizzazione di depositi agricoli interrati o seminterrati in aree residenziali, spesso indispensabili per poter gestire un'azienda agricola, senza dover ricorrere alla forzatura legata alla realizzazione di una nuova abitazione, magari a scapito dell'abbandono di una unità abitativa posseduta nel centro storico.

Cattani Paolo

Denno, 23 aprile 2018

Da "alissasrl" <alissasrl@pec.it>
A "comune@pec.comune.denno.tn.it" <comune@pec.comune.denno.tn.it>
Cc "roberto.battocletti@ingpec.eu" <roberto.battocletti@ingpec.eu>
Data giovedì 24 maggio 2018 - 10:51

VARIANTE SOSTANZIALE AL PRG DI DENNO - PRIMA ADOZIONE AVVENUTA - DIFFIDA - località Cita - PL 06 (già PG1 Città)

alla c.a. del Sindaco - rag. Fabrizio Inama

alla c.a. del Tecnico incaricato della stesura della variante dott. ing. Roberto Battocletti

Apprendo soltanto oggi per bocca dei soci fiduciari della scrivente, che il Comune di Denno ha dato corso ad una variante sostanziale al PRG.

La scrivente è proprietaria della p.f. 928/17 e di quota parte della p.f. 928/1 in C.C. Denno: detta particella è all'interno del PL 6 (denominazione a seguito della odierna variante) e già PG1 Città, come da PRG vigente ma in salvaguardia.

A seguito di colloquio con il nostro legale urbanista che ci assiste, ci vediamo costretti ad inviare la presente diffida.

La scrivente Alissa Srl è stata impedita nel dare corso allo sviluppo edificatorio sulla p.f. 928/17 e 928/16 in C.C. Denno a seguito della variante (restrittiva ed afflittiva) da codesto Comune proditoriamente adottata, con conseguente salvaguardia, nell'agosto 2008 ed approvata, in via definitiva, nel corso del 2010. Tale variante ha istituito il PG 1 "Città": con previsione che la edificazione su ogni singolo lotto della località Città passi per la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, con preventiva cessione gratuita di aree al Comune e realizzazione di opere di interesse generale. Questa infelice previsione ha impedito di dare corso alla costruzione secondo l'intervento edilizio diretto, come previsto dalle norme urbanistiche vigenti al momento dell'acquisto delle predette pp. ff. da parte della scrivente ovvero nel corso del 2006. La introduzione nel 2008 di norme urbanistiche preclusive alla edificazione mediante semplice rilascio di concessione edilizia ha determinato lo stallo nella attività immobiliare della scrivente, con conseguente crisi della società e messa all'asta di uno dei lotti di cui sopra, il 928/16 in C.C. Denno.

Detto lotto è stato aggiudicato nel mese di gennaio del corrente anno.

Sempre nel corso del mese di gennaio si è assistito al trasferimento della proprietà dei lotti 928/12 e 928/13, attraverso la cessione delle quote della società proprietaria TO.GI Srl, società in ciò costretta, sempre per la imposizione del piano di lottizzazione con la variante 2008-2010.

Si diffida quindi formalmente codesto ente comunale ed il tecnico in epigrafe dal porre in essere con la variante al PRG in itinere modifiche tali da favorire la edificazione sui lotti in località città, attraverso la introduzione di varianti e/o innovazioni normative o cartografiche, rispetto al PRG vigente, ed a tale scopo preordinate: per contro, nel mantenimento degli obblighi lottizzatori, in verità infelicamente normati, si propone a codesto ente ed al pianificatore designato, di voler inserire nella norma del PL 6 che: la cessione delle aree al Comune non sia gratuita ma quanto meno previo sgravio del contributo di concessione in favore del lotto cedente in caso di edificazione e fino alla concorrenza del prezzo di

cessione determinato con riferimento al prezzo di esproprio. O in alternativa che il prezzo così determinato delle aree private previste in cessione sia rifiuto al cedente, pro quota alla superficie posseduta, da parte di ogni proprietario lottizzante, ivi compreso il lotto p.f. 928/11. Inoltre, quale corollario, si chiede che sia inserita anche la previsione che la approvazione del progetto di lottizzazione del PL6, visto e considerato che interessa aree private comuni e che, anche dopo avere dato seguito alle previsioni di piano, private rimarranno, avvenga con il consenso di tutti i comproprietari interessati.

Si auspica che quanto sopra intimato sia oggetto di recepimento in sede di seconda adozione del piano.

In difetto, qualora lo stato di crisi della scrivente degenerasse in una procedura fallimentare, sarà mia premura di fornire alla curatela tutta la assistenza necessaria per intentare contro codesto Comune e contro il tecnico incaricato della variante, azione risarcitoria in favore della scrivente Alissa Srl.

Distinti saluti.

Il legale rappresentante - prof. avv. Alessandro Podestà

Denno, 14 maggio 2018

COMUNICAZIONE URGENTE via PEC

Spett.le
COMUNE DI DENNO
Via G. Ossanna n. 1
38010 **DENNO (TN)**
via PEC: comune@pec.comune.denno.tn.it

c.a. del Segretario Comunale -
e-mail: denno.sindaco@comuni.infotn.it

c.a. del Sindaco
e-mail: denno.segretario@comuni.infotn.it

E p.c.
Spett.le
Studio 2R
Via Roma n. 35
38010 **Cavareno (TN)**
c.a. dott. ing. Roberto Battocletti
via PEC: roberto.battocletti@ingpec.eu

Oggetto: **osservazioni e considerazioni di merito alla variante sostanziale 2018 di prima adozione del PRG di Denno**

Buongiorno a tutti.

A seguito di una mia dimenticanza, ho perso il termine di inoltro delle osservazioni alla prima adozione della variante 2018 del PRG, che, salvo mio errore, era il 09 maggio 2018.

Nonostante questo e qualora questo fosse confermato, benché in punta di diritto le mie osservazioni siano tardive, confido che possano essere oggetto di valutazione e, se condivise, di recepimento nella seconda adozione della variante 2018 del PRG di Denno.

Intanto come cittadino di Denno esprimo apprezzamento per il fatto che il Comune abbia messo mano alla programmazione urbanistica locale, per adeguarla alla evoluzione economico-sociale di questo ultimo decennio, alle mutate esigenze/aspettative della comunità ed anche alle recenti innovazioni introdotte dal legislatore provinciale.

La presente la scrivo personalmente ma anche, dichiarando di averne valido titolo (a richiesta documentabile), in rappresentanza ed in nome e per conto di altri soggetti, quali Aralma Srl, Arca Sas, Alissa Srl, Arnoldi Saverio Azienda Agricola.

Preciso che gli escursus storici e le valutazioni di merito che seguono sono espresse a titolo **esclusivamente MIO PERSONALE** e NON in rappresentanza degli altri soggetti sopra indicati, per i quali ho incarico di esporre soltanto, e quindi a ciò mi limito, eventuali osservazioni ai sensi di legge.

Per comodità indico secondo lo schema dell'elenco numerato, ogni argomento oggetto di osservazione o considerazione di merito.

1. MIGLIORAMENTO E MODIFICA DELLA VIABILITÀ DI ENTRATA E USCITA A DENNO DALLA SP. 73 DELLA VALLE DI NON, A VALLE DELL'ABITATO: vedasi ALLEGATO SUB 1

Una delle sfide più importanti per la vivibilità urbana ed anche per attrarre e sviluppare le attività economiche e turistiche, è quella relativa **al miglioramento della viabilità veicolare di Denno**.

Insisto su questo punto, uno perché, se attuato, lo ritengo particolarmente efficace nei risultati conseguibili, e due, in quanto “o lo di fa adesso o mai più”: e ciò visto e considerato che, finalmente, sembrerebbe che le aree a valle dell'abitato, in località Poz, PL 4, zona artigianale di Denno e zona di espansione del consorzio COBA-Melinda, siano in procinto di un imminente sviluppo edificatorio.

Sul punto rinvio alla mia comunicazione PEC al Comune di Denno, alla c.a. del Sindaco, d.d. 29/11/2017, comunicazione che allego alla presente, **ALLEGATO SUB 1**, quale osservazione di interesse pubblico alla prima adozione della variante 2018 al PRG di Denno.

Quanto da me proposto è una vera e propria RIVOLUZIONE URBANISTICA ALLA **VIABILITA' A VALLE DELL'ABITATO DI DENNO** che, se recepita, risolve, in un colpo solo, tutti i problemi viabilistici di accesso a Denno dalla SP 73 della Valle di Non, di entrata e uscite al consorzio Coba, alla Area di Servizio/Ristorante Tre Cime ed alla nuova zona artigianale, oltre che fare, finalmente, un degno accesso alla destra orografica della Valle di Non con eliminazione di tutte le situazioni di rischio incidente insite nella attuale viabilità

2. MIGLIORAMENTO E MODIFICA DELLA VIABILITÀ INTERNA ALL'ABITATO DI DENNO.

Anche la viabilità interna dell'abitato di Denno a mio dire presenta numerosi spunti di miglioramento, che nel seguito espongo come osservazioni nella speranza che possano essere condivise e recepite nella seconda adozione:

a. Innanzitutto nella variante andrebbe previsto, con apposito retino, una fascia soggetta a esproprio per consentire **l'allargamento della SP di attraversamento dell'abitato di Denno** e la realizzazione di un marciapiede su ambo i lati della strada: ciò per consentire il transito agevole, nei due sensi di marcia, degli autoarticolati che prelevano le mele da Consorzio Contà di Cunevo, frazione del Comune di Contà, e per consentire la mobilità in sicurezza dei pedoni.

b. Colle Verde è la via in cui è in fase di completamento il Polo Scolastico sovracomunale di Denno: la strada è una via “cieca”. Via Severini, “muore” in località Val Cioresara; via C. Battisti “cessa” alla fine della attuale zona edificata e comunque è un vicolo cieco che termina al Maso di Luzana.

A mio dire, nella variante al PRG andrebbe prevista la possibilità di dare “una uscita” alle predette strade, oggi cieche, collegandole tra loro secondo la soluzione che segue:

- dalla SP 43-dir fino alla villa di Fuitem Urbano, p.ed. 427, **prevedere l'allargamento della via Severini** a 5,00 ml. di careggiata, oltre al marciapiede di 1,60 ml.;
- **rendere pubblica e potenziare la strada privata** che attualmente da via Severini va a servire la Casa di Roberto Liberali, p.ed. 443, ed altre, prolungando altresì la stessa oltre la casa del Dalpiaz Silvano e facendola quindi scendere lungo il rio Tuazen fino a collegarsi con la via Cesare Battisti, poco dopo la ex Stalla Dolzan, p.ed. 331, in direzione Maso Luzana (così si collega la via Severini con la via C. Battisti, ed entrambi quindi non sono più vicoli ciechi).

- potenziare e mettere in sicurezza la strada che scende da via Colle Verde, a nord della ex Stalla Campi Adone e Carlo, oltrepassando con un ponte il rio Albano e collegandola quindi con la via Cesare Battisti, subito dopo la ex stalla di Taddei Franco: in tal modo la via C. Battisti è collegata con via Colle Verde
- via Colle Verde va prolungata oltre la Casa di Weber Romano e Weber Nicoletta, la si fa arrivare fino alla via Tuazen, scendendo a mezza costa lungo i terreni in località "Morna"; laddove la via Colle Verde si innesta nella via Tuazen prevedere una strada di collegamento di tale punto con la via Borgo Nuovo, attraversando il terreno in prossimità della località "Boschetto" e potenziare la via Borgo Nuovo da tale innesto fino alla strada provinciale SP 43-dir.

Le suddette opere stradali propongo di inserirle nel PRG a livello di strade di progetto, che saranno realizzate, se e quando vi saranno le risorse economiche per realizzarle, ma intanto sono previste.

3. LA PREVISTA DEROGA ALLA EX OFFICINA DALPIAZ PER INSEDIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE DI OFFICINA MECCANICA: la variante di prima adozione, alla ex-officina/carrozzeria Dalpiaz, in via Marconi, concede la possibilità di insediare una attività artigianale di gommista; è quindi cancellato il divieto di apertura di attività artigianali di sorta, in precedenza imposto dalla amministrazione comunale, quale condizione perentoria per autorizzare il trasferimento della officina/carrozzeria in località Plan de Ciampagna (a sud del consorzio Coda Melinda), come peraltro avvenuto. Infatti le previsioni di zona in località Plan de Ciampagna impedivano espressamente l'insediamento della attività di officina/carrozzeria e, alla base della deroga concessa a tale divieto, vi era proprio il vincolo di NON apertura di altre attività di officina di autoriparazione nel sito di via Marconi a Denno.

La odierna previsione di prima adozione mi pare quanto meno inopportuna e quindi, a mio dire la stralcerei, prevedendo invece sul **sito della ex officina/carrozzeria Dalpiaz in via Marconi un PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA SALA COMUNALE PRESSO LA NUOVA CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO.**

4. PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA SALA COMUNALE PRESSO LA NUOVA CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO: nella nuova Caserma dei Vigili del Fuoco, che confina con la ex officina Dalpiaz in via Marconi, è stata ricavata una sala comunale da oltre 100 posti a sedere; la nuova caserma dei pompieri e sala comunale è però del tutto sprovvista di parcheggio, fatto che vanifica la fruizione della sala comunale (tant'è che, anche per tale dirimente ragione, la sala non è ancora stata attivata): la soluzione conseguente è quella di **destinare, nella attuale variante al PRG, la ex officina Dalpiaz di via Marconi a parcheggio pubblico a servizio della sala comunale nella caserma dei vigili del fuoco.** Sul come avere il parcheggio in proprietà "a costo zero" per il Comune, rinvio alla lettura della perequazione urbanistica da me esposta nella PEC **allegato sub 1**

5. PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL6 LOCALITÀ “CITA”: PREVISIONE ESPROPRIO DELL’AREA PER ALLARGAMENTO DELLA VIA C. BATTISTI IN CORRISPONDENZA DELLA P.F. 928/11 IN C.C. DENNO.

In località “cità” la variante 2018 di prima adozione del PRG ha lasciato invariate le precedenti previsioni, cambiando semplicemente il nome da “PG1 Città” a “PL6”.

Sui terreni edificabili in località “Cità” mi preme fare **un escursus storico**, che merita menzione: nel 2005 detti terreni, dalla allora amministrazione a guida De Concini Giorgio, furono resi edificabili, a semplice rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire), e quindi senza alcun vincolo di lottizzazione.

Nella variante al PRG del 2008, prima adozione 28 agosto 2008, la amministrazione comunale, a guida Inama Fabrizio, impone sulla intera area in località “cità” un vincolo di lottizzazione. La lottizzazione, tra le altre cose, impone ai lottizzanti proprietari delle aree, quale vincolo prodromico per poter lottizzare ed edificare, di provvedere “a propria cura e spese” **all’allargamento della via Cesare Battisti, nel tratto dalla via Marconi/Degasperi (incrocio Cassa Rurale di Denno e Bar Dalpez), fino al ponte sul rio Tuazen, subito dopo la ex stalla di Dolzan Gino**; il vincolo imponeva ai lottizzanti dei terreni in località città non solo di cedere gratuitamente al Comune aree di propria proprietà, ma di dover acquisire una serie di aree finitime alla via C. Battisti e di proprietà di altri soggetti (estranei ed esterni alla lottizzazione); questa cosa era assolutamente non fattibile, ma soprattutto era palesemente illegittima.

A seguito di ricorso al TAR di alcuni proprietari dei terreni in località “cità” e di osservazioni a mezzo avvocato, tale infelice previsione fu rivisitata nella terza adozione della variante 2008 del PRG, avvenuta nel gennaio del 2010, il 19 gennaio 2010: ma ormai il danno era fatto, in quanto la salvaguardia delle norme di prima adozione ha, di fatto, “inibito” la edificabilità sulle aree in loc. città dal 2008 al 2010: chi aveva comperato i terreni nel 2006 per edificare, nel 2010 si è trovato in piena crisi edilizio-immobiliare e quindi edificare non risultava più ne possibile, ne conveniente: diciamo **che l’obiettivo del Comune di bloccare la edificazione su quella area si era realizzato.**

Va ricordato, senza polemica alcuna, **ma con il solo scopo della completezza fattuale**, che nel 2005, quando l’attuale Sindaco Inama Fabrizio era il capogruppo della opposizione, nelle diverse sedute consiliari che portarono alla approvazione della variante 2006 del Prg di Denno, lo stesso esprime, sempre ed in modo deciso, la sua contrarietà alla edificazione su quella area (in proposito vedasi i verbali delle relative sedute consiliari); allorchè nel 2008 fu eletto sindaco sconfiggendo la precedente amministrazione del sindaco De Concini, coerente al suo orientamento, considerato che l’area era edificabile e quindi cancellare tale previsione risultava impossibile, la allora amministrazione del Sindaco Inama deliberò il 28 maggio 2018 la prima adozione della variante 2008 del PRG, introducendo l’obbligo di lottizzazione come sopra descritto, che di fatto, e lo ripeto, **comportò la inedificabilità dell’area dal 2008 al 2010.**

Cosa ancora più stridente è che il 13 agosto 2018 il Sindaco Inama (15 giorni esatti prima della prima adozione della variante 2008 al PRG di Denno rilasciò la concessione edilizia **n. 1821 del 13 agosto 2008, ritirata il 14.08.2008 ad oggetto la esecuzione di lavori di costruzione di casa unifamiliare sulla p.f. 928/11 in C.C. Denno.** La p.f. 928/11 di Conforti Renzo e Bonn Danila è un terreno che rientra nell’area edificabile “cità”, vedasi la mappa catastale **allegata SUB 2.** Ma nella variante di prima adozione

approvata il 28 agosto 2018, senza che i lavori sulla p.f. 928/11 in C.C. Denno fossero stati effettivamente iniziati, con il necessario getto di almeno un angolo delle fondazioni e dei muri in elevazione del piano interrato (a riprova agli atti ho foto con data), in modo del tutto erroneo ed illogico, il Comune escluse la p.f. 928/11 dalla zona di lottizzazione prevista in località città. E si badi bene pur sapendo, la amministrazione per bocca dei proprietari della p.f. 928/11 in C.C. Denno, che gli stessi avevano firmato un accordo con gli altri proprietari delle aree in località città che, tra le altre cose, imponeva proprio, ed anche, ai Conforti/Bonn l'obbligo, a eventuale richiesta del Comune, di arretramento dalla strada comunale e di cessione di aree della p.f. 928/11 al Comune per l'allargamento della strada via C. Battisti.

Nella prima adozione della variante del 28 agosto 2018, "udite udite", il Comune di Denno escluse dalla perimetrazione dell'obbligo di lottizzazione in località "città", il solo lotto p.f. 928/11! La esclusione non aveva, e non ha, alcuna ragione di sensata convenienza nell'interesse pubblico, ne logica, in quanto si tratta di un lotto, più o meno quadrato, che rappresenta il naturale tassello a completamento della ampia zona rettangolare soggetta a lottizzazione ed oggi denominata PL6

L'effetto di tale scelta urbanistica fu quello di svincolare il lotto p.f. 928/11 dalla lottizzazione e consentirne la autonoma edificazione; cosa che avvenne con la concessione edilizia n. 1821 del 13.08.2008. Ma non solo. Nella concessione edilizia n. 1821/2008, la amministrazione non si è nemmeno preoccupata di prevedere, come prescrizione minima alla edificazione sulla p.f. 928/11, l'arretramento del muro di confine della nuova casa dal ciglio strada di 2,50 ml., distanza prevista dalla variante approvata il 28.08.2008, soltanto 15 giorni dopo il rilascio della concessione edilizia al Conforti/Bonn, per i terreni che precedono e seguono la p.f. 928/11 in loc. città: **ai sensi di legge il Comune avrebbe potuto preterderne la cessione a titolo gratuito.**

Con la variante, entrata in vigore nel 2010 e con la variante 2018 di prima adozione, l'obbligo di arretramento, come opere propedeutica alla edificazione, è rimasto soltanto in capo ai lotti che precedono e seguono il lotto p.f. 928/11 di Conforti/Bonn ma non in capo a questo ultimo: **al lato pratico, si ha che quando la lottizzazione sarà attuata, se sarà attuata, si avrà un allargamento della strada prima e dopo il lotto Conforti Bonn e uno restringimento a collo di clessidra in corrispondenza del lotto Conforti/Bonn.**

Tutto quanto sopra per proporre, che nella attuale variante 2018 di prima adozione del PRG, su una fascia larga 2,50 ml. sull'andito della p.f. 928/11, che corre lungo la via C. Battisti, si preveda un retino come "zona soggetta a esproprio o a cessione gratuita al Comune, per allargamento della via Cesare Battisti".

6. PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL6 LOCALITÀ "CITA": PREVISIONE DELLA UNANIMITÀ' DEI PROPRIETARI DEI LOTTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SULLA P.F. 928/1 IN C.C. DENNO.

Onde tutelare gli interessi di tutti i proprietari dei terreni coinvolti nella lottizzazione, ed in particolare dei proprietari i cui terreni sono oggetto di cessione di aree al Comune, chiedo che venga inserito nell'allegato B la seguente previsione: **"per la realizzazione delle opere previste sullo spazio comune p.f. 928/1 in C.C. Denno, ogni decisione o atto di sorta dovrà essere assunto con la unanimità**

inderogabile dei proprietari dei terreni ricompresi nella zona di lottizzazione PL6: il dissenso anche di un solo proprietario impedirà la assunzione di qualunque decisione di sorta.”

7. PREVISIONE DEL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' DECENNALE DEI TERRENI EDIFICABILI: il codice provinciale in materia urbanistica prevede, in estrema sintesi, che il proprietario di un terreno edificabile, al fine della sospensione del pagamento dell'IMUP (o IMIS e un tempo ICI), possa chiedere al Comune la apposizione di un **vincolo di inedificabilità decennale sul proprio terreno**. Per 10 anni il vincolo impone al proprietario di non edificare sul terreno e, per contro, lo esenta dal pagamento delle relative imposte patrimoniale IMUP (o IMIS o ICI). Se il proprietario, o il terzo che eventualmente acquista il terreno, intende edificare prima della decorrenza del decennio, colui che edifica è tenuto al pagamento dell'IMUP che si sarebbe dovuto corrispondere al Comune dalla data del vincolo fino alla data di richiesta di edificazione, maggiorata dei soli interessi di legge, ma non delle sanzioni. Il vincolo è apposto a semplice richiesta del proprietario e rimosso sempre a, eventuale, semplice richiesta del proprietario prima dello scadere del decennio, previo pagamento dell'IMUP nei termini di cui sopra. Scaduto il decennio il vincolo decade e il proprietario può edificare senza corrispondere arretrato alcuno in termini di IMUP. **Nell'interesse generale si chiede che tale previsione sia recepita nella attuale variante al PRG di Denno sia per le persone fisiche, che per le persone giuridiche.**

8. PREVISIONE DI UNA “LEGNAIA”, SECONDO IL FABBRICATO TIPO-STANDARD, PER OGNI SINGOLA UNITA' ABITATIVA/APPARTAMENTO: nella variante in itinere si propone di prevedere la possibilità di **costruzione di una legnaia per ogni unità abitativa/appartamento autonomo, avente un proprio sub catastale ed anche se all'interno di uno stesso edificio e di uno stesso proprietario**; si chiede altresì di inserire la possibilità di realizzare le legnaie anche secondo un unico fabbricato con diverse unità standard in aderenza. La ratio della norma è quella di consentire di avere una legnaia per ogni unità abitativa/appartamento. Tale previsione si chiede sia attuata sia per edifici nel centro storico, che per edifici esterni al centro storico.

9. ALLARGAMENTO DELLA VIA CESARE BATTISTI, TRATTO DA CASA DI PROPRIETÀ DI FUGANTI MARIA IRENE ALLA CASA DI FLORA DAL RI, con previsione di esproprio per allargamento strada a 5,00 ml. di larghezza della carreggiata, oltre al marciapiede largo 1,60 ml..

10. PREVISIONE DI ABBATTIMENTO DI ALCUNI ECOMOSTRI NELL'ABITATO DI DENNO: il codice provinciale in materia urbanistica prevede la possibilità di demolizione di edifici dismessi di particolare impatto paesaggistico e pericolosi per la incolumità pubblica, i cosiddetti “Ecomostri”. Sulla scorta di tale previsione normativa provinciale chiedo di inserire nella variante al PRG in itinere la possibilità di demolizione, su iniziativa comunale, dei seguenti edifici, a mio dire veri Ecomostri:

a. ex officina Dalpiaz Giuliano in via Marconi

b. Casa Chiericato Alberto, in cui si trova l'attuale ufficio postale

c. Casa Visintainer in Piazza V. Emanuele II e utilizzo del sedime ad ampliamento della Piazza

d. edificio Ex Aziende Agrarie in via C. Battisti, 13, con allargamento del corrispondente tratto della via Cesare Battisti

Le predette demolizioni ed opere potrebbero essere eseguite anche attraverso operazioni di perequazione urbanistica che prevedano il trasferimento o la cessione/accorpamento di cubatura edificabile.

- 11. PREVISIONE DI ACCESSO AL PAESE DI DENNO ED ALLA DESTRA OROGRAFICA DELLA VALLE DI NON DALLA STRADA PROVINCIALE SP 73, CON NUOVA ROTATORIA IN PROSSIMITÀ DEL DISTRIBUTORE E RISTORANTE 3 CIME**, intervento realizzato come perequazione urbanistica a cura e spese dei lottizzanti che daranno corso alla edificazione sulla lottizzazione PL 4 (per i dettagli della perequazione e la strutturazione della rotatoria, vedasi **ALLEGATO SUB 1**).

Ancorché potenzialmente tardive queste mie osservazioni, confido possano essere quanto meno lette ed analizzate e, qualora meritevole di attenzione, fatte proprie dalla amministrazione comunale o dal professionista pianificatore, come modifiche a recepimento delle osservazioni in sede di seconda adozione della variante 2018 del PRG di Denno.

Ringrazio per la attenzione.

Con i migliori saluti.



dott. Ivan Arnoldi

Allegati:

ALLEGATO SUB 1 – PEC a Comune di Denno più altri inviata il 19/11/2017

ALLEGATO SUB 2 – MAPPA CATASTALE COLORATA LOTTI PL6

ALLEGATO SUB 1

Da "ivanarnoldi" <ivanarnoldi@pec.it>
"misconel@legalmail.it" <misconel@legalmail.it>, "info@pec.covacucine.it"
<info@pec.covacucine.it>, "melinda@pec.it" <melinda@pec.it>, "elettrica@pec.elettrica.net"
A <elettrica@pec.elettrica.net>, "info@pec.covicostruzioni.it" <info@pec.covicostruzioni.it>,
"intercars@pec.it" <intercars@pec.it>, "dalpiazservice@pec.it" <dalpiazservice@pec.it>,
"comune@pec.comune.denno.tn.it" <comune@pec.comune.denno.tn.it>,
"ass.infrastruttureambiente@provincia.tn.it" <ass.infrastruttureambiente@pec.provincia.tn.it>
"arcadiagcsrl@pec.it" <arcadiagcsrl@pec.it>, "ivanarnoldi@gmail.com" <ivanarnoldi@gmail.com>,
"cesare@elettrica.net" <cesare@elettrica.net>, "walter@covacucine.it" <walter@covacucine.it>,
"fam.inama61@gmail.com" <fam.inama61@gmail.com>, "coba@melinda.it" <coba@melinda.it>,
Cc "serv.operestradaieferroviarie@provincia.tn.it" <serv.operestradaieferroviarie@provincia.tn.it>,
"serv.operestradaieferroviarie@pec.provincia.tn.it"
<serv.operestradaieferroviarie@pec.provincia.tn.it>, "comuneton@legalmail.it"
<comuneton@legalmail.it>

Data mercoledì 29 novembre 2017 - 17:37

INVIO PROPOSTA PER NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO AL PAESE DI DENNO DALLA LOCALITA' POZ - NUOVO COLLEGAMENTO DELLA SS43 CON LA SP. 73

Alla cortese attenzione di (VIA PEC e PEO)

Assessore alle opere pubbliche e viabilità della PAT – dott. Mauro Gilmozzi

Dirigente del servizio OPERE stradali della PAT - ing. Mario Monaco

Sindaco di Denno – Inama Fabrizio

Sindaco di Ton – Fedrizzi Angelo

Presidente del Consorzio COBA - Fedrizzi Luigi

Vicepresidente Consorzio COBA - Melinda - Weber Claudio

Presidente del Consorzio Melinda - Odorizzi Michele

Legale rappresentante di Cova Cucine Srl – Cova Walter

Legale rappresentante di Misconel Srl – Misconel Giulio

Legale rappresentante di Elettrica Srl – Cattani Cesare

Legale rappresentante di Covi Costruzioni Srl – Covi Matteo

Legale rappresentante di Officina Dalpiaz Giuliano – Dalpiaz Giuliano

Legale rappresentante di Intercars Srl – Dalpiaz Moreno

Legale rappresentante dell'immobile TRECIME – Dalpiaz Giuliano

Buongiorno a tutti.

Mia padre Saverio, socio della cooperativa COBA, mi ha riferito che nell'incontro del 28 novembre u.s., la cooperativa COBA ha esposto ai soci una ipotesi di nuovo collegamento dello stabilimento MELINDA di Denno con la viabilità provinciale esistente.

A quanto ho capito la soluzione prospettata è parziale, onerosa e non risolutiva. Come cittadino di Denno, che intende mettere a disposizione le proprie idee a favore della comunità e degli operatori economici della Bassa Valle di Non, e non solo, di Ton e della intera Bassa Valle di Non, mi permetto di proporre una soluzione viabilistica da me pensata dopo aver acquistato le pp. ff. 473/1, 474/1 e 474/3, in C.C. Denno e nel corso della trattativa con gli Azzolini per l'acquisto della intera area produttiva in località Poz.

Il tutto risale al 2008 e 2009. Ora il mondo è cambiato ed anche la proprietà dei predetti fondi è variata.

Credo però che la soluzione viabilistica allora da me pensata meriti, ora come ora, una seria ponderazione e sia ancora più attuale di allora, visto e considerato che, a mio dire, tutti gli attuali soggetti proprietari delle aree interessate, ne avrebbero un sicuro giovamento, oltre ad un radicale miglioramento e maggiore sicurezza della viabilità pubblica e comunale a servizio dell'accesso di Denno e non solo.

*La mia ipotesi è quella riportata nella tavola allegata (foto con riportata in rosso la nuova strada) e descritta nella presente (pari pari riprodotta come allegato pdf alla presente): la mia idea prevede di collegare la SS 43 (per capirci la strada su cui si trova il Tre Cime) con la SS 73 (per capirci la strada su cui si affaccia l'attuale accesso al COBA) **con una nuova strada** (che diverrà giocoforza provinciale) che dall'attuale accesso al COBA si estende, sostanzialmente in rettilineo, fino ad intercettare la carreggiata della SS 43, poco prima del distributore e ristorante TRE CIME. L'innesto alla SP 73 che conduce in direzione Denno, in destra orografica e l'innesto della nuova strada con la SS 43 sono **regolati da due ampie rotatorie**: strada e rotatorie avranno la larghezza minima prevista per la viabilità provinciale e tali da poter essere agevolmente percorse nei due opposti sensi di marcia da autoarticolati.*

Tale nuova strada di collegamento, e relative rotatorie comportano quanto segue ed anche i seguenti benefici:

1. viene meno l'uso dell'attuale uscita ed entrata dalla SP 73 alla SS 43, di fatto una rotatoria a metà, fonte di non poca confusione negli automobilisti (e comunque un manufatto "eccezionale" rispetto alla normale tecnica costruttiva stradale)

2. la rotatoria sulla SP 73 consente l'accesso e il recesso in direzione Denno, in direzione COBA, in direzione della attuale officina Dalpiaz e rivendita auto INTERCARS, in direzione della prevista zona artigianale di Denno in loc. Poz e in direzione TON: la viabilità attuale per raggiungere il ponte sul Noce, servirebbe per consentire l'entrata e la uscita dalla SP 43 di chi deve andare in

direzione TON.

3. la attuale uscita per Denno dalla SS 43, per chi sale da Trento verso Cles, è chiusa: il vantaggio è che la attuale strada esistente diverrebbe cieca ed a doppio senso di marcia a servizio, tra gli altri, della Stazione di Denno della Trento Male e della nuovo centro lavorazione inerti Fiumeter-Misconel: ora quel tratto di strada è veramente pericoloso perchè molti lo imboccano contromano per entrare in SS 43 in direzione Trento e molti, uscendo in direzione Denno, sono convinti che sia a senso unico, mentre non lo è.

4. la nuova rotatoria sulla SP 43 prima del TRE CIME permette la entrata e la uscita in sicurezza per l'abitato di Denno e per tutta la destra orografica della Valle di Non, oltre che l'accesso alla nuova zona artigianale e commerciale in località Poz, alla officina Dalpiaz, alla INTERCARS ed al COBA;

5. sempre dalla rotatoria nuova sulla SP 43 sarà possibile fare una entrata e uscita dedicate alla area del Trecime, eliminando le attuali corsie di accumulo in mezzo alla strada e le attuali uscite, acclaratamente pericolose, visto l'elevato numero di incidenti, anche mortali

Dal punto di vista realizzativo si dovrebbe operare come segue:

- si fa una convenzione tra i proprietari dei terreni interessati e dei fabbricati beneficiari dalla nuova strada e dalle due rotatorie;*
- nella convenzione si prevede che la nuova strada e la nuova rotatoria viene eseguita a cura e spese unicamente dei privati proprietari delle aree interessate dalla nuova strada e dalle nuove rotatorie*
- la nuova strada e le due rotatorie vengono cedute gratuitamente dai proprietari alla Provincia di Trento*
- il Comune di Denno ha un ruolo di regista e controllore, oltre che di cedente alla Provincia delle aree di propria proprietà interessate dai lavori*
- il Comune a fronte della disponibilità nel attuare le variazioni urbanistiche necessarie per fare la strada e quale compenso per la cessione alla provincia di Trento delle aree di sua proprietà interessate chiede la cessione a se, a titolo di compensazione urbanistica, dell'immobile sito a Denno in via De Gasperi, confinante con la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco (ex officina Dalpiaz Giuliano): tale edificio in verità una bruttura il Comune lo acquisisce con lo scopo di demolirlo e fare un parcheggio a servizio della sala comunale ricavata all'interno della sede dei Vigili del Fuoco Volontari di Denno*
- l'immobile ex Officina Dalpiaz Giuliano di Denno è acquistato pro quota da tutti i proprietari privati delle aree su cui si costruisce la nuova strada (Dalpiaz/Intercars, Tre Cime compresi) e ceduta poi a titolo gratuito al Comune di Denno per fare quanto sopra.*

La nuova viabilità darebbe inoltre un accesso dalla SS 43 e maggiore visibilità alle attività insediate o che si insedieranno in zona Poz (oggi Coba/Melinda, Dalpiaz Giuliano/Intercars, TRE CIME e terreni produttivi della zona POZ),

cespiti questi che, dalla nuova viabilità, traggono un indubbio apprezzamento. ORA VOI TUTTI VI CHIEDERE PERCHE' QUESTA MIA PROPOSTA. E POI DALL'ARNOLDI???

INTANTO PERCHE' PER NATURA MI PIACCIONO LE COSE FATTE BENE E NEL MODO MIGLIORE: E QUANTO SOPRA PER DENNO, PER I PRIVATI INTERESSATI E PER L'ENTE PUBBLICO E' LA SOLUZIONE INDUBBIAMENTE MIGLIORE.

IL RISULTATO/CONTROPARTITA VERO CHE INTENDO OTTENERE E' LA MIA RIABILITAZIONE, ANCHE A LIVELLO REPUTAZIONALE ED IL RECUPERO DI NORMALI RELAZIONI CON TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI/DESTINATARI DI TALE PROPOSTA, VISTO CHE DURANTE LA MIA ATTIVITA' IMPRENDITORIALE, DAL 2001 AL 2010, PER RAGIONI DIVERSE, HO COMPROMESSO LA SERENITA' E LA NORMALITA' DEI RAPPORTI, PONENDOMI IN UN MODO SBAGLIATO: MA QUESTO LO HO REALIZZATO SOLO DI RECENTE. E DA QUI ANCHE QUESTA MIA IDEA/PROPOSTA. SE POI I BENEFICIARI/DESTINARI DI QUESTA MIA IDEA LA RECEPISSE, E PER QUESTO MI RITENESSERO MERITEVOLE, MI PIACEREBBE L'EVENTUALE MIO COINVOLGIMENTO, SEMPRE SE GRADITO, NEL DARE CORSO ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRADA, DELLE ROTATORIE E DI QUANTO NECESSARIO, LIMITATAMENTE ALLA FASE DI AGGREGAZIONE DEI PRIVATI INTERESSATI, ALLA TRATTATIVA CON LA PAT ED IL COMUNE E CON UNA COMPARTECIPAZIONE ALLA PROGETTAZIONE. A SCANSO DI EQUIVOCI PRECISO CHE NON MI INTERESSA REALIZZARE OPERA ALCUNA!!!!

AL DI LA DI TUTTO QUALORA QUESTA MIA IDEA/PROPOSTA SARA' REALIZZATA, MI RESTERA' IL MERITO DI AVERLA PENSATA ED AVANZATA.

La mia proposta può essere maggiormente dettagliata e di certo arricchita con il contributo di ciascuno di voi anche in termini di idee.

Alla lettura di questa mia vi immagino tutti sorpresi.

Se ritenete, come auspico, resto in attesa di una cortese opinione da parte di ciascuno dei destinatari della presente.

CON I MIEI MIGLIORI SALUTI

Ivan Arnoldi (un uomo migliorato grazie alla crisi immobiliare)

Allegato(i)

2017_11_29_Arnoldi Ivan_ipotesi nuovo accesso a Denno.pdf (1584 Kb)

17_11_29_Arnoldi Ivan_descrizione nuova viabilità Denno.pdf (32 Kb)

ALLEGATO SUB 1

Alla cortese attenzione di (VIA PEC e PEO)

Assessore alle opere pubbliche e viabilità della PAT – dott. Mauro Gilmozzi

Dirigente del servizio OPERE stradali della PAT - ing. Mario Monaco

Sindaco di Denno – Inama Fabrizio

Sindaco di Ton – Fedrizzi Angelo

Presidente del Consorzio COBA - Fedrizzi Luigi

Vicepresidente Consorzio COBA - Melinda - Weber Claudio

Presidente del Consorzio Melinda - Odorizzi Michele

Legale rappresentante di Cova Cucine Srl – Cova Walter

Legale rappresentante di Misconel Srl – Misconel Giulio

Legale rappresentante di Elettrica Srl – Cattani Cesare

Legale rappresentante di Covi Costruzioni Srl – Covi Matteo

Legale rappresentante di Officina Dalpiaz Giuliano – Dalpiaz Giuliano

Legale rappresentante di Intercars Srl – Dalpiaz Moreno

Legale rappresentante dell'immobile TRECIME – Dalpiaz Giuliano

Buongiorno a tutti.

Mia padre Saverio, socio della cooperativa COBA, mi ha riferito che nell'incontro del 28 novembre u.s., la cooperativa COBA ha esposto ai soci una ipotesi di nuovo collegamento dello stabilimento MELINDA di Denno con la viabilità provinciale esistente.

A quanto ho capito la soluzione prospettata è parziale, onerosa e non risolutiva. Come cittadino di Denno, che intende mettere a disposizione le proprie idee a favore della comunità e degli operatori economici della Bassa Valle di Non, e non solo, di Ton e della intera Bassa Valle di Non, mi permetto di proporre una soluzione viabilistica da me pensata dopo aver acquistato le pp. ff. 473/1, 474/1 e 474/3, in C.C. Denno e nel corso della trattativa con gli Azzolini per l'acquisto della intera area produttiva in località Poz. Il tutto risale al 2008 e 2009. Ora il mondo è cambiato ed anche la proprietà dei predetti fondi è variata.

Credo però che la soluzione viabilistica allora da me pensata meriti, ora come ora, una seria ponderazione e sia ancora più attuale di allora, visto e considerato che, a mio dire, tutti gli attuali soggetti proprietari delle aree interessate, ne avrebbero un sicuro giovamento, oltre ad un radicale miglioramento e maggiore sicurezza della viabilità pubblica e comunale a servizio dell'accesso di Denno e non solo. La mia ipotesi è quella riportata nella tavola allegata (foto con riportata in rosso la nuova strada) e descritta nella presente (pari pari riprodotta come allegato pdf alla presente): la mia idea prevede di collegare la SS 43 (per capirci la strada su cui si trova il Tre Cime) con la SS 73 (per capirci la strada su cui si affaccia l'attuale accesso al COBA) **con una nuova strada** (che diverrà gioco-forza provinciale) che dall'attuale accesso al COBA si estende, sostanzialmente in rettilineo, fino ad intercettare la carreggiata della SS 43, poco prima del distributore e ristorante TRE CIME. L'innesto alla SP 73 che conduce in direzione Denno, in destra orografica e l'innesto della nuova strada con la SS 43 sono **regolati da due ampie rotatorie**: strada e rotatorie avranno la larghezza minima prevista per la viabilità provinciale e tali da poter essere agevolmente percorse nei due opposti sensi di marcia da autoarticolati. Tale nuova strada di collegamento, e relative rotatorie comportano quanto segue ed anche i seguenti benefici:

1. viene meno l'uso dell'attuale uscita ed entrata dalla SP 73 alla SS 43, di fatto una rotatoria a metà, fonte di non poca confusione negli automobilisti (e comunque un manufatto "eccezionale" rispetto alla normale tecnica costruttiva stradale)
2. la rotatoria sulla SP 73 consente l'accesso e il recesso in direzione Denno, in direzione COBA, in direzione della attuale officina Dalpiaz e rivendita auto INTERCARS, in direzione della prevista zona artigianale di Denno in loc. Poz e in direzione TON: la viabilità attuale per raggiungere il ponte sul Noce, servirebbe per consentire l'entrata e la uscita dalla SP 43 di chi deve andare in direzione TON.
3. la attuale uscita per Denno dalla SS 43, per chi sale da Trento verso Cles, è chiusa: il vantaggio è che la attuale strada esistente diverrebbe cieca ed a doppio senso di marcia a servizio, tra gli altri, della Stazione di Denno della Trento Male e della nuovo centro lavorazione inerti Fiumeter-Misconel: ora quel tratto di strada è veramente pericoloso perchè molti lo imboccano contromano per entrare in SS 43 in direzione Trento e molti, uscendo in direzione Denno, sono convinti che sia a senso unico, mentre non lo è.
4. la nuova rotatoria sulla SP 43 prima del TRE CIME permette la entrata e la uscita in sicurezza per l'abitato di Denno e per tutta la destra orografica della Valle di Non, oltre che l'accesso alla nuova zona artigianale e commerciale in località Poz, alla officina Dalpiaz, alla INTERCARS ed al COBA;
5. sempre dalla rotatoria nuova sulla SP 43 sarà possibile fare una entrata e uscita dedicate alla area del Trecime, eliminando le attuali corsie di accumulo in mezzo alla strada e le attuali uscite, acclaratamente pericolose, visto l'elevato numero di incidenti, anche mortali

Dal punto di vista realizzativo si dovrebbe operare come segue:

- si fa una convenzione tra i proprietari dei terreni interessati e dei fabbricati beneficiari dalla nuova strada e dalle due rotatorie;

- nella convenzione si prevede che la nuova strada e la nuova rotatoria viene eseguita a cura e spese unicamente dei privati proprietari delle aree interessate dalla nuova strada e dalle nuove rotatorie
- la nuova strada e le due rotatorie vengono cedute gratuitamente dai proprietari alla Provincia di Trento
- il Comune di Denno ha un ruolo di regista e controllore, oltre che di cedente alla Provincia delle aree di propria proprietà interessate dai lavori
- il Comune a fronte della disponibilità nel attuare le variazioni urbanistiche necessarie per fare la strada e quale compenso per la cessione alla provincia di Trento delle aree di sua proprietà interessate chiede la cessione a se, a titolo di compensazione urbanistica, dell'immobile sito a Denno in via De Gasperi, confinante con la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco (ex officina Dalpiaz Giuliano): tale edificio in verità una bruttura il Comune lo acquisisce con lo scopo di demolirlo e fare un parcheggio a servizio della sala comunale ricavata all'interno della sede dei Vigili del Fuoco Volontari di Denno
- l'immobile ex Officina Dalpiaz Giuliano di Denno è acquistato pro quota da tutti i proprietari privati delle aree su cui si costruisce la nuova strada (Dalpiaz/Intercars, Tre Cime compresi) e ceduta poi a titolo gratuito al Comune di Denno per fare quanto sopra.

La nuova viabilità darebbe inoltre un accesso dalla SS 43 e maggiore visibilità alle attività insediate o che si insedieranno in zona Poz (oggi Coba/Melinda, Dalpiaz Giuliano/Intercars, TRE CIME e terreni produttivi della zona POZ), cespiti questi che, dalla nuova viabilità, traggono un indubbio apprezzamento.

ORA VOI TUTTI VI CHIEDERE PERCHE' QUESTA MIA PROPOSTA. E POI DALL'ARNOLDI???

INTANTO PERCHE' PER NATURA MI PIACCIONO LE COSE FATTE BENE E NEL MODO MIGLIORE: E QUANTO SOPRA PER DENNO, PER I PRIVATI INTERESSATI E PER L'ENTE PUBBLICO E' LA SOLUZIONE INDUBBIAMENTE MIGLIORE.

IL RISULTATO/CONTROPARTITA VERO CHE INTENDO OTTENERE E' LA MIA RIABILITAZIONE, ANCHE A LIVELLO REPUTAZIONALE ED IL RECUPERO DI NORMALI RELAZIONI CON TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI/DESTINATARI DI TALE PROPOSTA, VISTO CHE DURANTE LA MIA ATTIVITA IMPRENDITORIALE, DAL 2001 AL 2010, PER RAGIONI DIVERSE, HO COMPROMESSO LA SERENITA' E LA NORMALITA' DEI RAPPORTI, PONENDOMI IN UN MODO SBAGLIATO: MA QUESTO LO HO REALIZZATO SOLO DI RECENTE. E DA QUI ANCHE QUESTA MIA IDEA/PROPOSTA.

SE POI I BENEFICIARI/DESTINARI DI QUESTA MIA IDEA LA RECEPISSERO, E PER QUESTO MI RITENESSERO MERITEVOLE, MI PIACEREBBE L'EVENTUALE MIO COINVOLGIMENTO, SEMPRE SE GRADITO, NEL DARE CORSO ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRADA, DELLE ROTATORIE E DI QUANTO NECESSARIO, LIMITATAMENTE ALLA FASE DI AGGREGAZIONE DEI PRIVATI INTERESSATI, ALLA TRATTATIVA CON LA PAT ED IL COMUNE E CON UNA COMPARTECIPAZIONE ALLA PROGETTAZIONE. A SCANSO DI EQUIVOCI PRECISO CHE NON MI INTERESSA REALIZZARE OPERA ALCUNA!!!!

AL DI LA DI TUTTO QUALORA QUESTA MIA IDEA/PROPOSTA SARA' REALIZZATA, MI RESTERA' IL MERITO DI AVERLA PENSATA ED AVANZATA.

La mia proposta può essere maggiormente dettagliata e di certo arricchita con il contributo di ciascuno di voi anche in termini di idee.

Alla lettura di questa mia vi immagino tutti o quasi sorpresi.

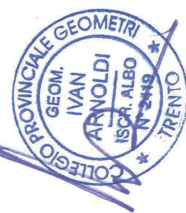
Se ritenete, come auspico, resto in attesa di una cortese opinione da parte di ciascuno dei destinatari della presente.

CON I MIEI MIGLIORI SALUTI.

Ivan Arnoldi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnoldi' followed by a stylized flourish and then 'Ivan'. Below the signature is a solid blue horizontal line.

Immagini ©2017 DigitalGlobe, Dati cartografici ©2017 Google 20 m





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI DENNO I

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : MEZZOLOMBARDO

=PL 4
(CIR P61 CTR)
P.F. 928/11



Scala originale : 2880
Scala disegno : 1000
Situazione al : 03.07.2008
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

MEZZOLOMBARDO, li 12.07.2008

TERZA PARTE: RELAZIONE DI SECONDA ADOZIONE

PREMESSA

In data 22.02.2018, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7, il Comune di Denno ha approvato in prima adozione una variante al PRG. In data 31.05.2018 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha fatto pervenire al Comune il verbale della conferenza di pianificazione, tenutasi a Trento il 09.05.2018.

Gli elaborati sono stati esposti al pubblico per il periodo di legge: in questo periodo sono pervenute osservazioni da parte di alcuni privati cittadini. Si rende quindi necessario che il Comune risponda alle osservazioni pervenute e che provveda ad aggiornare gli elaborati di piano come richiesto.

Nel seguito si risponderà alle osservazione del Servizio Urbanistica, e si illustreranno le eventuali modifiche agli elaborati di piano.

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA

RAPPRESENTAZIONE DEGLI INVARIANTI DEL PUP

Si prende atto delle osservazioni in merito, e si provvede ad aggiornare gli elaborati di piano di conseguenza. I file shape/dxf sono stati scaricati dal sito della Servizio Urbanistica della PAT o dai link forniti nel parere tecnico della PAT, oppure sono stati richiesti direttamente ai vari Servizi interessati. I vari tematismi sono stati riportati fedelmente nella cartografia del PRG, salvo alcune discordanze che verranno discusse nel seguito.

In particolare, si aggiorna il perimetro del Parco Naturale Adamello Brenta, e di conseguenza viene aggiornato il bosco e le aree ad elevata integrità presenti a confine; come da indicazioni del Servizio Urbanistica, in cartografia del PRG l'area interessata dal Parco viene lasciata completamente sgombra da ogni tematismo, rappresentando la zona solo con la cartografia raster provinciale e la scritta "PIANO DEL PARCO" ad indicare che la pianificazione in tale area è demandata appunto ad un altro strumento diverso dal PRG. Viene tuttavia consegnato lo shape Z316_P relativo al Parco, come richiesto. Di conseguenza, come da indicazioni PAT, vengono eliminati dalla

cartografia del PRG i perimetri di ZPS "Brenta" e ZSC "Dolomiti di Brenta", e viene eliminato il sito di Castel Corona.

Si aggiornano i perimetri delle riserve naturali provinciali (Biotopo "Rocchetta") come da dati del Servizio Aree Protette, e lo stesso si fa per la ZPS e ZSC nella zona della Rocchetta utilizzando i dati del PUP, leggermente discordanti rispetto a quelli del PRG previgente; contestualmente si aggiorna la rappresentazione utilizzando come richiesto lo shape Z328_P e aggiornando anche nella norma la denominazione da SIC a ZSC. Si aggiorna il perimetro della zona di protezione fluviale - ambito fluviale di interesse ecologico, e la zona di protezione dei laghi, sempre da dati PUP.

Infine si aggiorna il perimetro delle zone ad elevata integrità: per esse la discordanza con i dati shape del PUP era notevole, e le relative varianti sono state pertanto indicate esplicitamente in cartografia di raffronto con codici 2-10 e 2-10A; le nuove aree ad elevata integrità occupano zone che il PRG precedente indicava erroneamente in massima parte come bosco, ma anche zone che il PRG indicava come torrente (zona del torrente Noce per esempio), e zone a strada (vedi strada per Malga Arza, la cui vecchia collocazione cartografica era tale da farla sovrapporre alla nuova zona ad elevata integrità). Il PRG recepisce integralmente le zone ad elevata integrità del PUP, ma con due eccezioni importanti: la prima è la zona di fondovalle lungo la statale della Valle di Non e la ferrovia Trento Malè, (che il PUP segnala come area ad elevata integrità ma che palesemente non è tale), la seconda zona di discordanza è la zona interessata dalla variante 13 di prima adozione e dalla 2-4 di seconda adozione, in cui l'area di elevata integrità del PUP andava parzialmente a sovrapporsi ad un'area agricola con azienda agricola, il che non è ammissibile.

A seguito delle modifiche alle aree ad elevata integrità, è stato inoltre aggiornato il tracciato del Torrente Noce, che nella situazione prevista dal PRG previgente sarebbe andato a sovrapporsi parzialmente alle rocce delle zone ad elevata integrità.

Come da richieste del Servizio Bacini Montani, la rete dell'idrografia del PRG viene corretta con lo shape lineare fornito dal Servizio stesso, eliminando completamente il vecchio tematismo lineare precedentemente previsto dal PRG, il quale in parecchie zone era piuttosto diverso da quello fornito dalla PAT. Per quanto riguarda le aree poligonali destinate a torrente dal PRG, in molti casi esse si trovavano ad essere piuttosto distanti dal tematismo corretto fornito dalla PAT, e di conseguenza in seconda

adozione si è scelto di eliminare le rappresentazioni poligonali dei torrenti minori, lasciandoli rappresentati solo con il tematismo lineare. Si è fatta eccezione a questa scelta solo nel caso del Torrente Noce e nel caso in cui i torrenti rappresentati dal PRG coincidessero con particelle appartenenti al Demanio Acque: in questi casi è stato mantenuto lo shape poligonale. Le aree precedentemente occupate dai torrenti "poligonali" sono state destinate a bosco o ad area agricola, a seconda della loro collocazione. Tali varianti sono indicate complessivamente in cartografia di raffronto con la numerazione 2-12.

Come da indicazioni e file shape del Sig. Pietro Dalprà della Soprintendenza ai Beni Culturali, si aggiornano i perimetri dei vincoli indiretti e diretti presenti sul PRG, aggiornando anche i perimetri dei beni soggetti a verifica di interesse, rappresentando questi ultimi con lo shape Z327_P, (come richiesto più oltre nel parere), ed eliminando di conseguenza il vincolo puntuale Z318_N - Z320_N da tutto il PRG.

Per quanto riguarda i Beni Archeologici, come da shapefile ottenuti dall'Arch. Chiara Conci della Soprintendenza, si sono aggiornati i perimetri delle aree archeologiche eliminando quelli errati del precedente PRG, e contestualmente si sono aggiornate le norme di attuazione relative alle aree archeologiche, come da norma tipo fornita dalla Soprintendenza stessa.

Infine si è aggiornato il perimetro della Tutela Ambientale, escludendo da essa il centro storico isolato presente nella zona della Stazione della Trento Malè.

NOTE GENERALI

Come richiesto, si aggiorna la rappresentazione della Strada SP73, portandola a seconda categoria, e di conseguenza si aggiornano le tabelle B e C dell'Articolo 74 delle NDA.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto della strada per Termon, essa viene aggiornata a 15 metri come da tabella B; in merito alla segnalazione di una possibile discordanza tra la rappresentazione del PRG e lo stato di fatto, a parere dello scrivente la rappresentazione delle fasce di rispetto sul PRG è del tutto superflua e poco significativa, dato che la rappresentazione catastale è molto spesso molto diversa dalla situazione reale: di conseguenza, l'unico modo sicuro di determinare la reale estensione della fascia di rispetto, è quello di eseguire un rilievo puntuale della reale posizione

della carreggiata, e da essa derivare la posizione della fascia utilizzando le definizioni di fascia di rispetto contenute nell'apposita Delibera Provinciale, e applicando ad essa le larghezze stabilite dalle tabelle B e C del PRG. In ogni caso, prendendo atto che il Servizio Gestione Strade nel proprio parere richiede espressamente la rappresentazione della fascia di rispetto, si provvede ad aggiornare la larghezza della fascia stessa, pur essendo consapevoli delle difficoltà connesse con una rappresentazione del PRG che giocoforza non può che essere schematica.

Come richiesto, si aggiorna la fascia di rispetto lungo tutta la Strada Provinciale che attraversa l'abitato, correggendo le larghezze errate in corrispondenza delle zone destinate all'insediamento mediante l'uso delle larghezze della tabella C, e utilizzando invece la tabella B nelle altre zone non destinate all'insediamento.

Come già detto, il SIC viene rappresentato ora con lo shape corretto come richiesto, si aggiorna la norma di attuazione con la denominazione corretta, e si aggiorna la legenda come richiesto. Per quanto riguarda le Aree Commerciali Integrate, si ritiene invece di confermare denominazione e Shape, in considerazione del fatto che sull'area in questione è in corso di redazione un Piano Attuativo di variante che muterà completamente le destinazioni d'uso dell'intera zona e le relative norme di attuazione, e pertanto si ritiene più sensato attendere che la denominazione corretta sia stabilita dal successivo Piano Attuativo.

VERIFICA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

A parte le premesse generali, il Servizio Bacini Montani richiede la corretta rappresentazione dei corsi d'acqua principali, il che viene eseguito come già descritto in precedenza. Nel merito delle varianti, a parte un richiamo generico per alcune di esse alla necessità del parere preventivo da parte dei Bacini Montani ed al rispetto delle normative in merito alle fasce di rispetto fluviale ed alle altre normative di merito come il PGUAP, il parere segnala come degna di particolare attenzione la variante n. 13 che inserisce un'area per azienda agricola in zona collocata vicino ad aree soggette a problemi franosi ed idrogeologici. Pertanto, dopo confronto con il Servizio, si inserisce sull'area uno specifico riferimento normativo (variante n. 2-4), e si inserisce nella norma (Art. 50 comma 8) il richiamo alla necessità di una particolare attenzione alle

problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovrà essere prestata all'atto della progettazione e realizzazione di ogni intervento sull'area.

AREE AGRICOLE ED AREE AGRICOLE DI PREGIO

In sostanza, si segnala che sono presenti discordanze tra quanto previsto dal PUP e quanto previsto dal PRG in merito ad aree agricole di pregio ed aree agricole, invitando a ridefinire i confini delle aree suddette ed inserendo come ulteriore area le "aree agricole di rilevanza locale". Si accetta la richiesta, e pertanto si vanno a ridisegnare sia le aree agricole di pregio che quelle agricole "normali" del PUP, cercando per quanto possibile di adeguare la previsione del PRG con quella del PUP.

Come dimostrato anche nella rendicontazione urbanistica di seconda adozione, permangono ancora alcune limitate differenze tra le previsioni del PRG e quelle del PUP che sono dovute essenzialmente al fatto che l'estensione del bosco del PRG va ad "invadere" il sistema delle aree agricole del PUP. Peraltro, il Servizio Foreste nel parere di sua competenza aveva confermato la correttezza della ripermimetrazione del bosco eseguita in prima adozione, e pertanto queste differenze si devono considerare come da confermare. Altre piccole differenze tra PUP e PRG derivano essenzialmente dall'opportunità di seguire dove possibile i confini catastali e dall'evitare la comparsa di "macchie" di limitata dimensione destinate ad altra area agricola.

In definitiva, con l'introduzione delle aree agricole di interesse locale E110_P, la corrispondenza tra PUP e PRG diventa molto buona, salvo come detto le differenze derivanti dalla reale conformazione del bosco

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Si sottolinea nel parere che le nuove previsioni di aree edificabili sono possibili solo per prima casa: come già detto in prima adozione, la previsione del PC2 (Variante n.6), prevede tale obbligo nella norma specifica, le altre previsioni citate sono rispettivamente un leggero ampliamento di un'area esistente già edificata e lo spostamento di un'area già prevista inizialmente in una posizione migliore. Pertanto si ritiene di confermare tutte queste varianti. Inoltre a proposito della variante 6, il Servizio sottolinea che la posizione dell'area individuata non è del tutto convincente in quanto sborda oltre il limite percettivo di Via Marconi andando ad intaccare le aree

agricole. Nel merito si risponde che in realtà l'area è già adesso parzialmente edificata a causa della presenza di un manufatto agricolo, e dotata delle necessarie urbanizzazioni. Pur concordando in linea di massima con il Servizio sulla non felicissima posizione dell'area, tuttavia il fatto che il lotto sia già adesso edificato, anche se con destinazione agricola e non residenziale, fa sì che il confine percettivo citato e "l'invasione" delle aree agricole sia di fatto già avvenuto in passato, e dunque il permettere la trasformazione in residenziale di un manufatto già esistente non sembra essere fonte di nuovi problemi da questo punto di vista. Si ritiene pertanto di confermare la scelta della prima adozione.

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Si sottolinea che lo stralcio delle aree è possibile solo se esse non hanno generato capacità edificatoria nei lotti adiacenti. In particolare si richiedono delucidazioni in merito alle varianti 47A e B: da verifiche con l'Ufficio Tecnico Comunale si conferma che esse non hanno generato capacità edificatoria, e dunque le varianti sono confermate.

INSEDIAMENTI STORICI

Si richiede di rivedere la classificazione dell'edificio 89-90, riproponendo la classificazione R2 e introducendo in scheda eventuali possibilità di ampliamento o di intervento diverse da quelle della categoria del Risanamento. Si accetta l'osservazione riportando la classificazione a R2 (Variante 2-1), e contestualmente si modifica la scheda per permettere la realizzazione di un ampliamento sul fronte Sud - Est mediante la creazione di un basso volume che si ritiene possa inserirsi armoniosamente nel contesto dell'edificio storico, come confermato informalmente da pareri assunti presso la Comunità di Valle. Si allega alla scheda uno schema tipologico del nuovo volume, e si conferma per il resto la necessità della tutela del muro con arco e rosone presenti verso strada.

Per l'edificio 163-163a viene integrata la scheda con la documentazione fotografica richiesta e con la documentazione storica del fienile anticamente esistente; la scheda viene inoltre integrata introducendo le prescrizioni sulle dimensioni dell'abbaino richieste e vietando la costruzione di poggiali sulla facciata verso la strada comunale.

Infine, per l'edificio 127 si accetta di inserire in scheda l'obbligo di riproporre la scala fino al sottotetto, e che essa sia in legno.

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Si richiede la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici. Essa è stata fornita in prima adozione, all'interno del documento di Rendicontazione Urbanistica, ed ha dato esito positivo. Si rimanda pertanto a tale documento per maggiori dettagli.

Si richiede inoltre di localizzare in maniera più puntuale il serbatoio acquedotto di cui alla variante 48: pertanto si provvede a individuare con maggiore precisione l'area su cui sorgerà il nuovo manufatto e su cui già insiste un serbatoio esistente, e le si attribuisce la corretta destinazione d'uso shape 803_P Area per infrastrutture tecnologiche con cartiglio A - Acquedotto, mentre il resto della particella precedentemente individuata viene nuovamente destinata a bosco senza specifici riferimenti normativi (Varianti 2-2 e 2-3). Nelle norme relative alle aree a bosco di conseguenza si elimina il comma 5 che era stato introdotto in prima adozione.

BENI ARCHITETTONICI - BENI ARCHEOLOGICI

Come accennato in precedenza si sono inseriti i perimetri corretti dei vincoli diretti ed indiretti ed i perimetri corretti dei beni assoggettati a verifica di interesse culturale, il tutto con gli shape richiesti nel parere, e seguendo per le perimetrazioni le indicazioni fornite dalle Soprintendenze. Lo stesso dicasi per le aree archeologiche, che come detto sono state aggiornate e la cui norma è stata riscritta secondo quanto indicato dalla Soprintendenza.

Per quello che riguarda la parte normativa, non si ritiene utile condensare tutte le norme relative ai beni di interesse culturale in un unico articolo, ma si ritiene invece, data la struttura del PRG, di mantenere gli articoli come presenti fin dall'inizio, e di inserire i richiesti riferimenti al D.Lgs 42/2004 in tutti gli articoli citati nel parere, inserendo poi un ulteriore richiamo tra i vari articoli del PRG; in particolare l'articolo 22, rinominato "Aree e manufatti di rilevanza culturale" per dargli maggiore generalità, viene integrato inserendo al comma 2 il riferimento all'obbligo di verifica di interesse per gli edifici pubblici o assimilabili con più di settant'anni, ed inserendo inoltre la definizione esplicita di Bene Culturale data dal DM 42/2004; all'ultimo comma, come

detto, si fa esplicito richiamo ai successivi articoli 25 e 34, e parallelamente in questi articoli si inserisce il richiamo al precedente articolo 22 ed agli articoli del Codice dei Beni Culturali richiesti.

AREE ARTIGIANALI - NORMATIVA COMMERCIALE

Si aggiorna l'articolo 54 come richiesto. Per il settore commercio si ritiene di confermare quanto previsto all'articolo 59.6 non prevedendo possibilità di commercio all'ingrosso esercitato in modo autonomo. Si aggiornano gli altri articoli come richiesto.

MODIFICHE NON INDICATE CARTOGRAFICAMENTE

Si inseriscono le varianti richieste, e si consegnano i relativi shape; nella tabella di valutazione del rischio associato alle varianti si inseriscono anche le varianti di prima adozione precedentemente non segnalate, con la loro numerazione progressiva; come detto nella specifica relazione di valutazione del rischio le varianti in questione non comportano modifiche di nessun tipo al livello di rischio.

Il Servizio richiede inoltre la rappresentazione cartografica delle varianti in questione. Nel merito, si ritiene che inserire nuovamente nella tavola di raffronto tutte le modifiche di prima adozione, insieme a tutte quelle di seconda adozione, abbia come unico effetto quello di complicare orribilmente la leggibilità della tavola, visto che molte delle varianti finiscono per sovrapporsi l'una all'altra, rendendo di fatto impossibile distinguerle. Pertanto, si è ritenuto più utile al fine della comprensione dell'iter del piano presentare in seconda adozione solo le varianti inserite in seconda adozione, demandando alle tavole ed ai file shape della prima adozione per la lettura e l'analisi delle varianti inserite in quella sede.

ADEGUAMENTO AI NUOVI PARAMETRI EDIFICATORI PROVINCIALI

Il parere chiede maggiori informazioni in merito alle modalità di calcolo utilizzate, anche con riferimento alle modifiche alle definizioni di SUL e SUN apportate di recente al Regolamento Urbanistico edilizio Provinciale

Tali modifiche cambiano modalità di calcolo della SUL, e di conseguenza della SUN, introducendo in particolare la novità che la parte completamente interrata dei piani non viene più computata, e introducendo inoltre la possibilità di non computare i

seminterrati che sbordino dal piano di spiccato per meno di 150 cm. Si tratta di modifiche che vanno a risolvere parte delle difficoltà di conversione Volume - SUN già evidenziate in prima adozione, ma che in ogni caso non sono risolutive per consentire l'adozione di parametri di conversione che possano funzionare efficacemente in tutte le situazioni. In particolare, il fatto che si possano non considerare i sottotetti con altezza ridotta, e che non si considerino i seminterrati che sporgono meno di 150 cm fa sì che, a parità di volume e di altezza a metà falda, una piccolissima variazione di quota possa dare SUL e quindi SUN molto diverse! Di conseguenza, risulta difficile trovare un parametro numerico esatto che possa garantire la correttezza della conversione in ogni situazione.

Come esempio, il Sottoscritto ha ipotizzato un semplice edificio, con piano seminterrato che sborda uniformemente dal terreno, uno o due piani fuori terra, ed un sottotetto a due falde.

Ipotizzando delle superfici ragionevoli per i vari piani, ipotizzando un rapporto SUL/SUN ragionevole a seconda dei casi, e modificando leggerissimamente le altezze di seminterrato e sottotetto, si arriva a ottenere dei rapporti SUN/Volume che spaziano da 0.37 a 0.15; detto in modo diverso, a fronte di un volume fuori terra di circa 1500 mc praticamente costante, variazioni di altezza pari a un paio di centimetri al sottotetto e/o al seminterrato fanno cambiare la SUN da 560 a 224 mq!

I calcoli sono riportati nella tabella seguente, per il caso di due piani fuori terra; in questo caso, data la presenza di due piani fuori terra e quindi la probabile presenza di scale e centrali termiche comuni ai due piani, si è utilizzato un rapporto SUN/SUL pari a 0.80;

IPOTESI 1A

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA LORDA SEMINTERRATO	280.00		
AREA LORDA PIANI INTERMEDI	140.00		
DH FUORI TERRA	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		2.50 + 50
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2.00		
NUMERO TOTALE PIANI	4.00		
ALTEZZA A META' FALDA	9.17		
VOLUME SEMINTERRATO	422.80	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	840	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	232.4	MC	

VOLUME TOTALE	1495.20	MC	
SUL TOTALE	700	MQ	SEMINTERRATO + PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.8		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	560	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	2.67	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.37		

IPOTESI 1B			
AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	280.00		
AREA PIANI INTERMEDI	140.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.64		FA VOLUME, MA NON SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00	2.50 + 50	
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2.00		
NUMERO TOTALE PIANI	3.00		
ALTEZZA A META' FALDA	9.15		
VOLUME SEMINTERRATO	422.80	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	840	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	229.6	MC	
VOLUME TOTALE	1492.40	MC	
SUL TOTALE	560	MQ	SEMINTERRATO + PIANI
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.8		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	448	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	3.33	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.30		

IPOTESI 1C

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	280.00		
AREA PIANI INTERMEDI	140.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.49		FA VOLUME, MA NON FA SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2.00		
NUMERO TOTALE PIANI	3.00		
ALTEZZA A META' FALDA	9.15		
VOLUME SEMINTERRATO	417.20	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	840	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	232.4	MC	
VOLUME TOTALE	1489.60	MC	
SUL TOTALE	420	MQ	PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.8		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	336	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	4.43	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.23		

IPOTESI 1D			
AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	280.00		
AREA PIANI INTERMEDI	140.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.49		FA VOLUME, MA NON FA SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.64		FA VOLUME, MA NON SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2.00		
NUMERO TOTALE PIANI	2.00		
ALTEZZA A META' FALDA	9.13		
VOLUME SEMINTERRATO	417.20	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	840	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	229.6	MC	
VOLUME TOTALE	1486.80	MC	
SUL TOTALE	280	MQ	SOLO PIANI INTERMEDI
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.8		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	224	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	6.64	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.15		

RIASSUNTIVO CASO DUE PIANI

VOLUME FUORI TERRA MASSIMO	1495.20	MC
INDICE EDIFICATORIO	1.50	MC/MQ
VOLUME TOTALE	5964.00	MC
SUN TOTALE	1568	MQ
SUN TOTALE/VOLUME TOTALE	0.262911	

Per il caso con un solo piano fuori terra, il calcolo è riportato nelle tabelle sottostanti. Il coefficiente SUN /SUL in questo caso è stato posto a 0.90, dato che in questi casi usualmente non è presente una scala comune o centrali termiche comuni che riducono la SUN. Anche in questo caso, a parità di volume fuori terra, la SUN può avere variazioni molto accentuate, con un rapporto SUN/volume che varia da 0.47 a 0.12!

IPOTESI 1A 1 PIANO

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		2.50 + 50
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	3.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.17		

VOLUME SEMINTERRATO	566.25	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	332	MC	
VOLUME TOTALE	1498.25	MC	
SUL TOTALE	775	MQ	SEMINTERRATO + PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	697.5	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	2.15	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.47		

IPOTESI 1B 1 PIANO			
AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.64		FA VOLUME, MA NON SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		2.50 + 50
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	2.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.15		
VOLUME SEMINTERRATO	566.25	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	328	MC	
VOLUME TOTALE	1494.25	MC	
SUL TOTALE	575	MQ	SEMINTERRATO + PIANI
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		UN PIANO, NO SCALA COMUNE
SUN	517.5	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	2.89	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.35		

IPOTESI 1C 1 PIANO

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.49		FA VOLUME, MA NON FA SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	2.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.15		
VOLUME SEMINTERRATO	558.75	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	332	MC	
VOLUME TOTALE	1490.75	MC	
SUL TOTALE	400	MQ	PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		UN PIANO, NO SCALA COMUNE

SUN	360	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	4.14	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.24		

IPOTESI 1D 1 PIANO			
AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.49		FA VOLUME, MA NON FA SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.64		FA VOLUME, MA NON SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	1.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.13		
VOLUME SEMINTERRATO	558.75	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	328	MC	
VOLUME TOTALE	1486.75	MC	
SUL TOTALE	200	MQ	SOLO PIANI INTERMEDI
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		UN PIANO, NO SCALA COMUNE
SUN	180	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	8.26	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.12		

RIASSUNTIVO CASO UN SOLO PIANO

VOLUME FUORI TERRA MASSIMO	1498.25	MC
INDICE EDIFICATORIO	1.50	MC/MQ
VOLUME TOTALE	5970.00	MC
SUN TOTALE	1755	MQ
SUN TOTALE/VOLUME TOTALE	0.29397	

RIASSUNTIVO GENERALE

VOLUME FUORI TERRA MASSIMO	1498.25	MC
INDICE EDIFICATORIO	1.50	MC/MQ
VOLUME TOTALE	11934.00	MC
SUN TOTALE	3323	MQ
SUN TOTALE/VOLUME TOTALE	0.278448	

Come si vede la variabilità è estrema! Risulta interessante tuttavia notare che modificando i parametri di altezza/superficie dei piani, e considerando le medie, esse hanno variazioni molto limitate, con il rapporto SUN totale/Volume fuori terra totale che si attesta sempre, mediamente, attorno a 0.27-0.30. Ciò è confermato anche da calcoli eseguiti dal Sottoscritto su alcuni edifici di conoscenza, che danno rapporti

SUN/SUL variabili nel range 0.75-0.90 a seconda dei casi, e rapporti SUN /Volume variabili tra 0.20 e 0.35 per i casi considerati. Con l'Ufficio Tecnico si è esaminato un edificio recentemente progettato nel Comune di Denno, che ha fornito rapporti SUN/Volume fuori terra di circa 0.40.

In ogni caso, dovendo scegliere un solo parametro di conversione, si è deciso di utilizzare un valore medio, che molto probabilmente sarà quello che consentirà di mantenere le potenzialità edificatorie dei lotti il più possibile simili a quelle permesse dal PRG previgente con i vecchi indici. Si utilizza pertanto un coefficiente di conversione di 0.275; tale indice è comune per tutte le aree, sia di espansione che di completamento in quanto, viste le incertezze e l'estrema variabilità dei fattori di conversione possibili nei vari casi, non ha senso differenziare arbitrariamente gli indici di conversione sulle varie zone, che tra l'altro presentano caratteristiche di edificazione abbastanza simili tra loro.

Per le aree con indice 1.50 mc/mq, ciò porta a un U_f di $1.50 \times 0.275 = 0.41$ mq/mq, per quelli con indice 1.70 si ha un U_f di $1.70 \times 0.275 = 0.47$ mq/mq; pertanto si aggiornano le norme di attuazione con il nuovo valore dell'indice U_f , come calcolato sopra.

Si segnala inoltre una problematica in merito all'altezza: in prima adozione si era ipotizzato che con un'altezza a metà falda di 9.00 metri una conversione in altezza massima di 3 piani fosse ragionevole. Tuttavia, come dimostrato con le simulazioni sopra riportate, per il caso di due piani fuori terra ed un sottotetto ed un seminterrato di altezza appena sopra il limite necessario per essere conteggiati come Piani, si ottiene un'altezza a metà falda attorno a 9.00 metri. Se l'altezza di interpiano si riduce a 2.90 invece che i 3.00 metri ipotizzati in tabella, l'altezza a metà falda si riduce a 8.97 metri, con altezza misurata in Piani pari a quattro!

In definitiva, si ritiene giustificato modificare le NDA inserendo un limite di altezza pari a quattro piani invece che i tre della prima adozione; in ogni caso, il limite sull'altezza dei fronti confermato a 8.50 metri garantisce che non saranno possibili eccessi in altezza rispetto alla situazione previgente.

Parlando di modifiche al Regolamento Urbanistico Provinciale si segnala che l'introduzione della definizione di Volume Lordo Fuori Terra consente di operare una conversione migliore tra le vecchie norme e quelle nuove: pertanto all'articolo 10

comma 2 e comma 7, ed all'articolo 65 comma 2 e comma 3, dove si parlava di volume urbanistico si sostituisce tale definizione con la nuova di Volume lordo fuori terra, che appunto ricalca in maniera migliore la definizione di volume prevista dalle norme previgenti.

TUTELA DELL'ARIA, DELL'ACQUA E DEL SUOLO

Tutela del Suolo

Si aggiorna il perimetro della discarica La Val, come fornito dal Servizio Gestione degli Impianti - Ufficio Ciclo dei rifiuti e bonifiche dei siti contaminati, e si aggiorna la numerazione come richiesto. La norma viene aggiornata come comunicato via mail dal Signor Giacomo Poletti dell'Ufficio sopra citato.

Tutela delle acque

Per la variante 55, si deve innanzitutto sottolineare come essa sia in gran parte "assorbita" dalla variante 2-10 che va ad inserire nel PRG le aree ad elevata integrità del PUP, come discusso in precedenza. Di conseguenza, la parte di area agricola che si va a sovrapporre all'ambito fluviale ecologico assume ora un'estensione molto più limitata e marginale. In ogni caso, come detto, il Servizio Foreste nel proprio parere ha confermato la correttezza del lavoro di ripermetrazione svolto in sede di prima adozione e pertanto si va confermare quanto eseguito in quella sede, in quanto l'area residua prevista come agricola dal PRG è effettivamente agricola.

Per quanto riguarda lo stato di salute delle acque, dopo confronto con il funzionario del Servizio si è concordato di inserire nelle norme relative alle aree agricole ed a magazzino prodotti agricoli un nuovo comma, il quale fa riferimento alle deliberazioni citate, con specifico e particolar riferimento alla costruzione o adeguamento di caricabotte e con riferimento alle misure da adottare per la tutela dei corpi idrici superficiali.

INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ

La variante 27 non inserisce nessuna nuova area artigianale, come nessun'altra delle varianti di prima adozione, del resto...

Per il resto le norme fanno già riferimento alle delibere citate, ed esse prevedono ovviamente l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per ogni intervento in fascia di

rispetto; esse sono già presenti e rappresentate in cartografia per tutte le strade provinciali.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 comma 1: si aggiorna come richiesto

Art. 2: si aggiorna come richiesto il comma 1

Art. 3: Abrogato, come richiesto

Art. 5: Eliminato in gran parte, e sostituito con un unico comma che richiama gli articoli del Regolamento Urbanistico Edilizio provinciale di riferimento

Art. 7: Il comma esistente viene eliminato, sostituito da un nuovo comma che sottolinea la necessità di variante al PRG per l'inserimento di zone ad edilizia economico popolare.

Art. 10: Si inseriscono al comma 2 le parole "qualora più favorevole rispetto agli indici di zona", in modo da chiarire meglio il significato del comma stesso. A seguito dell'introduzione della definizione di "volume lordo fuori terra" all'interno del regolamento urbanistico provinciale, si inserisce nell'articolo tale definizione, sostituendola a quella di volume urbanistico precedentemente inserita in prima adozione, in quanto tale nuova definizione sembra essere quella che meglio si adatta alle NDA previgenti. Si abroga il comma 3 e 4, ed al comma 6 si inserisce un richiamo alle normative provinciali in materia di fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua

Art. 11: Si eliminano dal titolo e dal corpo dell'articolo i riferimenti agli ambiti di compensazione. Tale denominazione prevista dal PRG vigente rimandava a schede dell'allegato C, in cui si prevedeva l'intervento diretto con convenzione; pertanto si ritiene corretto "sostituire" la denominazione di Ambiti di Compensazione con quella di Progetti Convenzionati. Tale modifica si ripercuote di conseguenza sulle schede dell'allegato C, e cartograficamente con la sostituzione dell'Ambito AC1 con il "nuovo" PC4, e dell'AC2 con il nuovo PC5. Si elimina il riferimento all'Allegato A, come giusto, e al punto 2.2 relativo ai progetti convenzionati si fa esplicito riferimento alle schede dell'Allegato C per il PC4 e il PC5, e dell'Allegato B per il PC3. Si anticipa che tale PC3 viene inserito in cartografia ed in norma in sostituzione del precedente PL6, che a sua volta aveva sostituito in prima adozione il preesistente Piano Guida Città, il tutto per le motivazioni che saranno meglio dettagliate nel seguito, nella risposta all'osservazione di Alissa Srl.

Al comma 5 si inserisce il riferimento agli articoli della Legge che normano la durata dei piani attuativi, eliminando il precedente, ed infine al comma 9 si aggiornano i riferimenti a piani di lottizzazione e AC presenti nella cartografia di Piano.

Art. 12: al comma 3 si elimina la possibilità della Commissione edilizia di derogare dall'orientamento degli assi previsto dal PRG

Art. 14 comma 1: nonostante non abbia rilevanza urbanistica, tale comma viene citato nei commi successivi, pertanto si ritiene di confermarlo. Ai commi 2 e 5 viene eliminata la sostituzione edilizia

Art. 18 comma 6 e 20 comma 6: si elimina il riferimento ai criteri di tutela ambientale del PRG per le zone di Tutela Ambientale, come richiesto. Inoltre si eliminano il comma 5 e 6 dell'articolo 18 in quanto ritenuti ridondanti, così come l'ultima parte del comma 4 dell'art. 18

Art. 22 comma 1: Riferimento stralciato come richiesto, si conferma il riferimento al richiamo all'art. 10, in quanto esso viene concesso se tale intervento previsto dall'art. 10 è autorizzato preventivamente dalla Soprintendenza

Art. 26: articolo aggiornato con le denominazioni corrette. Si ritiene corretto comunque lasciare anche tra parentesi la denominazione di SIC, in quanto a giudizio dello scrivente ciò agevola la comprensione dell'articolo. Al comma 1 sono eliminati i riferimenti ai siti non riportati in cartografia in quanto inclusi nel perimetro del Parco Naturale Adamello Brenta (vedi quanto detto all'inizio della presente relazione)

Art. 28: aggiornato come richiesto, articolo riscritto facendo semplice riferimento al Piano del Parco.

Art. 32: Si veda quanto detto a proposito dell'articolo 45 bis. Articolo confermato

Art. 43 comma 1: si è scelto di inserire le aree a verde privato tra le zone residenziali in quanto, almeno per il Comune di Denno, esse sono usualmente pertinenza di aree residenziali. In ogni caso, tale collocazione sembrava sicuramente più corretta rispetto a quella del PRG vigente che le collocava insieme con i servizi pubblici....

Art. 45 bis: il Servizio sostiene che le aree a verde privato debbano essere del tutto inedificabili. Nel merito si risponde che l'articolo, almeno per quanto riguarda i primi tre commi è identico al vecchio articolo 67 del PRG vigente; esso prevedeva la possibilità di fare interrati, e sembra pertanto sensato continuare a mantenere tale possibilità; non si vede infatti perché "improvvisamente" una norma che andava bene ed era stata

approvata dal Servizio Urbanistica e dalla Giunta Provinciale, di colpo debba essere cambiata in senso molto più restrittivo senza motivazioni migliori. Si ritiene infatti che mantenere l'edificabilità parziale delle aree a verde privato come nel PRG vigente non costituisca un problema. Si sottolinea inoltre che l'introduzione in seconda adozione di una modifica a tale norma potrebbe dare problemi, anche perché ci potrebbero essere persone che fanno affidamento su tale potenzialità edificatoria e che si troverebbero improvvisamente a vedersene privati, senza avere di contro nessuna possibilità di poter manifestare osservazioni in merito. Si evidenzia infine che per le aree a verde privato ricavate da declassamento di aree residenziali il comma 4 prevede la completa inedificabilità, proprio per penalizzare tali aree rispetto a quelle "normali".

Si ritiene pertanto di respingere l'osservazione della PAT e di mantenere la norma come esistente.

Art. 46: Al comma 4 si aggiornano i riferimenti di legge come richiesto

Art. 48: si corregge il riferimento di legge come richiesto

Art. 49: si elimina il riferimento alle aree secondarie, ed al comma 1 si elimina anche parte del comma, non rilevante a parere dello scrivente.

Art. 52: Abrogato come richiesto

Art. 52: Aggiornato come richiesto con i corretti riferimenti normativi

Art. 63: Aggiornato come richiesto con i corretti riferimenti normativi

Art. 72: Aggiornato come richiesto con i corretti riferimenti normativi

Art. 73: Si corregge il riferimento alle strade di prima e seconda categoria, come richiesto, e si corregge il comma 4 come richiesto. Per quanto riguarda il comma 8, a seguito dell'osservazione si è fatta una ricognizione delle strade forestali ed agricole previste dal PRG, insieme all'Ufficio Tecnico Comunale. Sono state quindi individuate le strade principali che percorrono le zone agricole e/o boschive, strade che per la loro importanza e/o caratteristiche geometriche hanno le caratteristiche adatte per essere confermate sulla cartografia. Di conseguenza tali strade sono state confermate, mentre le altre strade agricole o boschive sono state eliminate dalla cartografia di piano, con le varianti indicate complessivamente con la numerazione 2-13. Le aree "ricavate" dal sedime della strada sono state riclassificate come area agricola o area a bosco a seconda dei casi.

Art. 74: Si inserisce il riferimento alle fasce ferroviarie, si aggiornano i riferimenti alle delibere provinciali, e come detto si aggiornano le tabelle B e C come precedentemente discusso e richiesto.

Art. 77: Abrogato in quanto ridondante

Art. 78 si aggiornano i riferimenti di legge

Art. 79: si aggiornano le denominazioni degli allegati in base alle modifiche discusse in precedenza sulla denominazione di PL6 e Ambiti di Compensazione

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Maria Luisa e Edvige Arnoldi: Chiedono la modifica di classificazione di un edificio del centro storico. Senza entrare nel merito della richiesta, non si ritiene che possa essere introdotta in seconda adozione. Non accolta

Giuseppina Dal Pez: chiede che anche per le R3 sia mantenuta la precedente norma delle R5, in quanto più favorevole. Dato che la normativa vigente unifica obbligatoriamente le vecchie R5 con le R3, si ritiene corretta l'osservazione e si provvede pertanto a modificare l'articolo 41 sulla ristrutturazioni edilizie, in particolare al comma 4, portando l'incremento volumetrico massimo al 15%, come le vecchie R5, e inserendo la possibilità prevista per le vecchie R5 di "derogare" dal limite dei 10 metri di altezza, allineandosi agli edifici adiacenti. Accolta

Liberali Roberto e Melandri Elisabetta: come già in prima adozione, chiedono di rendere inedificabile una particella inserita in zona C1 nella zona dell'Ex piano Guida, ora PL6 (e trasformato con al presente variante in PC3, come descritto nel seguito nella risposta ad Alissa Srl). Come già detto in prima adozione, si ritiene che l'eliminazione di tale area dal contesto di una zona come quella in questione porti problemi in ordine alla sistemazione complessiva dell'area ed all'organizzazione degli spazi previsti dalla scheda di dettaglio dell'ex Piano Guida. Pertanto si ritiene di non accogliere la domanda. Non accolta

Cattani William: chiede una modifica normativa alle norme sulle aree agricole di pregio, in modo da consentire l'edificabilità di tali aree per la costruzione di depositi

agricoli. Tale modifica introdurrebbe la possibilità generalizzata di edificare nelle aree agricole, che non è possibile introdurre in sede di seconda adozione, ma solo con una variante ad hoc del PRG. L'Amministrazione è comunque conscia del problema e sta valutando varie opzioni per una futura modifica al PRG che tenga conto sia delle esigenze produttive sia delle esigenze paesaggistico-ambientali. Non accolta

Cattani Paolo: chiede di modificare la norma dell'articolo 43 in modo da consentire la realizzazione di attività non residenziali anche in maniera preponderante rispetto alla residenza. Pur essendo consci del problema dei depositi agricoli (vedi anche osservazione precedente), si ritiene che tale modifica normativa non possa essere introdotta in seconda adozione in quanto essa potrebbe potenzialmente snaturare l'utilizzo delle aree residenziali introducendo attività non consone. Una tale opzione dovrà quindi essere valutata semmai all'interno di una nuova variante al PRG. Non accolta.

Alissa Srl: Chiede di inserire modifiche al PL6 in ordine alla riduzione degli oneri, e chiede l'unanimità del consenso dei proprietari all'approvazione del PL6. Nel merito si ritiene che la domanda non debba essere accolta, per le motivazioni sottoesposte.

Prescindendo dalla storia "travagliata" che ha portato il PRG a prevedere sull'area un Piano Guida, sta di fatto che il PRG previgente prevedeva su tale area un intervento edilizio diretto con convenzione, come era previsto esplicitamente dall'Art. 11 comma 2 punto 2.3 delle norme previgenti, che recitava testualmente: "PG -Sono Piani Guida quelli individuati dal PRG a sensi della L.P. 1/08 nell'ambito di nuove aree di espansione residenziale **in cui si propone l'intervento edilizio diretto**, assoggettato ad un disegno infrastrutturale razionale **con previsione di cessione al Comune di aree e servizi** sulla base delle indicazioni sommarie fornite dal Piano Guida predisposto dal presente PRG nell'allegato B; nella cartografia del PRG sono individuati con il codice Z508_P e contraddistinti con la sigla PG."

La scheda del Piano Guida inoltre iniziava dicendo che "La scheda che segue prevede, **preliminariamente alla concessione edilizia per l'intervento edilizio diretto, la stipula di una convenzione** tra Comune e tutti i proprietari delle aree interessate allo scopo di attuare particolari previsioni che il PRG progetta sulle aree regolate dal PG."

Nel seguito la scheda prevedeva inoltre l'obbligo di realizzazione di opere sulle parti comuni, da realizzare contestualmente all'edificazione sul primo lotto che richiedesse la concessione, e l'obbligo di cessione di aree per l'allargamento della strada per i lotti prospicienti la strada stessa.

E' evidente dunque che ai sensi della legenda standard e della LP 15/2015 la dicitura Piano Guida non era corretta, e che la denominazione corretta del vincolo da apporre sull'area sarebbe stata quella di Progetto Convenzionato. Come segnalato dall'Amministrazione Comunale nel corso dell'esame del PRG per verificare le modifiche da apportare con la presente seconda adozione, l'apposizione sull'area di un vincolo di Lottizzazione PL6, come fatto in prima adozione, si configura palesemente come un errore materiale da parte del Sottoscritto Progettista, visto che il PRG previgente NON prevedeva nulla di diverso da un intervento edilizio diretto da attuarsi previa stipula di convenzione, cioè in altre parole un progetto convenzionato.

Pertanto, si respinge ogni richiesta, e con l'occasione si provvede a correggere l'errore commesso in prima adozione, rinominando il PL6 come PC3 - Progetto Convenzionato Città: tale modifica è segnalata in cartografia con il numero di variante 2-6. La scheda di dettaglio dell'allegato B viene modificata di conseguenza, e con l'occasione si provvede a aggiornare gli indici edilizi adeguandoli a quelli previsti per le Zone C all'articolo 45 delle NDA. Per chiarire meglio le procedure di rilascio dei permessi di costruire, nella scheda si aggiunge un nuovo punto, che non introduce nessun nuovo tipo di obbligo o vincolo per i privati e/o per l'Amministrazione, ma semplicemente chiarisce meglio le procedure amministrative da seguire. Non accolta

Ivan Arnoldi: presenta una serie molto dettagliata di proposte di modifica urbanistica all'assetto pianificatorio del Comune, e alcune richieste in merito alla Zona Città, precedentemente assoggettata a Piano Guida e in prima adozione (erroneamente, vedi risposta precedente) a PL6.

Le proposte presentate sono sicuramente interessanti, ma non si entra nel merito di esse, in quanto tali proposte quand'anche fossero condivise, sicuramente non possono essere inserite in questa sede, ma casomai dovrebbero essere introdotte con una nuova variante del PRG: infatti propongono modifiche importanti alle cartografie e alle norme,

che non si ritiene possibile introdurre senza che sia possibile per il pubblico visionarle ed eventualmente contro dedurre.

Per quanto riguarda le richieste in merito alla zona Città, prescindendo dalla ricostruzione storica delle vicende dell'area, si veda comunque quanto detto in risposta all'osservazione precedente di Alissa Srl per le motivazioni che hanno portato con la presente seconda adozione a imporre sull'area un Progetto Convenzionato PC3; si evidenzia infine che al punto 7 si parla di possibile sospensione dell'IMIS sui terreni edificabili per 10 anni, ma tale affermazione non trova riscontro nella legge urbanistica, che invece permette, come fatto con alcune particelle in prima adozione, di trasformare in non edificabili dei lotti residenziali, apponendo però un vincolo che tali lotti non possano essere rimessi residenziali per almeno 10 anni.

Per quanto sopra, le richieste non sono accolte.

CONCLUSIONI

Con la presente seconda adozione si vanno ad aggiornare e modificare gli elaborati del PRG, a seguito di richieste di modifica prevenute con il parere della Conferenza di Pianificazione e a seguito delle osservazioni di privati cittadini.

Riassumendo, dal punto di vista cartografico la variante 2-1 riporta a R2 un edificio nel centro storico posto R3 in prima adozione, e contestualmente si aggiorna la scheda con possibilità puntuale di ampliamento; con la variante 2-2 e 2-3 si localizza puntualmente la posizione del nuovo serbatoio dell'acquedotto; con la variante 2-4 si appone uno specifico richiamo normativo su un'area per azienda agricola per segnalare problemi di pericolosità geologica, con la variante 2-5 si aggiorna il perimetro della discarica bonificata, e con la variante 2-6 si modifica la denominazione dell'area Città da PL6 a PC3, aggiornando di conseguenza la normativa specifica.

Altre varianti non segnalate hanno previsto l'aggiornamento dei perimetri del Parco, delle riserve naturali, di ZPS e ZSC, di ambiti fluviali e aree di protezione del lago, dei vincoli diretti, indiretti, di verifica di interesse, archeologici, la Tutela Ambientale, le fasce di rispetto stradale, il tutto come richiesto dai vari servizi per adeguarsi alle previsioni del PUP.

Altre varianti hanno comportato l'aggiornamento delle aree ad elevata integrità (varianti 2.10 2-10A), la correzione della posizione della strada per malga Arza (2-11),

l'aggiornamento della rete idrografica (2-12), la rimozione di alcune strade agricole/boschive (2.13), e infine l'aggiornamento dei perimetri delle aree agricole e la loro ripartizione tra pregio, normali e aree di interesse locale, per un miglior accordo con le previsioni del PUP (varianti 2-14, 2-15, 2.16).

Tutte le varianti sono state verificate dal punto di vista della compatibilità PGUAP e dal punto di vista degli usi civici.

In cartografia, per una maggiore leggibilità si sono riportate solo le varianti introdotte in seconda adozione, indicate con shape V110_P; tra le varianti di seconda adozione non si sono indicate le modifiche obbligatorie del PUP quali gli aggiornamenti dei perimetri del parco, biotopi, riserve, vincoli culturali, eccetera, in quanto ciò avrebbe comportato la completa non leggibilità della tavola di raffronto; per lo stesso motivo sulla tavola di raffronto non sono rappresentate le varianti di prima adozione, per le quali si faccia riferimento agli elaborati della prima adozione, appunto.

Dal punto di vista normativo le modifiche sono state tutto sommato limitate, e principalmente si limitano al recepimento delle richieste della PAT; si apportano inoltre modifiche normative limitate agli indici edilizi ed alle norme per adeguarsi alle variazioni sopravvenute alle definizioni del Regolamento Urbanistico, e si modifica leggermente la normativa per accettare una richiesta da parte di privato cittadino.

Si aggiornano inoltre le schede del centro storico, in conformità alle richieste del Servizio Urbanistica, come descritto sopra.

La rendicontazione urbanistica viene aggiornata, mentre non si apportano modifiche agli elaborati del PRG relativi all'Accordo Urbanistico e ai Criteri di tutela Ambientale.

Cavareno, 02.08.2018

Il Tecnico

**QUARTA PARTE: LETTERA DI RICHIESTA DI
MODIFICHE D'UFFICIO**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497055

F + 39 0461 497088

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

AI COMUNE DI DENNO

Trento, **21 SET. 2018**

Prot. n. S013 /2018/540335 /18.2.2-2018-46

Oggetto: COMUNE DI DENNO. Variante al PRG. Rif.to delib. cons. n. 18 dd. 09.08.2018 – adozione definitiva.

Con deliberazione del consiglio comunale n. 7 del 22 febbraio 2018, pervenuta in data 7 marzo 2018, il Comune di Denno ha adottato una variante al PRG, finalizzata alla verifica dello stato di attuazione del proprio strumento urbanistico comunale, alla proposta di stralcio di aree destinate all'insediamento secondo quanto disposto dall'articolo 45 della l.p. n. 15/2015, alla verifica dei vincoli preordinati all'espropriazione, e all'adeguamento delle norme di attuazione alle disposizioni in materia di pianificazione urbanistica del settore commerciale e alla l.p. n. 15/2015 con il relativo regolamento di attuazione.

Tale variante è stata esaminata nella Conferenza di pianificazione del 9 maggio 2018, dove sono state espresse le osservazioni riportate nel relativo verbale n. 7/2018, trasmesso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota prot. 318516 del 31 maggio 2018.

Con deliberazione del consiglio comunale n. 18 di data 9 agosto 2018, pervenuta in data 29 agosto 2018, il Comune di Denno ha adottato in via definitiva la variante al PRG in oggetto, modificando gli elaborati per rispondere alle osservazioni espresse dal Servizio provinciale e illustrando le proprie controdeduzioni al succitato parere nella Relazione illustrativa integrata in fase di adozione definitiva della variante in esame.

Si evidenzia che, in seguito al recepimento di osservazioni formulate da privati in merito alla prima adozione del piano, con l'adozione definitiva della variante sono state introdotte ulteriori modifiche urbanistiche, oggetto della presente valutazione.

Controdeduzioni al parere del Servizio Urbanistica

In merito alle scelte urbanistiche formulate dall'Amministrazione comunale in sede di adozione definitiva, si evidenzia quanto segue al fine dell'approvazione della Variante in oggetto da parte della Giunta provinciale.

Recependo quanto messo in evidenza nel verbale n. 7/2018, la cartografia è stata modificata, in particolare provvedendo a rappresentare correttamente le invarianti del PUP per quanto riguarda: rete idrografica del territorio comunale, perimetro della ZSC "Rocchetta", "aree di protezione laghi", l'"ambito fluviale ecologico", "aree ad elevata integrità", area assoggettata a "tutela ambientale", "beni architettonici e storico-artistici" rappresentativi.

Deve tuttavia essere corretta la rappresentazione del Parco Adamello-Brenta, coerentemente con quanto stabilito dalla legenda standard, della Riserva naturale provinciale (corrispondente allo shape Z316), che si estende fino al confine est del territorio comunale.

Per quanto riguarda la rete viaria, rimane da correggere necessariamente la fascia di rispetto stradale della S.P. 73, che non è di 30 m ma di 25 m.

In legenda la denominazione "SIC" corrispondente allo shape Z309 deve essere sostituita con quella di ZSC ("zona speciale di conservazione"), di cui è stato correttamente introdotto lo shape Z328.

Con l'adozione definitiva del piano vengono poi individuate le modifiche non indicate cartograficamente in prima adozione, specificando in relazione che esse "non comportano modifiche del livello di rischio idrogeologico.

E' stato infine verificata e corretta la rappresentazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio rispetto ai contenuti del Piano Urbanistico provinciale. Tale rettifica ha dato luogo a nuove varianti, introdotte con l'adozione definitiva, identificate cartograficamente, rispetto alle quali non si rilevano elementi di criticità.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Con l'adozione definitiva del piano è stata riportata in cartografia la rappresentazione della rete idrografica presente sul territorio comunale, come richiesto in sede di Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico di data 9 febbraio 2018, ed è stato indicato uno specifico riferimento normativo (articolo 50.8), in relazione alla variante n. 13, subordinando ogni intervento sull'area, destinata ad azienda agricola, ad una valutazione "particolarmente attenta, in considerazione delle problematiche geologiche e idrauliche del sito e delle scarpate sottostanti e soprastanti".

Considerazioni urbanistiche

Sistema insediativo consolidato. Stralcio di aree destinate all'insediamento

In sede di adozione definitiva l'Amministrazione comunale ha condiviso le osservazioni formulate in sede di Conferenza di pianificazione, fornendo ulteriori elementi a sostegno delle scelte urbanistiche che sono state confermate nel piano in esame.

In merito alla previsione n. 6 per una nuova area residenziale assoggettata a progetto convenzionato PC2, collocata a valle dell'abitato consolidato, nella relazione illustrativa del piano adottato in via definitiva si evidenzia che "l'area è già adesso parzialmente edificata, a causa della presenza di un manufatto agricolo, e dotata delle necessarie urbanizzazioni", e che "il fatto che il lotto sia già adesso edificato, anche se con destinazione agricola e non residenziale, fa sì che il confine percettivo citato" sia già stato traslato a valle della viabilità. A tal proposito, si osserva tuttavia che, in ragione dell'esposizione dell'area, sarà necessario curare in maniera particolarmente attenta la progettazione dell'intervento, al fine di assicurarne la coerenza con il contesto paesaggistico.

Rispetto allo stralcio di due aree destinate all'insediamento, individuate come "aree agricole", di cui alle previsioni nn. 47A e 47B, la relazione illustrativa specifica che tali lotti "non hanno generato capacità edificatoria".

Insediamenti storici

In fase di adozione definitiva del piano è stata accolta l'osservazione formulata in merito all'edificio di cui alla scheda n. 89-90, ripristinando la categoria R2 - risanamento conservativo, e integrando la scheda di catalogazione con precise indicazioni in merito alle modalità di ampliamento del piano terra sul fronte sud-est. Pur ritenendo condivisibile l'idea progettuale proposta per tale ampliamento, si rinvia alle procedure autorizzatorie di cui alla l.p. n. 15/2015 in merito alla valutazione puntuale del progetto di ampliamento proposto.

L'amministrazione comunale ha poi condiviso quanto osservato in relazione all'edificio di cui alla scheda n. 163-163a, integrando tale scheda con la documentazione fotografica relativa al volume nord, e con la documentazione storica da assumere a riferimento per l'intervento di ricostruzione di

tale volume. Vengono poi accolte le prescrizioni sulle dimensioni massime dell'abbaino, e sul divieto di realizzare poggiosi sul fronte prospiciente la viabilità comunale.

E' stato infine accolto quanto prescritto per l'edificio schedato al n. 27, introducendo l'obbligo di riproporre la scala esterna, da realizzarsi in legno, fino al sottotetto.

Sistema delle attrezzature pubbliche

Nella documento di Rendicontazione è stata riportata la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 è stata, con esito positivo. Viene poi individuato cartograficamente in maniera puntuale il serbatoio di accumulo idrico di cui alla previsione n. 48.

Beni architettonici. Beni archeologici

Per quanto riguarda le osservazioni formulate dalla Soprintendenza per i Beni culturali nel proprio parere in merito alle norme, l'Amministrazione comunale in fase di adozione definitiva del piano ne conferma l'assetto vigente, non ritenendo utile "condensare tutte le norme relative ai beni di interesse culturale in un unico articolo (...) data la struttura del PRG", ma provvedendo comunque a introdurre i riferimenti al D. Lgs. 42/2004, come indicato nel sopraccitato parere.

Aree artigianali. Normativa urbanistica del settore commerciale

L'assetto della vasta area a destinazione produttiva locale, commerciale e mista in località Poz, e assoggettata in parte ai piani di lottizzazione PL4 e PL5, nonché la viabilità di accesso a tali aree, sono oggetto di una specifica variante al PRG, attualmente in fase di valutazione da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. Per quanto riguarda le osservazioni in merito, si rimanda pertanto all'esito della procedura di approvazione di tale strumento urbanistico.

Con l'adozione definitiva del piano vengono aggiornate come richiesto le norme di attuazione. In merito all'articolo 59.6 e all'invito formulato all'Amministrazione comunale ad approfondire il tema della disciplina commerciale all'ingrosso, e a precisarne eventualmente la localizzazione, nella relazione illustrativa adottata in via definitiva si specifica che "per il settore commercio si ritiene di confermare quanto previsto all'articolo 59.6, non prevedendo la possibilità di commercio all'ingrosso esercitato in modo autonomo".

Adeguamento ai nuovi parametri edificatori provinciali

Nella relazione illustrativa del piano adottato in via definitiva viene approfondito il ragionamento, condotto in prima adozione, in merito all'adeguamento degli indici urbanistici al regolamento urbanistico-edilizio della l.p. n. 15/2015, prendendo in considerazione le modalità insediative ricorrenti nel centro abitato di Denno e le caratteristiche più diffuse nel tessuto edilizio.

Le norme di attuazione vengono pertanto aggiornate, inserendo un limite di altezza pari a quattro piani (anziché a tre piani come proposto in prima adozione), e ponendo un'altezza massima del fronte pari a 8,50 metri. A tal proposito, si evidenzia che non vi è coerenza tra il limite posto a 4 piani e l'altezza del fronte pari a 8,50 m; peraltro anche rispetto all'assetto paesaggistico dei luoghi si ritiene debba essere riconfermato il parametro dell'altezza pari a 3 piani come proposto in prima adozione. E' poi necessario che sia inserito il parametro dell'altezza a metà falda, al fine della valutazione del rispetto delle distanze. Vengono inoltre recepite le indicazioni in merito al necessario adeguamento alle definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni fornite dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Tutela dell'aria, dell'acqua del suolo

Con l'adozione definitiva del piano vengono recepite le osservazioni dell'Agenzia Provinciale per la protezione dell'ambiente, in particolare precisando il perimetro dell'ex discarica in località La Val, e aggiornando il relativo articolo 29 delle norme di attuazione.

In merito alla variante n. 55, che ricade nell'ambito fluviale ecologico del torrente Noce, l'Amministrazione comunale ha in parte compreso tale ambito in "area ad elevata integrità", mantenendo la destinazione agricola per una porzione più limitata di superficie, che risulta coltivata a tutti gli effetti. In tema di tutela delle acque, è stato introdotto un nuovo comma agli articoli relativi alle aree agricole e a magazzino di prodotti agricoli.

Norme di attuazione

Con l'adozione definitiva del piano è stata accolta la maggior parte delle osservazioni relative agli articoli delle norme di attuazione da adeguare alla l.p. n. 15/2005 e al relativo Regolamento urbanistico-edilizio. Rispetto al mantenimento di alcune scelte relative alla normativa, nella relazione illustrativa vengono forniti le seguenti motivazioni.

- articolo 32 e 45bis. Il PRG ammette la realizzazione di interrati nelle aree a verde privato. Si ritiene che questo sia ammissibile in via generale, ma è da escludere nel caso di aree di cui viene chiesto lo stralcio dell'edificabilità in seguito all'applicazione dell'articolo 45, comma 5, della l.p. n. 15/2015.

- articolo 74: si ribadisce la necessità di stralciare la nota in calce alle tabelle relative alle fasce di rispetto stradale, dal momento che la modifica delle fasce di rispetto in seguito all'esecuzione di opere su tratti viari di progetto o da potenziare deve essere introdotta mediante adeguamento cartografico dello strumento urbanistico comunale.

Previsioni introdotte con l'adozione definitiva del piano – Osservazioni dei privati

Nei tempi di pubblicazione del piano in esame adottato in prima istanza sono state presentate all'Amministrazione comunale 7 osservazioni da parte di privati. L'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere una di queste osservazioni, modificando di conseguenza l'articolo 41 delle norme di attuazione relativo alla Ristrutturazione edilizia, con l'introduzione delle possibilità di incremento volumetrico pari al 15% del volume preesistente alla data del 11.03.1992 (data dell'entrata in vigore del PGCTIS comprensoriale della Val di Non), e ammettendo la sopraelevazione dell'edificio oltre i 10 m di altezza, al fine di assicurare l'allineamento con gli edifici adiacenti.

CONCLUSIONI

Considerato quanto sopra, si formula parere positivo al prosieguo dell'iter di approvazione della variante al PRG del Comune di Denno da parte della Giunta provinciale, subordinatamente alle modifiche evidenziate ai paragrafi precedenti.

A tal fine si richiede pertanto la consegna di quattro copie degli elaborati della variante, definitivamente adottata dal Comune di Denno, nonché di una copia in formato .pdf.

Fino alla consegna degli elaborati il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso.

Distinti saluti

SaS/sas
[firma]



IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella -

[firma]

QUINTA PARTE: DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE D'UFFICIO

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE

Cartografia e normativa del Parco Naturale Adamello Brenta

Come richiesto, si rappresenta in cartografia il parco naturale Adamello - Brenta con lo shape appropriato e con colori e retino da legenda standard: si elimina quindi lo spazio bianco e la scritta PIANO DEL PARCO che erano stati richiesti inizialmente dal Servizio Urbanistica; dal punto di vista degli shape, nulla cambia rispetto alla seconda adozione visto che lo shape Z307_P era stato già consegnato in quella sede e non si apportano modifiche in questa fase. Di conseguenza, si aggiorna la legenda, ed all'articolo 28 delle NDA sul parco naturale si aggiorna la descrizione della rappresentazione cartografica del parco, facendo riferimento non più alla scritta PIANO DEL PARCO, bensì al tematismo della legenda standard.

Riserva Naturale della Rocchetta

Per quanto riguarda la Riserva Naturale Provinciale della Rocchetta, si aggiorna il perimetro come richiesto: in seconda adozione il Servizio Aree Protette aveva fornito al Sottoscritto lo shape che copriva la sola riserva istituita, mentre il PUP prevede un'estensione maggiore per tener conto della possibilità dell'ampliamento della riserva stessa. Come da accordi con il Servizio Urbanistica si riporta pertanto il perimetro del PUP, e si specifica in norma (Art. 26, al nuovo comma 4), che il perimetro del PRG comprende sia la riserva istituita che quella non ancora istituita.

Fasce di Rispetto Stradali

La fascia di rispetto della SP 73 viene corretta come richiesto portandola ad una larghezza di 25 m nelle zone non destinate all'insediamento; di conseguenza vengono estese fino alla nuova fascia di rispetto anche le fasce di rispetto delle altre strade provinciali, in modo da non lasciare "buchi" nella rappresentazione delle fasce stesse.

Legenda

Si elimina dalla legenda il riferimento "SIC", come richiesto

Normativa del PC2

Per quanto riguarda il PC2, si prende atto dell'osservazione in merito alla necessità di curare particolarmente la progettazione, e pertanto nella norma specifica, Art. 45 comma 4, si aggiunge in calce la seguente dicitura. "In considerazione della particolare esposizione dell'area, sarà necessario curare in maniera particolarmente attenta la progettazione dell'intervento, al fine di assicurarne la coerenza con il contesto paesaggistico."

Scheda 89-90

Allo stesso modo, si prende atto che l'introduzione in scheda della descrizione del manufatto non esime dalle procedure autorizzative di legge; nella scheda dell'edificio 89-90 si aggiunge pertanto in calce la dicitura: "Si rinvia comunque alle procedure autorizzative di cui alla LP 15/2015 in merito alla valutazione puntuale del progetto di ampliamento proposto."

Adeguamento parametri edificatori provinciali

1.

Per quanto riguarda la richiesta di modifica delle normative relative alle aree residenziali, il Servizio Urbanistica chiede di inserire il parametro dell'altezza a metà falda come riferimento per il calcolo delle distanze di cui all'art. 13 delle NDA che rimanda alla Deliberazione n. 2023 dd 03.09.2010 Allegato 3; per quanto riguarda questo punto, si accetta, e negli articoli 44 e 45 si riporta il nuovo parametro "Altezza a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 9.00 m".

2.

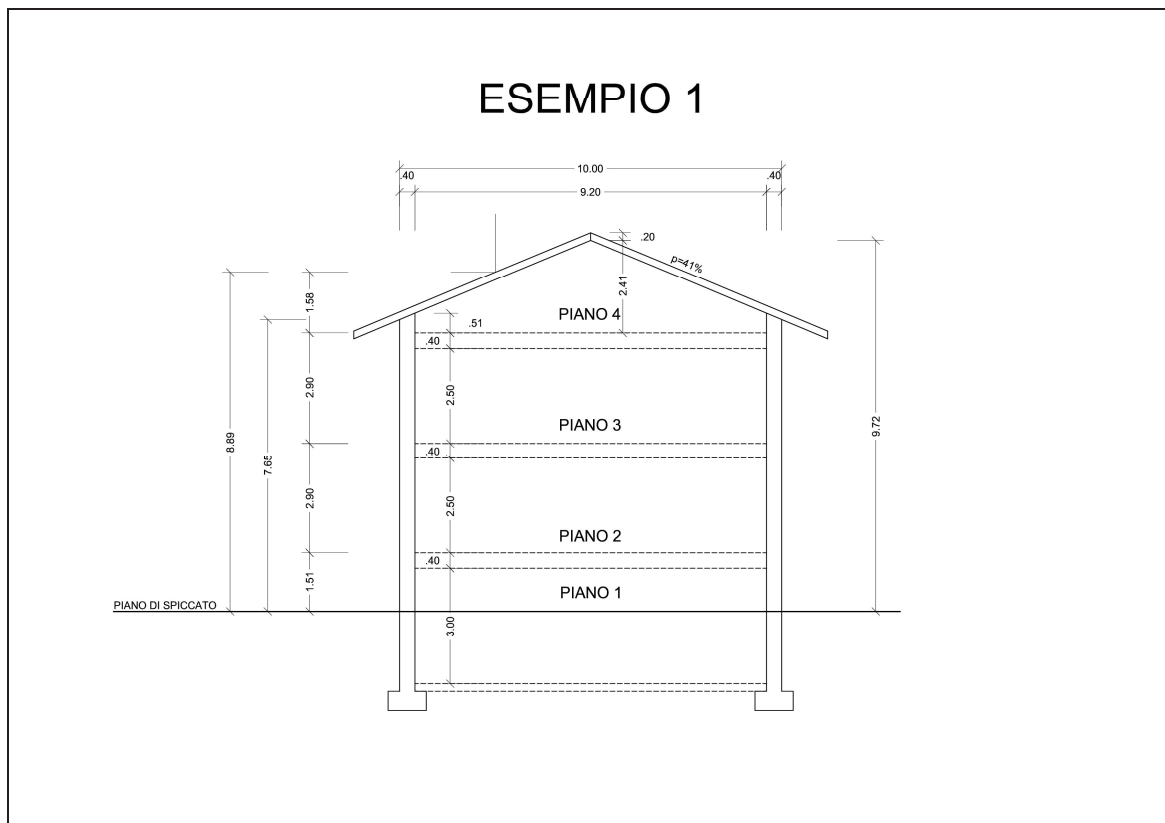
Il Servizio Urbanistica chiede inoltre che il numero dei piani venga riportato a tre, come in prima adozione, e non a quattro come in seconda adozione, in quanto esso ritiene incompatibile un numero di piani pari a quattro con un'altezza dei fronti pari ad 8.50 metri. Nel merito si conferma quanto già sostenuto in seconda adozione, e cioè che con un'altezza a metà falda di nove metri, come nel PRG vigente, è invece perfettamente possibile realizzare quattro piani, pur mantenendo un'altezza dei fronti inferiore ad 8.50 metri. A maggiore esemplificazione di ciò, si vedano gli schemi esemplificativi riportati

più avanti nella presente relazione, che riportano possibili esempi di edifici realizzabili nel Comune di Denno in base alle NDA attualmente vigenti, che prevedono un'altezza a metà falda di nove metri per tutte le zone residenziali.

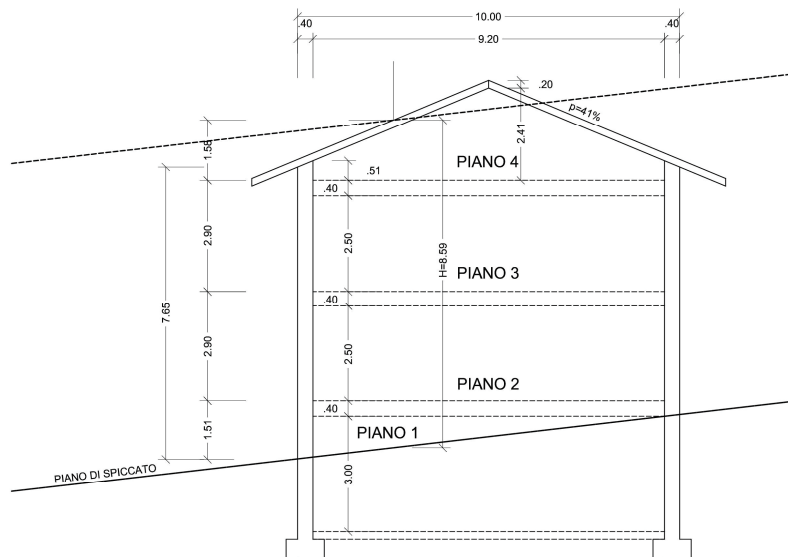
Come si vede dall'esempio 1, è perfettamente possibile pensare di avere un seminterrato che sborda di 151 cm dalla linea di spiccato (anche in un solo punto) e quindi va conteggiato come piano, due piani fuori terra, ed un sottotetto che fa SUL (altezza al di sotto dei travetti di 51 cm all'imposta e/o di 241 al colmo) e quindi va conteggiato come piano; ipotizzando una larghezza dell'edificio di 10 metri, il che è ragionevole, e uno spessore dei travetti di 20 cm (perfettamente possibile per luci di quel tipo), come dimostrato dal disegno si avrebbe un'altezza a metà falda di 8.89 m, quindi al di sotto dei nove metri previsti dal PRG vigente, un'altezza pari a quattro piani, ed un'altezza dei fronti pari a 7.65 metri, ben al di sotto del limite di 8.50 metri indicato nel PRG. Se poi il piano di spiccato fosse inclinato come nella seconda ipotesi, in questo esempio (Esempio 2) l'altezza a metà falda sarebbe ancora inferiore (8.59 m nell'esempio fatto), pur mantenendo invariata l'altezza del fronte a 7.65 metri. Si tenga conto inoltre che in base alle deliberazioni sul risparmio energetico sarebbe possibile non considerare lo spessore dei solai eccedente i 30 cm, quindi nel caso degli esempi proposti si potrebbero "risparmiare" un totale di $3 \times 10 = 30$ cm di altezza a metà falda, oppure alzare il sottotetto di 30 cm per renderlo più utilizzabile.

Si evidenzia che per evitare altezze eccessive, e cioè evitare che qualcuno faccia quattro piani interamente fuori terra, portando l'altezza a metà falda ad un valore prossimo ai 12 metri, è sempre disponibile il parametro di controllo dato dall'altezza dei fronti: nel caso proposto negli esempi 1 e 2 l'altezza del fronte misurato sulla banchina del tetto è pari a 7.65 metri dal piano di spiccato, contro un parametro che nella norma di attuazione era stato posto a 8.50. Negli altri esempi proposti (Esempio 3 e 4) che propongono ipotetiche costruzioni in teoria realizzabili con le norme del PRG previgente avendo esse altezza a metà falda o all'estradosso dell'ultimo solaio pari a 9.00 metri, si hanno a disposizione soli 3 piani fuori terra, ma un'altezza del fronte di 8.60 metri nell'esempio 3 ed addirittura di 9.30 metri nell'esempio 4; ciò significa che con le norme del PRG attualmente proposto tali costruzioni non sarebbero realizzabili..... In definitiva, una conversione "esatta" tra la vecchia altezza a metà falda ed i nuovi parametri (numero piani ed altezza dei fronti) non pare evidentemente

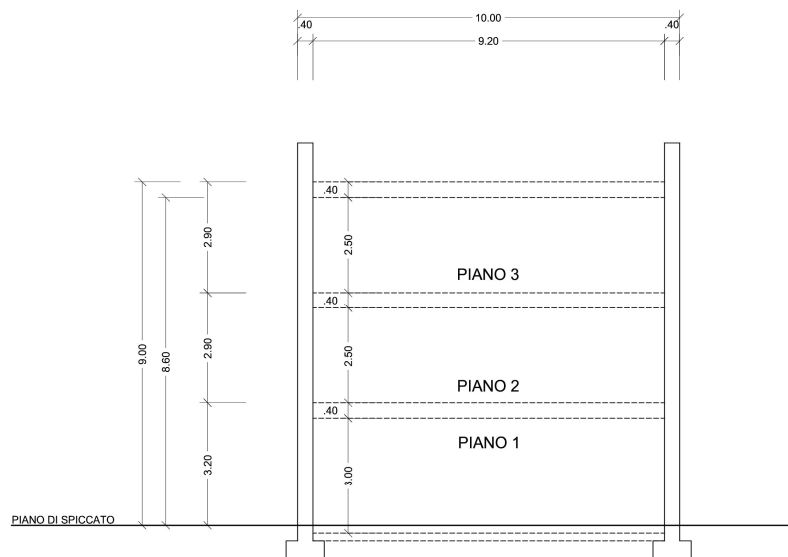
Date le considerazioni di cui sopra, per tutte le zone residenziali si ritiene pertanto di confermare sia il parametro di altezza, lasciandolo invariato al valore di quattro piani, sia il valore dell'altezza dei fronti lasciandolo invariato al valore di 8.50 metri, il tutto come stabilito in sede di seconda adozione.



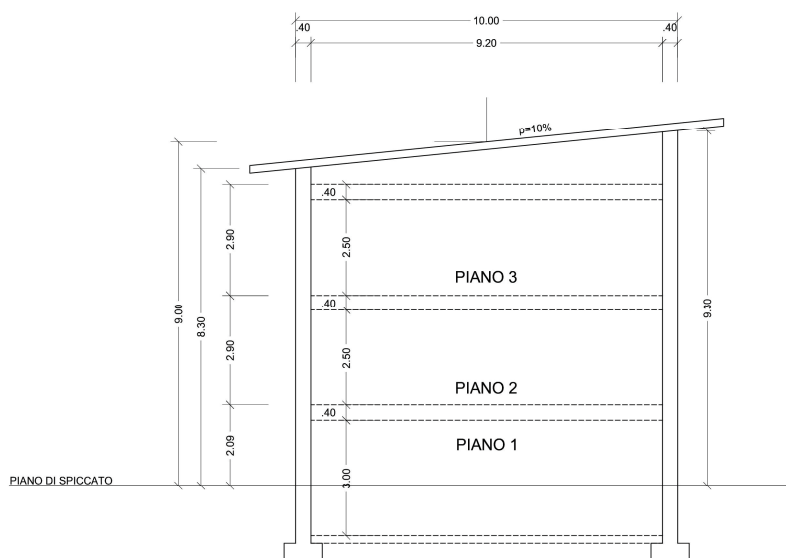
ESEMPIO 2



ESEMPIO 3



ESEMPIO 4



Art. 32 e 45 bis - Verde privato

Per il verde privato di cui agli articoli 32 e 45 bis, in risposta all'osservazione si evidenzia che già in seconda adozione le aree con asterisco ricavate per "declassamento" di aree residenziali erano state messe inedificabili senza possibilità di realizzare interrati. Di conseguenza non si modifica la norma.

Art. 74 Tabelle B e C

All'articolo 74 infine si provvede ad eliminare la nota in calce alle tabelle B e C, come richiesto.

CONCLUSIONI

Le richieste di modifica fatte dal Servizio urbanistica sono quindi state tutte accettate e riportate negli elaborati del PRG, tranne la richiesta di ridurre l'altezza in termini di numero di piani nelle zone residenziali che invece è stata lasciata come in seconda adozione, per le motivazioni sopra esposte.

Oltre alle modifiche sopra descritte non si sono apportate variazioni di nessun tipo agli altri elaborati di piano: in particolare, la cartografia del sistema ambientale, la verifica della pericolosità del PGUAP e la relazione di verifica preventiva del rischio, i criteri di tutela ambientale, la verifica degli usi civici e l'accordo urbanistico non hanno subito modifiche di sorta. Si provvede tuttavia a trasmettere al Servizio Urbanistica quattro copie complete di tutti gli elaborati, oltre che a consegnare gli shape della cartografia come richiesti.

Cavareno, 11.10.2018

Il Tecnico