

COMUNE DI DENNO
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2022

Art. 39 Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

**redatta ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015 n.1
VERIFICA INTERFERENZE CON LA C.S.P. - VERIFICA USI CIVICI**

Aggiornamento alla nota PAT di data 29.10.2025 –prot. 0843561

PROGETTO REDATTO DA:

Arch. Andrea Miniucchi



IL CONSIGLIO COMUNALE

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.2 di data 21/03/2024
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del consiglio comunale n.26 di data 28.10.2024

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n.1048 di data 10.07.2026

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. Bollettino Ufficiale delle Regione T.A.A. n.29 di data 16.07.2026

1. PREMESSA

Successivamente all'approvazione della Variante 2018 al PRG, avvenuta con Deliberazione della Giunta provinciale n. 2083 del 19/10/2018 l'Amministrazione comunale di Denno ha inteso completare l'aggiornamento del piano regolatore vigente attraverso l'avvio di uno specifico procedimento di variante interessante prevalentemente l'ambito dell'insediamento storico.

L'attuale piano degli insediamenti storici parte integrante della variante 2018, è composto dai seguenti elaborati:

- All.05 Rappresentazione cartografia (n. schede unità edilizie e categorie d'intervento) parte integrante del Sistema insediativo in scala 1:2000;
- All.11 Norme di attuazione (Capitolo III)
- All.12. Schede del centro storico modificate;
- All.13. Criteri di tutela ambientale (applicabili all'intero territorio comunale);

Risulta ancora ora vigore:

- La schedatura delle unità edilizie del centro storico risalente al 1996 (fatte salve le modifiche apportate nel 2018).

La presente variante al PRG facendo propri gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, ha preso in esame principalmente l'intero apparato documentale e cartografico del PRG vigente relativo alla disciplina degli insediamenti storici.

L'aggiornamento parziale o totale degli elaborati del PRG ha riguardato:

- Le schede di rilevazione delle unità edilizie, oggetto di totale aggiornamento e sostituzione rispetto alle precedenti;
- La rappresentazione cartografia del piano per la parte ricadente all'interno dell'insediamento storico. Le delibere n. 2129 del 22 agosto 2008 in materia di omogeneità della rappresentazione grafica dei piani e n. 1227 del 22 luglio 2016 recante disposizioni in materia di integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU), costituiscono ad oggi il principale riferimento per la costruzione dell'apparato cartografico del PRG.

La modifica della rappresentazione grafica ha prodotto nuovi specifici elaborati relativi all'insediamento storico in scala appropriata (vedi paragrafo 1.1. Elaborati del PRG), con ripercussioni anche sulla rappresentazione del sistema insediativo.

- Aggiornamento puntuale delle NTA, in quanto la Variante del 2018, ha predisposto l'aggiornamento al RUEP e alla LP 15/2015.
- La riproposizione del "Criteri di tutela ambientale".

Il procedimento di variante segue l'iter previsto dall'art. 39 della LP 4 agosto 2015, n.15 ed è stato anticipato dalla pubblicazione dell'avviso preliminare che ha consentito di raccogliere, in termini partecipativi, alcune richieste di integrazione e modifica delle disposizioni vigenti. L'avviso preliminare è stato pubblicato il 25 ottobre 2022 prot. n. 5628/2022. Altre richieste oggetto di approfondimento fanno riferimento a periodi antecedenti o successivi a quelli previsti nell'avviso.

In coerenza con le indicazioni assunte nell'avviso preliminare la variante al PRG ha marginalmente interessato anche il sistema insediativo esterno all'insediamento storico e le norme di attuazione che ne disciplinano gli interventi. Si tratta in particolare di varianti puntuali generate da richieste di stralcio dell'edificabilità in applicazione dell'art.45 della LP 15/2105. Di rilievo la variante che ha per oggetto la disciplina degli interventi all'interno dell'area PC.02 "Cità".

1.1 *Elaborati della Variante 2022 al PRG.*

La variante 2022 PRG scompone dei i seguenti elaborati e documenti in totale sostituzione di quelli del PRG vigente:

DOCUMENTI:

- Relazione illustrativa (Rendicontazione urbanistica, Verifica usi Civici e Verifica interferenze con la CSP);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Norme Tecniche di Attuazione di Raffronto;
- Schede di rilevazione delle unità edilizie;
- Schede di rilevazione delle unità edilizie di raffronto (raffronto relativo alle sole previsioni progettuali);
- Criteri di tutela ambientale vigenti (non oggetto di variante)

ELABORATI CARTOGRAFICI DI PROGETTO

- *Sistema Ambientale in scala 1:5.000*
AMB. 01 – Denno I
AMB.02 – Denno II
AMB.03 – Malga d'Arza
- *Sistema Insediativo produttivo e infrastrutturale in scala 1:5.000*
INS.01 - Denno I
INS.02 - Denno II
INS.03 - Malga d'Arza
- *Sistema Insediativo produttivo e infrastrutturale in scala 1:2.000*
INS.04 - Denno
INS.05 – Maso Luzzana - Poz
- *Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici in scala 1:1.000*
Tav. CS.01 – Unità minime d'intervento.
Tav. CS.02 – Categorie d'intervento sugli edifici e disciplina degli spazi aperti
- *Verifica interferenze con la CSP (Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP) in scala 1:2.000*
CSP.01 – DENNO

ELABORATI CARTOGRAFICI DI RAFFRONTO

- *INS.RF.01 – Insediativo produttivo e infrastrutturale di raffronto in scala 1:2000*
- *CS.RF. 01 – Unità minime d'intervento. Varianti relative alla modifica della geometria delle unità edilizie in scala 1:1.000*
- *CS.RF..02 - Unità minime d'intervento. Varianti cartografiche relative alla disciplina degli interventi in scala 1: 1.000*

La cartografia è stata elaborata con l'ausilio del software "Quantum Gis" in conformità alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 del 22 agosto 2008 . La base catastale utilizzata è quella aggiornata al 31.12.2021.

2. IL PROGETTO DI VARIANTE AL PRG – CONTENUTI ESSENZIALI

Come anticipato in premessa, la variante al PRG interessa l'insediamento storico di Denno intervenendo mediante aggiornamento dell'insieme dei documenti che definiscono l'attuale disciplina urbanistica. Nei paragrafi successivi sono argomentate le azioni proposte dal progetto di variante rispetto ai singoli documenti/elaborati oggetto di approfondimento.

2.1 Le schede di rilevazione delle unità edilizie

La schedatura delle unità edilizie comprensiva di documentazione fotografica del PRG vigente, pur facendo riferimento alla data di approvazione del piano è risalente al 1996. Si è ritenuto opportuno, in concerto con l'amministrazione comunale, effettuare una nuova campagna di rilevazione fotografica al fine di comprendere lo stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente e proporre, ove necessario, un aggiornamento delle informazioni nelle schede di rilevazione.

Il progetto di variante prevede pertanto la sostituzione integrale delle schede vigenti. Le nuove schede ripropongono la metodologia di rilievo consolidata, prevista dai criteri approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 di data 30 dicembre 1992 e riportano la situazione aggiornata con riferimento all'arco temporale compreso tra i mesi di maggio e giugno del 2023.

Numerazione delle schede

Al fine di assicurare continuità tra le informazioni del PRG vigente e quelle della presente variante, nella nuova schedatura viene riportata anche la numerazione assegnata nella schedatura vigente.

Le nuove schede derivanti dalla suddivisione di unità edilizie o da unità edilizie precedentemente non censite riportano il numero della scheda "matrice" con a seguire le lettere a, b, c (es: 54, 54°, 54 b).

Informazioni relative allo stato di consistenza degli immobili

Come già accennato la variante al PRG ha aggiornato integralmente, mediante schedatura, il censimento delle unità edilizie. Considerata la disponibilità del censimento del 1996 e preso atto degli immutati riferimenti normativi provinciali, l'analisi del patrimonio edilizio riporta i medesimi parametri di valutazione.

Informazioni relative alle modalità d'intervento e ai vincoli progettuali

La parte progettuale della schedatura riporta la categoria d'intervento prevista su ciascuna unità edilizia, i riferimenti normativi per la disciplina degli spazi di pertinenza, i vincoli e le prescrizioni progettuali dettate da previsioni specifiche del PRG, o dall'applicazione di norme di carattere sovraordinato. A tal proposito è bene evidenziare che nella scheda troverà specifico riferimento, ove necessario, la non applicabilità dell'art.105 della LP 15/2015 in materia di sopraelevazione dei sottotetti.

2.3 Le Norme di Attuazione

Come anticipato in premessa il testo della NTA del PRG vigente (Variante 2018) risulta adeguato alle disposizioni del RUEP e della LP 15/2015. La presente variante interviene puntualmente sul testo vigente, confermandone l'impostazione complessiva e i contenuti.

2.4 Il sistema insediativo esterno all'insediamento storico

Come anticipato in premessa si tratta di modifiche e precisazioni puntuali che riguardano lo stralcio di aree destinate all'insediamento residenziale (art.45 LP 15/2015) e lo stralcio di due zone destinate ad attività agricola per aziende agricole. Un paragrafo specifico affronterà le strategie e le soluzioni messe in atto dalla variante al PRG per favorire l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'ambito del progetto convenzionato PC.02 "Città".

3. ANALISI DEL GRADO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

La redazione del nuovo censimento, attuato mediante documentazione fotografica e relativa schedatura, ha consentito di verificare il grado di attuazione delle previsioni contenute nel piano regolatore vigente.

La verifica sul grado di attuazione delle previsioni vigenti, ha evidenziato la presenza di una generica attività di manutenzione straordinaria rivolta per lo più al rifacimento di intonaci, di tinteggiature esterne, alla sostituzione di serramenti e manti di copertura.

Interventi più consistenti hanno riguardato circa il 20 % del totale degli edifici. Si tratta nella maggioranza dei casi di interventi ascrivibili alla Ristrutturazione edilizia rivolti all'adeguamento a nuovi standard abitativi delle abitazioni esistenti. In alcuni casi l'intervento contempla la realizzazione di nuove unità abitative (o ampliamento di quelle esistenti) all'interno degli spazi inutilizzati dei sottotetti anche mediante sopraelevazione. Sporadici gli interventi sostenuti dalle categorie d'intervento R2 e R1.

La tabella 1 definisce puntualmente gli interventi realizzati nell'arco temporale compreso tra i due censimenti (febbraio 1996 -.giugno 2023).

Grado di attuazione delle previsioni del PRG vigente		
n. Scheda (n. scheda vigente)	Categoria d'intervento prevista dal PRG vigente	Interventi eseguiti
001-002	R3 – Ristrutturazione edilizia	Demolizione delle due unità edilizie e realizzazione di un nuovo edificio (in corso di realizzazione).
009	R3 – Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con sfruttamento sottotetto. Presenza di due abbaini su facciata lato strada e sul retro. Aggiunto corpo esterno ascensore sul retro
011	R3 – Ristrutturazione edilizia	Edificio totalmente ristrutturato e ampliato, con linguaggio contemporaneo.
014	R3 – Ristrutturazione edilizia	Edificio in corso di ristrutturazione.
017	R3 – Ristrutturazione edilizia	Edificio soggetto a ristrutturazione con ampliamento
019	R3 – Ristrutturazione edilizia	Edificio soggetto a ristrutturazione con cambio uso da deposito a residenza.
033	R6 – Demolizione In cartografia) R2 (scheda 1996 non aggiornata)	Edificio completamente demolito

n. Scheda (n. scheda vigente)	Categoria d'intervento prevista dal PRG vigente	Interventi eseguiti
050	R4 – Demolizione - Ricostruzione	Edificio soggetto a ristrutturazione totale. modifica della forometria di facciata introduzione a piano terra nuovi archi e ai piani superiori un nuovo ordine di finestre. Il numero di particella passa da 79-80 a 80 (fusione)
054	R1 - Restauro	Ristrutturazione totale senza evidenti modifiche all'edificio principale. Introdotto corpo scale emergenza esterno in metallo con torre ascensore, staccato da edificio.
055	R4 – Demolizione - Ricostruzione	Edificio soggetto a totale ricostruzione.
056	R2 – Risanamento conservativo	Totale ristrutturazione rispettosa dell'esistente sul fronte strada. Sul fronte verso il giardino privato create nuove forometrie e aggiunta nuovi balconi.
057a	R3 – Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con riqualificazione energetica
060	R3 – Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione complessiva con creazione nuovi balconi lignei su prospetto strada, rifacimento copertura lignea con abbaini, modifica delle forometrie di facciata, sostituzione delle tapparelle con ante ad oscuro.
063	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con inserimento nuovi balconi e modifica della geometria degli esistenti, rifacimento tetto, riqualificazione sottotetto con creazione nuovo appartamento e nuove forometrie in facciata.
070	R4 – Demolizione - Ricostruzione	Ristrutturazione con nuove forometrie. Cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale
071	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con modifica delle scale esterne di accesso e delle forometrie. Sopraelevazione.
077	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con aggiunta nuovi balconi, riqualificazione del piano sottotetto rendendolo abitabile,

n. Scheda (n. scheda vigente)	Categoria d'intervento prevista dal PRG vigente	Interventi eseguiti
078	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con sopraelevazione, rifacimento copertura, aggiunta nuove forometrie in facciata, sostituzione tapparelle con ante ad oscuro
079	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione parziale.
089	R2 - Risanamento conservativo	Ristrutturazione con sopraelevazione.
095	R3 - Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con rifacimento copertura
096	R4 - Demolizione - ricostruzione	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da stalla a residenza); modifiche a forometrie in facciata-
097a	R4 - Demolizione - ricostruzione	Ristrutturazione totale (o demolizione con ricostruzione). Chiusura spazi coperti sotto tettoia, rifacimento copertura lignea con diversa forma, rifacimento fori in facciata.
101	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con sopraelevazione, aggiunta balconi, rimodulazione forometrie in facciata.
104	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con recupero del sottotetto, rifacimento copertura con diversa geometria e abbaino in facciata e modifica forometrie.
105	R2 - Risanamento conservativo	Sopraelevazione con recupero del sottotetto, nuovi balconi lignei piano sottotetto.
107	R4 - Demolizione - ricostruzione	Sopraelevazione per recupero sottotetto, modifica fori facciata.
108	R4 - Demolizione - ricostruzione	Puntuali modifiche fori in facciata
117	R3 - Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con recupero del sottotetto, rifacimento del tetto con nuove geometrie, nuovi balconi lignei piano sottotetto
118	R2 - Risanamento conservativo	Ristrutturazione con recupero piano sottotetto (senza sopraelevazione); modifica forometria in facciata a piano terra. Nuovo balcone ligneo piano sottotetto
119	R4 - Demolizione - ricostruzione	Ristrutturazione importante con sopraelevazione per recupero sottotetto; rifacimento copertura lignea con diversa geometria delle falde, leggera divergenza forometria in facciata.

n. Scheda (n. scheda vigente)	Categoria d'intervento prevista dal PRG vigente	Interventi eseguiti
122	R4 - Demolizione - ricostruzione	Ristrutturazione importante con rifacimento copertura per recupero sottotetto, con diversa geometria e introduzione di importanti abbaini, leggere modifiche a forometrie in facciata.
123	R2 - Risanamento conservativo	Rifacimento balcone in legno alla trentina, recupero del sottotetto.
125	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, sopraelevazione, rifacimento copertura con diverse geometrie, modifica forometrie di facciata.
126	R3 - Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con recupero del sottotetto.
126a	R4 - Demolizione - ricostruzione	Ampliamento, modifica geometria falde tetto (da 2 falde a 1 falda)
128	R1 - Restauro	Recupero totale.
129	R2 - Risanamento conservativo	Recupero del sottotetto
140	R4 - Demolizione - ricostruzione	Sopraelevazione con recupero del sottotetto; diversa geometria falde tetto con aggiunta di abbaino importante, nuovi balconi piano sottotetto,
147	R4 - Demolizione - ricostruzione	Sopraelevazione con recupero del sottotetto; aggiunta di un balcone al piano secondo; aggiunta di rivestimento ligneo al nuovo piano sottotetto
152	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione con rifacimento copertura , diverse forometrie e aggiunta di balconi.
152a	R3 - Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con recupero del sottotetto, diversa geometria falde copertura
153	R2 - Risanamento conservativo	Sopraelevazione con recupero del sottotetto, diversa geometria falde copertura, aggiunta balcone piano sottotetto
155	R2 - Risanamento conservativo	Recupero del sottotetto; modifiche ai fori del piano sottotetto, nonché del piano primo con la introduzione (o ripristino) di portale ad arco sul prospetto strada.

n. Scheda (n. scheda vigente)	Categoria d'intervento prevista dal PRG vigente	Interventi eseguiti
159	R3 - Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con recupero del sottotetto, diversa geometria falde copertura, aggiunta balcone piano sottotetto
163	R2 - Risanamento conservativo	Recupero del sottotetto
164	R2 - Risanamento conservativo	Ristrutturazione con recupero del sottotetto
169	R1 - Restauro	Recupero totale.
173	R3 - Ristrutturazione edilizia	Recupero del sottotetto (con probabile sopraelevazione)
196	R3 - Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione importante con cambio di destinazione d'uso in abitativo e modifica forometrie in facciata
200	R2 - Risanamento conservativo	Recupero del sottotetto (con probabile sopraelevazione), modifiche forometrie, aggiunti nuovi balconi
201	R3 - Ristrutturazione edilizia	Recupero del sottotetto, rifacimento della copertura con modifica alla geometria delle falde.
213	R3 - Ristrutturazione edilizia	Sopraelevazione con recupero del sottotetto

4. EFFETTI DEL CENSIMENTO SULLA CARTOGRAFIA DEL PRG. MODIFICHE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE

Il primo obiettivo del nuovo censimento riguarda la verifica della conformità allo stato dei luoghi delle unità edilizie censite nel 1996. Si tratta di modifiche cartografiche afferenti per lo più a la geometria delle unità edilizie, varianti che non modificano la disciplina vigente e che per tale ragione sono state catalogate come varianti non sostanziali. Il censimento ha inoltre fatto emergere degli errori materiali derivanti dall'individuazione di unità edilizie di fatto inesistenti (non derivanti da avvenute demolizioni) e prive di shedatura.

Tali modifiche sono rappresentate nell'elaborato è **CS.RF. 01 – Unità minime d'intervento riporta le varianti relative alla modifica della geometria delle unità edilizie con l'ausilio del codice Shp V110_P.**

N. Variante (V110_P)	N. Unità edilizia	Descrizione
dal n.1 al n.34	7, 22, 51, 80, 89, 90, 91, 094b, 100, 101, 103, 104, 111, 113, 114, 126, 145, 149a, 152a, 152b, 153a, 154, 165,, 168, 177,184, 185, 185a, 186, 187, 198, 200, 207	Correzione geometria Unità edilizia
dal n.35 al n.54	178, 17, 20, 23, 27, 47, 49, 51, 051c, 57, 63, 77, 78, 84, 98	Modifica geometria Unità edilizia. Aggiunta porzione di edificio.
dal n.55 al n.58	42, 76, 82, 31	Modifica geometria Unità Edilizia. Eliminata porzione di edificio.
59	202 - 204	Fusione due unità edilizie n.204 e n.202. Ambedue classificate in R3 dal PRG vigente.
60	166-166a	Fusione due unità edilizie 166 - 166a. Ambedue classificate in R4 dal PRG vigente.
61	172 - 174	Fusione due unità edilizie n.172 e n.174. Ambedue classificate in R3 dal PRG vigente.
62	044a	Porzione scorporata da scheda 046. Vedi scheda 044a. Lo scorporo non modifica la categoria d'intervento vigente.
63	104a	Porzione scorporata da scheda 104. Vedi scheda 104a. Lo scorporo non modifica la categoria d'intervento vigente.
64	205a	Porzione scorporata da scheda 205. Vedi scheda 205a. Lo scorporo non modifica la categoria d'intervento vigente.
65	208a	Porzione scorporata da scheda 205. Vedi scheda 208a Lo scorporo non modifica la categoria d'intervento vigente.
66	046a	Porzione scorporata da scheda 046. Vedi scheda 046a
67	097b	Porzione scorporata da scheda 097. Vedi scheda 097b

N. Variante (V110_P)	N. Unità edilizia	Descrizione
68	074b	Porzione scorporata da scheda 074a. Vedi scheda 074b
69	-	Errore materiale. Unità edilizia priva di numerazione e di relativa scheda. Parte integrante dell'unità edilizia 008.
70	-	Errore materiale. Unità edilizia individuata in cartografia ma priva di numerazione e di relativa scheda in quanto inesistente e non oggetto di recenti interventi di demolizione.
71	-	Errore materiale. Unità edilizia individuata in cartografia ma priva di numerazione e di relativa scheda in quanto inesistente e non oggetto di recenti interventi di demolizione.
72	-	Errore materiale. Unità edilizia individuata in cartografia ma priva di numerazione e di relativa scheda in quanto inesistente e non oggetto di recenti interventi di demolizione.
73	-	Errore materiale. Unità edilizia individuata in cartografia ma priva di numerazione e di relativa scheda in quanto inesistente e non oggetto di recenti interventi di demolizione.
dal n.74 al n.76	217, 216, 218	Stralcio schedatura edificio in quanto rientrante all'interno del Parco Naturale Provinciale (graficamente già stralciato nella planimetria del sistema insediativo Variante 2018)

Qualora su tali unità edilizie sia stata operata, oltre alle modifiche geometriche anche una modifica alla disciplina vigente (Categoria d'intervento e altre indicazioni progettuali), le stesse unità edilizie sono individuate con codice Shp V100_P "Varianti cartografiche rilevanti" nell'elaborato "CS.RF.02 – *Categorie d'intervento sugli edifici e disciplina degli spazi aperti. Varianti cartografiche relative alla disciplina degli interventi*" e descritte nei successivi paragrafi della presente relazione illustrativa.

5. ARMONIZZAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DELL'ART.77 DELLA LP 15/2015 DELLE UNITA' EDILIZIE ALLE QUALI IL PRG VIGENTE ASSEGNA LA CATEGORIA D'INTERVENTO R4 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

L'estensione delle modalità d'intervento in seno alla "R3 - Ristrutturazione edilizia" promossa dalla disciplina urbanistica provinciale rende necessario operare, in fase di elaborazione delle varianti al PRG, l'adeguamento alle disposizioni dell'art.77 della LP 15/2015. Si tratta di sottoporre a verifica tutte le unità edilizie alle quali il PRG ha assegnato la categoria d'intervento "R4- Demolizione con ricostruzione" in quanto si tratta di una categoria d'intervento assorbita dalla ristrutturazione e pertanto non più contemplata dalla norma provinciale.

Nel PRG di Denno sono presenti 54 unità edilizie per le quali la scheda di rilevazione del 1996 assegna la categoria d'intervento "R4- Demolizione con ricostruzione". La variante del 2018, ha prodotto l'aggiornamento della cartografia assegnando a queste unità edilizie la categoria d'intervento R3, senza peraltro aggiornare la schedature vigenti.

Per queste unità edilizie si è provveduto ad assegnare la categoria d'intervento "R3 – Ristrutturazione edilizia" anche nella nuova schedatura introducendo, ove ritenuto coerente con lo stato di consistenza dell'immobile, alcune limitazioni al cambio di destinazione d'uso (vedi art.30 comma 5bis delle NTA).

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Categoria d'intervento Variante
CS.001	003	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.002	003a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.003	004a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.004	010a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.005	011-011b	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.006	011a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Categoria d'intervento Variante
CS.007	012a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA)
CS.008	013a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.009	16	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.010	016a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.011	018a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.012	19	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.013	019a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.014	32	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.015	43	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia. Si modifica la geometria dell'unità edilizia per adeguamento allo stato di fatto.
CS.016	043a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.017	STRALCIATA		

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Categoria d'intervento Variante
CS.018	52	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.019	53	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.020	55	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.021	057a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia” con limitazione al cambio d’uso (art.30 comma 5bis delle NTA) Si modifica la geometria dell’unità edilizia per adeguamento allo stato di fatto e conseguente ripermimetrazione dell’insediamento storico.
CS.022	58	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.023	59	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.024	60	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.025	70	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.026	074a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.027	81	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia. Modifica della geometria dell’unità edilizia per adeguamento allo stato di fatto.
CS.028	83	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Categoria d'intervento Variante
CS.029	88	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.030	088a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia” con limitazione al cambio d’uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.031	92	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.032	094b	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia” con limitazione al cambio d’uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.033	96	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.034	98	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.035	107	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.036	108	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.037	108a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.038	119	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.039	122	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Categoria d'intervento Variante
CS.040	126a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.041	140	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.042	147	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.043	148	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia con modifica della geometria dell'unità edilizia per adeguamento allo stato di fatto.
CS.044	150a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.045	152c	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA). Si modifica la geometria dell'unità edilizia per adeguamento allo stato di fatto.
CS.046	162a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.047	166	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.048	171a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.049	185a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia" con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Categoria d'intervento Variante
CS.050	186a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.051	191a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.052	195	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.053	195a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.054	207a	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
CS.055	051b	R3- Ristrutturazione edilizia in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R3 – Ristrutturazione edilizia.

6. MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE DERIVANTI DA INCONGRUENZE TRA CARTOGRAFIA E SCHEDATURA VIGENTE

In alcune puntuali situazioni si è riscontrata un'incongruenza tra le informazioni cartografiche e quelle riportate nella scheda di rilevazione. Tali situazioni sono state analizzate puntualmente assegnando alle unità coinvolte la categoria d'intervento coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

N. Variante (V100_P)	N. Unità edilizia	Categoria d'intervento prg vigente (scheda 1996 e cartografia 2018)	Descrizione / Categoria d'intervento Variante
CS.056	54	R2 – Risanamento conservativo in cartografia 2018 / R1 – Restauro nelle schede 1996.	R2 – Risanamento conservativo Si tratta dell'edificio scolastico p.ed.226 in CC Denno, già oggetto di interventi conservativi.
CS.057	50	R1 – Restauro in cartografia 2018 / R4 - Demolizione-Ricostruzione nelle schede 1996	R1 – Restauro.
CS.058	73	R2 -Risanamento conservativo in cartografia 2018 / R3 – Ristrutturazione edilizia nelle schede 1996	R2 – Risanamento conservativo

7. NUOVE UNITA'EDILIZIE SOTTOPOSTE A CENSIMENTO E OGGETTO DI SCHEDATURA

Il nuovo censimento ha messo in evidenza la presenza di manufatti edilizi non catalogati nelle schedature delle unità edilizie del piano vigente. Si tratta di piccoli manufatti ospitanti per lo più funzioni accessorie a quelle abitative che, per completezza delle informazioni si è ritenuto opportuno catalogare e sottoporre alla disciplina del PRG.

A queste nuove unità edilizie sono state assegnate categorie d'intervento e prescrizioni progettuali coerenti con la loro caratterizzazione architettonica e con il loro stato di conservazione, introducendo, ove ritenuto coerente con lo stato di consistenza dell'immobile, alcune limitazioni al cambio di destinazione d'uso (vedi art.30 comma 5bis delle NTA).

In tabella sono riportate le informazioni relative alle nuove unità edilizie.

Nuove unità edilizie sottoposte a censimento			
n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.059	033a	Unità edilizia demolita. Scheda n.033 con categoria d'intervento R6.	R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
dal n. CS.060 al n. CS.065	004b, 014a, 014b, 022a, 022b, 027a.	Spazi aperti del centro storico	R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
dal n. CS.066 al n. CS.076	007a,042a, 046b, 051a, 052a, 064a, 070a, 088b, 094c, 097c, 103a.	Spazi aperti del centro storico	R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).
dal n. CS.077 al n. CS.090	110a,117a, 119a,120b 128b, 135a 137a, 140a 148a, 150b, 160b, 160c, 168a, 196a.	Spazi aperti del centro storico	R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA).

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
dal n. CS.091 al n. CS.102	027b, 027c 053a, 054a 090a, 090b 102a, 117b 131b, 135b 147a, 154a	Spazi aperti del centro storico	R3 - Ristrutturazione edilizia. (Si evidenzia che le unità
dal n. CS.102a al n. CS.104	160a, 169a 170a	Spazi aperti del centro storico	R3 - Ristrutturazione edilizia.
CS.105	038a	Spazi aperti del centro storico/parte unità edilizia n.037	Nuova unità edilizia R3 - Ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA) comprensiva di parte derivante da scorporo unità edilizia n.037
CS.106	126b	Spazi aperti del centro storico	R3 - Ristrutturazione edilizia.

In loc. Maso Cimana, sono presenti 2 unità edilizie rappresentate in cartografia ma prive di schedatura. Si provvede ad integrare il censimento senza modificare la categoria d'intervento prevista dal PRG vigente. In fase di ridisegno si aggiornano le geometrie.

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.107	220	R3 – Ristrutturazione edilizia in cartografia / Schedatura non presente.	R3 – Ristrutturazione edilizia Integrazione schedatura e modifica geometria.
CS.108	219	R2 – Risanamento conservativo in cartografia/ Schedatura non presente.	R2 – Risanamento conservativo. Integrazione schedatura e modifica geometria

8. AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA - SITUAZIONI PUNTUALI

Il censimento ha messo in evidenza alcuni sporadici casi oggetto di aggiornamento che non è possibile classificare all'interno di una specifica categoria di varianti. In tabella sono riportate le informazioni relative alle 5 unità edilizie.

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.109	033	R6 – Demolizione in cartografia del 2018 / R2 - Risanamento conservativo schede 1996	Edificio completamente demolito Si stralcia la scheda n.033.
CS.110	001 002	R3 - Ristrutturazione edilizia R3 – ristrutturazione edilizia	Edifici completamente demoliti Si tratta di 2 unità edilizia completamente demolite per la realizzazione di un nuovo edificio. Il cantiere è attualmente in corso. Si stralcia la scheda n.001 La scheda n.002 viene aggiornata alla situazione attuale). La geometria della nuova unità 002 è indicativa.
CS.111	156a	R1 – Restauro (scheda n.156)	R2 – Risanamento conservativo. La variante incide su una porzione della scheda 156. Si tratta di un avancorpo di ridotte dimensioni per il quale si ritiene coerente con lo stato di fatto l'assegnazione della categoria R2. Scheda generata da scorporo della 156.
CS.112	061	R3- Ristrutturazione edilizia	R3 – ristrutturazione edilizia con prescrizioni progettuali. Vedi scheda n. 061. In considerazione della caratterizzazione architettonica e formale dell'edificio si ammette, in deroga alle previsioni contenute nei "Criteri di tutela ambientale attualmente in vigore", la possibilità di utilizzare materiali metallici per la manutenzione straordinaria dei serramenti e dei tamponamenti presenti in facciata. Si tratta di un edificio, in passato, oggetto di interventi di ristrutturazione e ammodernamento.

9. AZIONI VOLTE A FAVORIRE GLI INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO R2.

La riforma urbanistica provinciale, che sotto l'aspetto normativo è rappresentata dalla LP 15/2015 e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, ha posto particolare attenzione al tema della sostenibilità delle azioni di trasformazione del territorio, favorendo la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a discapito dell'espansione dei centri abitati.

Significative sotto questo profilo sono le novità normative introdotte dall'art.18 "Limitazione al consumo di suolo" e dall'art. 77 "Definizione delle categorie d'intervento" della legge provinciale. Quest'ultimo articolo, in particolare, modifica sostanzialmente gli interventi ammessi in seno alla ristrutturazione edilizia (R3) arrivando a consentire la completa demolizione e ricostruzione degli edifici, anche di carattere storico.

All'interno degli insediamenti storici, se si escludono i monumenti di interesse storico architettonico solitamente soggetti a Restauro architettonico (R1) e sottoposti alla tutela del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", si riscontra la prevalenza di edifici assoggettati alle categorie d'intervento Ristrutturazione edilizia (R3) e risanamento conservativo (R2). Si tratta di due categorie di intervento per le quali la norma provinciale si pone obiettivi completamente diversi. Se nel primo caso, come detto, è ammessa la sostituzione edilizia integrale. Nel caso del risanamento conservativo, in ragione della volontà di conservazione dei beni architettonici ancora integri sotto il profilo architettonico, si assiste ad una restrizione del panorama degli interventi ammessi. Restrizioni che in alcuni casi rappresentano un limite alla realizzazione degli auspicati interventi di recupero.

Questa classificazione, che è riscontrabile genericamente negli elaborati dei piani di tutela degli insediamenti storici, deriva dall'applicazione di criteri di valutazione approvati ante riforma (Delibera della Giunta provinciale n. 20116 di data 30 dicembre 1992). Si tratta di criteri che non tenevano conto ad esempio delle esigenze di attivare processi di riqualificazione energetica degli edifici e che scontano un approccio di tipo valutativo che ad oggi appare parzialmente superato.

Ad oggi si sente l'esigenza di definire modalità d'intervento che, all'interno della solida matrice rappresentata dalle disposizioni provinciali, non escludano possibilità agire puntualmente. Si tratta di azioni che derivano dall'esito dell'analisi operata su ciascun edificio e dalla consapevolezza che nella pratica risulta molto spesso difficile stabilire una linea di demarcazione netta tra edifici soggetti a risanamento e quelli da destinare a ristrutturazione edilizia.

La presente variante al PRG ha quindi preso in rassegna l'insieme degli edifici classificati in R2 ricadenti all'interno degli insediamenti storici compatti al fine di verificare la possibilità di introdurre dei correttivi alla disciplina vigente che tenessero conto, nel contempo, della necessità di salvaguardia e di valorizzazione del patrimonio edilizio storico.

Si è inteso pertanto agire seguendo i seguenti livelli di operatività:

- I. Introduzione di indicazioni operative puntuali all'interno delle singole schede di rilevazione dell'unità edilizie assoggettate a R2 – Risanamento Conservativo;
- II. Declassamento alla categoria d'intervento R3 – Ristrutturazione edilizia, con

l'introduzione di specifici limiti di intervento, nelle schede di rilevazione.

- III. Declassamento alla categoria d'intervento R3 – Ristrutturazione edilizia. Nei casi in cui si è riscontrata la perdita dei caratteri che contraddistinguono l'edilizia storica

L'analisi ha di fatto confermato la classificazione vigente operando puntualmente su alcune unità edilizie.

Di seguito viene riportata la classificazione delle varianti riconducibili alla modifica degli interventi ammessi sulle singole unità edilizie.

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.113	21	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia Si tratta di un unità edilizia priva di elementi architettonici rilevanti (contorni in pietra, portali ecc.).
CS.114	22	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia Edificio completamente ristrutturato.
CS.115	56	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia Edificio parzialmente risanato. Per la parte posteriore si auspica un intervento che armonizzi il linguaggio architettonico. Vincolo di mantenimento del portone in pietra sul fronte strada.
CS.116	105	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia. Edificio oggetto di interventi diversificati che hanno contribuito ad alterarne il linguaggio architettonico.
CS.117	123a	R2 – Risanamento conservativo (parte integrante dell'unità edilizia 123)	R3 – ristrutturazione edilizia con limitazione al cambio d'uso (art.30 comma 5bis delle NTA) L'unità edilizia viene individuata a seguito dello scorporo dalla n.123 che rimane assoggettata a R2. Per la nuova scheda in considerazione della sua natura di manufatto ospitante funzioni accessorie alla residenza si prevede la categoria R3 con imitazioni al cambio di destinazione d'uso.

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.118	8	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia. Edificio completamente risanato.
CS.119	144	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia. Si tratta di un'unità edilizia priva in facciata di elementi architettonici rilevanti. Si prescrive la conservazione del portale in pietra.
CS.120	143	R2 - Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia. Si tratta di un'unità edilizia priva in facciata di elementi architettonici rilevanti. Si prescrive la conservazione del portale in pietra e degli avvolti a piano terra. Nel caso di apertura di nuovi accessi dovrà essere privilegiata la realizzazione di nuovi portali in pietra.
CS.121	183	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia.
CS.122	191	R2 – Risanamento conservativo	R3 – ristrutturazione edilizia.
CS.123	214a	R2 - Risanamento conservativo (parte integrante dell'unità edilizia 214)	R3 – Ristrutturazione edilizia.
CS.124	176	R2 – Risanamento conservativo	R2 + possibilità di integrare le forature sul fronte principale.
Cs.125	178	R2 – Risanamento conservativo	R2 + possibilità di integrare le forature sui fronti secondari.
CS.126	210	R2 – Risanamento conservativo	R2 + Possibilità di integrare le forature sui fronti secondari + deroga all'applicazione dell'art.105.

10 UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE ALLA CATEGORIA D'INTERVENTO R2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO – VERIFICA APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART:105 della LP 15/2015.

Il progetto di variante propone l'armonizzazione delle attuali previsioni alla disciplina urbanistica provinciale (LP 15/2015 e RUEP). Appare quindi necessaria, perlomeno sugli edifici classificati in R2 una preventiva verifica degli effetti derivanti dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art.105 della LP 15/2015. Da tale verifica sono stati volutamente esclusi gli edifici assoggettati alla ristrutturazione edilizia R3 in quanto le nuove di posizioni provinciali, ammettendo la demolizione dell'edificio superano di fatto gli effetti derivanti da eventuali sopraelevazioni.

L'art. 105 della LP 15/2015 dispone che:

Art. 105 -Recupero degli insediamenti storici

1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.

2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

3.(...)

L'analisi puntuale delle unità edilizie soggette a R2 – risanamento conservativo, orientata alla verifica della permanenza di elementi architettonici e formali meritevoli di tutela, ha prodotto un insieme di varianti che esplicitano la deroga all'applicazione delle disposizioni provinciali. Vedi anche VAR.CS.126 nel precedente paragrafo.

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.127	48	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.128	110	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.

n. Variante	n. unità Edilizia	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.129	121	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.130	124	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.131	133	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.132	135	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.133	145	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.134	158	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.135	163	R2 – Risanamento conservativo	R2 + Deroga art.105. Si tratta di una scheda modificata nel 2018.
CS.136	167	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.137	175	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.138	199	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.139	206	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.140	209	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.141	38	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
CS.142	45	R2 – Risanamento conservativo	R2 - Risanamento conservativo. Si prevede la

			deroga all'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015.
--	--	--	--

11. MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DELL'INSEDIAMENTO STORICO

In maniera marginale si è reso necessario aggiornare la perimetrazione dell'insediamento storico si tratta di due modifiche generata dalla modifica della perimetrazione delle unità edilizie o da rettifiche catastali. Oltre alle 2 varianti di seguito elencate vedi anche **VAR.CS.021**.

n. Variante	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Categoria d'intervento prevista/prescrizioni progettuali
CS.143	Spazio aperto del centro storico/Parte dell'Unità edilizia 231.	Area esterna all'insediamento storico. B2 – Residenziale di completamento. Si tratta di una porzione di insediamento destinata a spazi aperti generato dalla demolizione di un fabbricato esistente. Sull'area insiste una tettoia di recente costruzione.
CS.144	Spazio aperto del centro storico	Area esterna all'insediamento storico. B2 – Residenziale di completamento.

12. L'AGGIORNAMENTO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI STORICI VINCOLATI AI SENSI DEL Decreto Legislativo n.42/2004 E DEI MANUFATTI STORICI NON VINCOLATI

In sede di elaborazione della variante sono stati recepiti i dati SHP messi a disposizione dalla Soprintendenza per i Beni culturali della PAT relativi ai beni culturali vincolati e a quelli dichiarati di interesse. L'elenco aggiornato, che sostituisce in toto quello del PRG vigente, è riportato all'art.22 delle NTA. I beni tutelati e quelli di interesse trovano rappresentazione negli elaborati del centro storico rispettivamente con codice **SHP Z301_P, Z302_P, Z_327_P**.

CODICE	TIPO	DENOMINAZIONE	VINCOLO
074.0003	VILLA	Villa Remondina	DICHIARATO DI INTERESSE
074.0001	CASA	Casa p.ed. 39 CC. Denno I ^A	DICHIARATO DI INTERESSE
074.0002	CASA	Casa pp.ed. 137/1; 137/2 CC. Denno I ^A	DICHIARATO DI INTERESSE
074.0004	CHIESA	Chiesa dei Ss. Gervasio e Protasio martiri	DICHIARATO DI INTERESSE
074.0005	CHIESA	Chiesa di S. Pietro apostolo	DICHIARATO DI INTERESSE

COMUNE DI DENNO
PROVINCIA DI TRENTO

CODICE	TIPO	DENOMINAZIONE	VINCOLO
074.0006	CHIESA	Chiesa di S. Agnese vergine e martire	PRESENZA INTERESSE L. 364
074.0013	CANONICA	Canonica della parrocchia dei Ss. Gervasio e Protasio	RICONOSCIMENTO INTERESSE (art.12 da sottoporre a verif. int. culturale)
074.0020	MONUMENTO AI CADUTI	Monumento ai caduti della I G.M. di Denno	DICHIARATO DI INTERESSE
074.0022	CASA	Palazzo Parisi p.ed. 82/1 CC. Denno I	DICHIARATO DI INTERESSE
074.0008	DENNO	Zona di Rispetto	INDIRETTO
074.0009	DENNO	Zona di Rispetto	INDIRETTO

L'aggiornamento del censimento è stato esteso anche ai manufatti minori presenti all'interno del centro storico (fontane, lavatoi ecc) e ha permesso di individuare n. 5 fontane per le quali non si è provveduto a predisporre la scheda di rilevazione. Tali manufatti storici non vincolati sono riportati in cartografia con codice **SHP Z318_N**, e risultano disciplinati dall'art.22 delle NTA.

13. VARIANTI CARTOGRAFICHE E NORMATIVE RICONDUCIBILI AL SISTEMA INSEDIATIVO DI RECENTE FORMAZIONE

Come anticipato in premessa la variante al PRG interessa marginalmente anche il sistema insediativo esterno al perimetro del centro storico. Si tratta nello specifico delle varianti afferenti alle seguenti tipologie.

13.1 Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento ai sensi dell'art. 45 comma 4 della LP 4 agosto 2015, n.15

La Provincia Autonoma di Trento a partire dal 2008, anno di approvazione del PUP – Piano Urbanistico Provinciale ha avviato un importante processo di aggiornamento della disciplina urbanistica. All'interno di questo processo di revisione, la legge urbanistica 4 agosto 2015 n. 15, ha posto una particolare attenzione al tema del “consumo di suolo” andando a definire in maniera puntuale alcune disposizioni finalizzate al contenimento dell'espansione dei centri abitati e alla salvaguardia del territorio agricolo. Queste necessità derivano in primo luogo dall'assunta consapevolezza che le aree libere destinate all'agricoltura, che rappresentano anche il territorio potenzialmente urbanizzabile, sono di fatto una percentuale minima circa il 10% del territorio provinciale. Da qui, è emersa la volontà di avviare un processo di verifica delle dotazioni insediative delle singole realtà locali e di operare, ove è possibile, una riduzione del territorio destinato all'insediamento. Per facilitare questa operazione, la legge urbanistica provinciale ha disposto affinché i comuni, una volta all'anno, predispongano una variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità trasmesse dai proprietari delle aree. In particolare l'art.45 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, stabilisce che: *“Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.”*

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, il Comune di Denno ha voluto inserire, all'interno della presente procedura di variante, la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso preliminare citato in premessa e di altre richieste pervenute successivamente.

Per le aree di seguito elencate con numerazione progressiva relativa al numero della variante, la verifica condotta presso l'archivio dell'edilizia privata del comune di Denno ha escluso il coinvolgimento in processi di trasformazione edilizia del territorio. Con riferimento alla necessità di verificare preventivamente l'utilizzo della capacità edificatoria prevista dal PRG si può confermare che:

- le aree oggetto di stralcio sono relative a lotti liberi da manufatti edilizi;
- l'edificabilità espressa dal PRG non è stata oggetto di utilizzo;
- alla data di l'adozione della presente variante 2022 al PRG, le aree interessate non sono state oggetto di richiesta di titoli edilizi.

Lo stralcio dell'edificabilità impone, in conformità alle disposizioni contenute nella LP 15/2015, l'introduzione di un vincolo di inedificabilità decennale. Il vincolo di inedificabilità, riportato in cartografia con specifico

tematismo della legenda standard provinciale (codice shp Z610_P), rimanda all'art. 6bis delle norme di attuazione dove viene esplicitata la decorrenza decennale.

Per ciascuna delle aree per le quali si è provveduto all'accoglimento della richiesta, si è valutata preventivamente la collocazione rispetto all'insediamento. Sulla base della collocazione delle singole aree si è provveduto al cambio di destinazione urbanistica a favore della zona agricola, del bosco o del verde privato.

N.VAR	Richiesta Data/prot.	CC/particella	OGGETTO VARIANTE
INS.01	27/12/2016 Prot.4797	Parte della p.f. 1130/1 CC Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di una piccola porzione dell'area di completamento B2 posta a nord dell'insediamento storico di Denno priva di manufatti edilizi e attualmente utilizzata per scopi agricoli. La particella già oggetto di variante nel 2018. Da una verifica è emerso che una piccola porzione di particella classificata in residenziale. Si estende per una superficie di 16 mq la destinazione Area agricola locale con vincolo di inedificabilità decennale.
INS.02	07/12/2022 Prot. 5818	p.f. 961 CC Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di un'area di completamento B1 posta a monte dell'insediamento storico di Denno priva di manufatti edilizi e attualmente utilizzata per scopi agricoli. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento dell'area nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato le particelle confinanti. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.
INS.03	15/12/2022 Prot. 6484	p.f. 659/3 CC. Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di un'area di completamento B2 posta a sud dell'insediamento storico di Denno priva di manufatti edilizi e attualmente utilizzata per scopi agricoli. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento dell'area nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato le particelle confinanti. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.
INS.04	15/12/2022 Prot. 6487	Parte della p.f. 1148/1 in CC Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di una particella fondiaria che si contraddistingue quale sazio di pertinenza della p.ed. 227 in CC Denno, iscritta in zona residenziale di completamento B2 e attualmente utilizzata per scopi agricoli. La verifica condotta dall'UTC ha evidenziato che l'edificio è stato edificato nel 1972. Le cubature espresse dalla p.ed. 227 escludono il coinvolgimento dell'area oggetto di verifica. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.

N.VAR	Richiesta Data/prot.	CC/particella	OGGETTO VARIANTE
INS.05	15/12/2022 Prot.6489	Parte delle p.f. 1147/3 p.f. 1147/5 in CC Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di un'area di completamento B2 posta a monte dell'insediamento storico di Denno priva di manufatti edilizi e attualmente utilizzata per scopi agricoli. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento dell'area nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato le particelle confinanti. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.
INS.06	15/12/2022 Prot. 6491	Parte della p.f. 326/2 CC Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di un'area di espansione C1, vincolata a progetto convenzionato in corso di attuazione. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento della particella nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato l'ambito di progetto convenzionato PC.02. Lo stralcio della p.f. 326/2 non incide sugli obblighi convenzionali che regolano il rapporto tra il privato e l'Amministrazione comunale. Area agricolo di interesse locale con vincolo di inedificabilità decennale.
INS.07	02/10/2023 Prot. 5202	p.f. 928/5 in CC Denno I	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di un'area di completamento C1 posta a monte dell'insediamento storico di Denno priva di manufatti edilizi e attualmente utilizzata per scopi agricoli. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento dell'area nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato le particelle confinanti. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale.
INS.07b	03/05/2022 Prot.2394	p.f. 333/1 in CC Denno	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Si tratta di un'area di completamento B2 interna all'insediamento residenziale di recente formazione. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento dell'area nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato le particelle confinanti. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale

13.2 Altre Varianti del Sistema insediativo

La presente variante al PRG accoglie n.2 richieste di stralcio delle previsioni vigenti relative alla perimetrazione delle aree destinate alle aziende agricole si tratta nel dettaglio delle seguenti varianti.

n.	Destinazione urbanistica PRG	Descrizione/Destinazione urbanistica Variante 2022
----	------------------------------	--

Variante	vigente	
INS.08	Area Agricola di rilevanza locale /Area per Aziende agricole	Si tratta di una porzione di territorio agricolo coltivata a frutteto. La variante al PRG accoglie la richiesta di stralcio della previsione insediativa motivata dal mutamento delle esigenze aziendali. LA richiesta risulta coerente con le disposizioni in materia di consumo di suolo di cui all'art.18 delle LP 15 2015. Area agricola di rilevanza locale.
INS.09	Area Agricola di rilevanza locale /Area agricola del PUP/Area per Aziende agricole	Si tratta di una porzione di territorio agricolo parzialmente edificata. La variante al PRG accoglie la richiesta di stralcio della previsione insediativa motivata dal mutamento delle esigenze aziendali. La richiesta risulta coerente con le disposizioni in materia di consumo di suolo di cui all'art.18 delle LP 15 2015. Area agricola di rilevanza locale/Area agricola del PUP

13.3 Area di espansione residenziale loc.“Cità”

All'interno del progetto di variante assume un'importanza rilevante la volontà dell'Amministrazione comunale di avviare un processo di verifica delle modalità attuative dell'area residenziale di espansione denominata “Cità” posta a monte del centro storico di Denno.

Sulla scorta delle richieste pervenute da alcuni proprietari delle aree l'Amministrazione comunale si è posta l'obiettivo di favorire la trasformazione dell'area per le finalità espresse dal PRG vigente.

ASSETTO FONDARIO DELL'AREA E ANALISI DELLE PREVISIONI VIGENTI

Il PRG vigente individua un'area residenziale C1 con vincolo di progetto convenzionato PC.03. I parametri urbanistici da applicare agli interventi di trasformazione dell'area sono stabiliti all'art.45 delle NTA. Nell'allegato B sono riportati i vincoli e le prescrizioni attuative. Nell'allegato B viene narrata anche la storia urbanistica dell'area, che assume la destinazione residenziale nel 2000 successivamente all'avvenuto accordo/frazionamento tra i vari soggetti proprietari.

L'assetto fondiario dell'area è caratterizzato dalla presenza di n.10 lotti come individuati dal frazionamento approvato nel 2000, prima della modifica della destinazione urbanistica a favore della residenza, e dalla presenza di uno spazio centrale catastalmente individuato dalla p.f. 928/1 che risulta essere in comproprietà tra la maggior parte dei proprietari dei singoli lotti.

Fatte salve alcune regole insediative quali, l'accorpamento e asservimento dei lotti, l'orientamento degli edifici ecc., la trasformazione dell'area è subordinata alla:

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione in corrispondenza della p.f. 928/1 in CC Denno I, area centrale in comproprietà tra i proprietari dei lotti individuati dal frazionamento catastale. Area che, come vedremo in seguito, a fronte della cessione al Comune di Denno assume una capacità edificatoria trasferibile pro quota millesimale alle particelle ricomprese nel PC.03.
- L'allargamento di via Cesare Battisti, quale onere per i soli lotti corrispondenti alle p.f. 928/10. 928/12 e 928/13 in CC Denno I, che prospettano la strada comunale.

In prima analisi l'Amministrazione comunale ha voluto approfondire puntualmente la natura e la finalità degli obblighi convenzionali previsti dal PC.03 nei confronti dei soggetti privati promotori della trasformazione dell'area. Si evidenzia che tali contenuti sono riportati esclusivamente nella scheda “Allegato B - Area PC.03 Città

“in calce alle norme di attuazione del PRG vigente.

L'analisi dei contenuti della scheda, con riferimento specifico agli obblighi convenzionali in essa contenuti, ha prodotto le seguenti considerazioni che vengono assunte come motivazioni a supporto delle scelte operate dalla variante al PRG.

Indice di utilizzazione fondiaria Uf	0.41 mq/mq salvo incremento 20 % scomputato da un lotto contiguo.
Rapporto di copertura massimo:	40 %
Altezza massima	4 piani
Superficie minima del verde comune	150 mq
Superficie minima del verde nel singolo lotto	20%
Parcheggi da m. 5 x 2,3 (3,5 per i disabili), segnalati, liberamente accessibili al pubblico.	n. 10 liberamente accessibili dalla pubblica via
Superficie lorda interrati riferita a quella del singolo lotto.	80%; in ogni caso, la parte interrata esterna al fabbricato non potrà mai superare i 400 mq per ogni singolo fabbricato.
A La superficie delle aree da cedere al Comune ai sensi della presente norma viene computata negli indici urbanistici al pari dell'area corrispondente alla p.f. 928/1, che concorre in ragione della quota millesimale di comproprietà siccome risultante tavolarmente alla data del 28.08.2008. L'asservimento volumetrico di un lotto rispetto ad un altro è ammesso una sola volta e a condizione che sia limitato a soli due lotti contigui, non superi il 20 % della massima volumetria consentita ed il totale di volumi e superfici sui due lotti interessati rispetti gli indici complessivi. L'aggregazione dei lotti ai fini dell'edificazione accorpata è facoltativa, ma dev'essere attuata tra due lotti tra loro contigui che a loro volta non possono ulteriormente aggregarsi ad altri lotti. L'andamento delle coperture deve essere orientato secondo l'uno o l'altro o anche ambedue gli assi tra loro ortogonali riportati nella scheda, salvo scostamenti ragionevolmente necessari che non devono in ogni caso variare in più e in meno oltre i 5° sessagesimali rispetto all'indicazione della scheda. La superficie minima netta di ciascun alloggio è di 45 mq senza tener conto di accessori esterni all'abitazione né di poggiali. La medesima superficie netta degli alloggi calcolata come media sul totale di ciascun edificio e su ciascun lotto non deve essere inferiore a 60 mq.	
B La realizzazione delle opere previste sullo spazio comune p.f. 928/1 dovrà essere iniziata contestualmente all'inizio dei lavori di edificazione sul primo dei lotti per il quale sarà presentata domanda per l'ottenimento della relativa concessione edilizia. A tale fine la domanda ed il rilascio della concessione edilizia relativo al primo lotto per il quale è richiesta l'edificazione e per la realizzazione delle opere sulla parte comune dovranno avvenire contestualmente. Il rilascio del certificato di agibilità sul primo lotto edificato che lo richiede è subordinato all'ultimazione dei lavori sulla p.f. 928/1.	
C L'area centrale p.f. 928/1 è spazio comune per l'accesso e recesso ai diversi lotti e per la realizzazione su di esso di minimo 10 parcheggi privati comuni pertinenti a servizio dei lotti. I parcheggi devono essere liberamente accessibili dalla pubblica via. Il rilascio della concessione edilizia per i lotti lungo via Cesare Battisti è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria secondo progetto esecutivo di allargamento della strada fino a 6 metri comprensivi di marciapiede.	
C Il rilascio del permesso di costruire sul primo dei lotti è subordinato alla stipula di una Convenzione con cui il richiedente il permesso di costruire si impegna ad assumersi l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle parti comuni p.f. 928/1, così come previste dalla presente scheda allegata al PRG:	
C Il rilascio del permesso di costruire sui lotti lungo Via Cesare Battisti è subordinato alla stipula di una Convenzione con cui il richiedente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune l'area necessaria all'allargamento della strada fino a 6 metri comprensivi di marciapiede;	
onere a carico dei proprietari di: · costruzione dei muretti di contenimento terre verso Via C. Battisti sul fronte corrispondente ai lotti interessati, da realizzarsi con paramento opus incertum in pietra calcarea e cigliatura; · realizzazione degli incassi nel muretto e fondazione per l'alloggiamento dei pali d'illuminazione; · realizzazione dei raccordi con la strada privata comune e sui singoli accessi; · realizzazione di canalette carrabili per classi di carico D400 secondo EN 1433, larghe 200 mm sui raccordi privati e 300 mm sulla strada comune, complete di pozzetto sedimentatore di raccolta, griglia in ghisa, e raccordo alla fognatura comunale. onere di raccordare i dislivelli possibilmente con rampe inerbate. Dove è necessario costruire muri di contenimento terre, questi dovranno avere paramento opus incertum in pietra calcarea e cigliatura e, oltre metri 1,5 d'altezza, dovranno essere divisi e opportunamente distanziati planimetricamente.	
Sono disposizioni non vincolanti : - l'aggregazione dei lotti ai fini dell'edificazione accorpata a due a due riportata nelle schede, la forma e la disposizione planoaltimetrica delle costruzioni riportata nello schema allegato. - La collocazione e dimensione degli accessi - La collocazione delle condutture per le urbanizzazioni lineari, a condizione di assicurare in ogni caso il servizio richiesto.	

une di
pacità

edificatoria viene ripartita in maniera proporzionale sui singoli lotti edificabili ad integrazione di quella espressa da ciascuno di essi. Dall'analisi dei contenuti della scheda norma PC.03 **(punto A)** si evince che la p.f.928/1 è destinata a opere di urbanizzazione primaria, ovvero opere (apparentemente pubbliche) la cui realizzazione è assunta dai soggetti promotori e ceduta all'Amministrazione comunale.

Proseguendo nella lettura dei contenuti della scheda norma PC.03 si evince che la realizzazione delle opere previste sulla p.f. 928/1 condiziona l'attuabilità degli interventi sui singoli lotti al punto tale, che il primo soggetto che intende dare attuazione alle previsioni del PRG ha l'obbligo di convenzionarsi con l'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle parti comuni p.f. 928/1 **(punto B)**.

In sintesi, dalla lettura comparata dei due periodi contenenti nella scheda emerge:

- la cessione della p.f. 928/1 in quanto area destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (che fa maturare anche una quota di edificabilità da trasferire sui singoli lotti)
- la realizzazione delle opere da parte del primo soggetto che intende attuare le previsioni del PRG. Realizzazione che avviene a seguito della stipula di una convenzione con il Comune di Denno. Convenzione che dovrebbe prevedere la sola realizzazione delle opere in quanto il privato che stipula la convenzione con il comune non è titolare di una proprietà esclusiva. In tal caso l'eventuale convenzione dovrebbe essere stipulata da l'insieme dei comproprietari.

A complicare la disciplina del PRG vigente la seguente previsione (punto B) ... *“L'area centrale p.f. 928/1 è spazio comune per l'accesso e recesso ai diversi lotti e per la realizzazione su di esso di minimo 10 parcheggi privati comuni pertinentenziali a servizio dei lotti. I parcheggi devono essere liberamente accessibili dalla pubblica via”*. Ciò fa presupporre che non si tratti di opere di urbanizzazione primaria finalizzate ad assolvere al soddisfacimento di un pubblico interesse ma opere pertinentenziali private a servizio dei proprietari dell'area.

Sempre con riferimento agli obblighi convenzionali previsti dal PRG si evidenzia infine l'obbligo di cessione delle aree necessarie al potenziamento di via C. Battisti rivolto ai soli proprietari delle aree prospettanti la strada pubblica **(punto C)**.

Dall'analisi dei contenuti del PRG si evince che:

- l'area in oggetto non necessita di uno specifico strumento attuativo in quanto è già frazionata in lotti omogenei sia per dimensioni sia per capacità edificatoria.
- L'area è servita nel suo intorno da infrastrutture e servizi pubblici, quali strade e sottoservizi in rete.
- Le opere previste sulla p.f. 928/1 in CC Denno I, non possono essere definite opere di urbanizzazione primaria in quanto manca il presupposto di pubblica utilità delle stesse, presupposto in parte evidenziato dai contenuti della norma vigente, che prevede la realizzazione di *uno spazio comune per l'accesso e recesso ai diversi lotti e per la realizzazione su di esso di minimo 10 parcheggi privati comuni pertinentenziali a servizio dei lotti*.

L'assenza del presupposto di pubblica utilità è rappresentata inoltre dalla conformazione e dalla collocazione dell'area che di fatto non determina un completamento delle urbanizzazioni esistenti a servizio della collettività (strade, fognature ecc..). Si tratta di spazi vocati ad ospitare servizi privati quali viabilità privata, parcheggi privati e aree verdi private. Pertanto si ritiene che la realizzazione delle opere prevista dal PRG sulla p.f. 928/1 in CC Denno I possa essere imputabile ai soggetti proprietari dell'area e non necessiti di accordi convenzionali che coinvolgano l'Amministrazione pubblica.

- Si condivide la previsione relativa alla cessione delle aree necessarie al potenziamento di via Cesare Battisti in quanto, anche in virtù dell'incremento del carico urbanistico derivante dalla trasformazione dei lotti ai fini residenziali, appare opportuno avviare una fase di acquisizione della fascia di terreno in

fregio alla strada da utilizzare per la realizzazione di marciapiedi e illuminazione pubblica.

PROPOSTA PROGETTUALE

L'analisi puntuale delle previsioni vigenti ha orientato l'Amministrazione comunale ad operare una semplificazione della disciplina urbanistica a supporto dell'area. Semplificazione, che in primo luogo ha interessato la verifica dell'interesse pubblico relativo alla realizzazione di alcune opere.

Con riferimento al tema più ampio che afferisce al consumo di suolo si è ritenuto inoltre opportuno mettere in atto delle modalità attuative che, in ragione dell'importanza dell'area all'interno del tessuto insediativo esistente, tenessero conto della necessità di addivenire in tempi ragionevolmente brevi all'attuazione delle previsioni del PRG. L'obiettivo, dichiarato attraverso l'introduzione di un limite di 5 anni di validità delle previsioni del PRG relative all'area, è quello di favorire il soddisfacimento delle esigenze abitative e nel contempo evitare di generare ostacoli ad altre potenziali future iniziative di sostegno della residenza all'interno del territorio comunale.

Perseguendo gli obiettivi precedentemente declinati e sulla scorta delle motivazioni desunte dall'analisi dei contenuti del PRG vigente, la variante al PRG ha previsto:

- a. lo stralcio della scheda norma PC.03 con conseguente stralcio degli obblighi convenzionali relativi alle opere previste in corrispondenza della p.f. 928/1 in CC Denno demandando ai proprietari dell'area la realizzazione di opere che si configurano come servizi privati a supporto della residenza. Tale modifica ha generato l'introduzione nel testo delle NTA di uno specifico art.45quater "Viabilità privata" che disciplina le modalità di trasformazione e di utilizzo dell'area. (vedi punto c)).
- b. La conferma degli obblighi convenzionali finalizzati all'ampliamento di via Cesare Battisti a carico dei lotti ad essa prospicienti, corrispondenti alle pp.ff. 928/10, 928/12 e 928/13 in CC Denno I. (Vedi art.45bis).
- c. Il cambio di destinazione urbanistica della p.f. 928/1 in CC Denno I, da area Residenziale di espansione C1 in Viabilità privata (nuovo art.45quater delle NTA) con conseguente perdita della capacità edificatoria derivante alla perdita dell'interesse pubblico (e relativa cessione al comune di Denno).
- d. Il cambio di destinazione urbanistica delle pp.ff. 928/6/7/8/10/12/13/14/15/16/17, da zona residenziale di espansione C1 a zona residenziale di espansione C2.
- e. La trasposizione all'interno del nuovo art.45bis dei parametri urbanistici del PRG vigente, che vengono confermati e delle prescrizioni insediative finalizzate ad assicurare omogeneità agli interventi di trasformazione urbanistica dell'area (orientamento degli edifici e delle coperture, aggregazione dei lotti ecc.).
- f. Inserimento del parametro dell'altezza massima del fronte pari a 8,5 m, in quanto non previsto nella scheda norma PC.03.
- g. Stralcio dell'edificabilità prevista sulla p.f. 928/14 in CC Denno in accoglimento della richiesta formulata dai proprietari ai sensi dell'art.45 LP 15/2015 e introduzione di un vincolo di inedificabilità decennale.

Con riferimento all'elaborato di raffronto del sistema insediativo le modifiche cartografiche sono sintetizzate nelle seguenti varianti:

n. Variante	Destinazione urbanistica PRG vigente	Descrizione/Destinazione urbanistica Variante 2022
----------------	--------------------------------------	---

INS.10a	Piano convenzionato PC3 + Zona residenziale di espansione C1 + allineamenti obbligatori C201_L	Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015. Gli approfondimenti condotti dall'UTC hanno escluso il coinvolgimento dell'area nelle azioni di trasformazione edilizia che hanno interessato le particelle confinanti. Area a verde privato con vincolo di inedificabilità decennale
INS.10b	Piano convenzionato PC3 + Zona residenziale di espansione C1 + allineamenti obbligatori C201_L	Zona residenziale di espansione C2 art.45 bis
INS.10c	Piano convenzionato PC3 + Zona residenziale di espansione C1 + allineamenti obbligatori C201_L	Zona residenziale di espansione C2 art.45bis
INS.10d	Piano convenzionato PC3 + Zona residenziale di espansione C1 + shp allineamenti obbligatori C201_L	Viabilità privata art. 45quater
INS.10e	Zona residenziale di espansione C1	Zona residenziale di espansione C2 art.45bis Si tratta di una porzione della p.f. 928/13 di superficie catastale di circa 13 mq, precedentemente esclusa dal perimetro del PC.03.

14. VARIANTI RELATIVE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Come anticipato in premessa il testo vigente delle NTA risulta adeguato alle disposizioni del RUEP e delle LP 15/2015. In fase di variante si è reso necessario affinarne i contenuti per garantire maggiori coerenze con l'apparto cartografico e per accogliere gli effetti di alcune varianti cartografiche i cui contenuti si riverberano sulla disciplina normativa del piano.

Di seguito vengono elencate le modifiche al testo delle NTA con riferimento ai singoli articoli oggetto di modifica.

Art. 6bis AREE INEDIFICABILI CON VINCOLO DECENNALE.

Si introduce uno specifico articolo che raccoglie le informazioni relative alle aree inedificabili derivanti dall'applicazione dell'art.45 delle LP 15/2015. (CC, n. particella, data inizio del vincolo).

Si stralciano i riferimenti all'art.45 delle LP 15/2015 riportati rispettivamente negli articoli:

art.45ter – VERDE PRIVATO

art. 49 - AREA AGRICOLA - AREE AGRICOLE DI RILEVANZA LOCALE

Art. 22 AREE E MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE.

Si integra l'articolo con l'elenco dei beni di interesse culturale.

Art. 23 SITO ARCHEOLOGICO.

Si integra l'articolo con l'elenco delle aree sulla scorta delle indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito SBC-UBA),

Art. 30 DISPOSIZIONI GENERALI E DESTINAZIONI D'USO ALL'INTERNO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI. Nuovo comma 5bis.

Si introducono specifiche limitazioni al cambio d'uso di unità delizie del centro storico (principalmente ex R4 demolizione/ricostruzione) assoggettate alla ristrutturazione edilizia R3. Si tratta come già evidenziato nella presente relazione illustrativa di manufatti minori attualmente utilizzati per funzioni accessorie a quelle residenziali.

Art. 32 AREE LIBERE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Si modifica la denominazione delle aree in coerenza con la legenda standard della PAT;

Si integra l'articolo con i riferimenti alle aree a verde pubblico e a servizi pubblici scolastici.

Art. 45bis AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C2

Vedi paragrafo 13.3 della relazione illustrativa.

Art.45ter – VERDE PRIVATO

Si modifica la numerazione dell'articolo a seguito dell'inserimento delle zone C2.

Art. 45 quater VIABILITA' PRIVATA

Vedi paragrafo 13.3 della relazione illustrativa.

Art. 65 VERDE PUBBLICO VP/ VERDE ATTREZZATO VA

Si estende l'attuale disciplina del Verde pubblico anche al verde attrezzato. La cartografica del PRG in corrispondenza del nuovo svincolo a servizio dell'area produttiva a sud dell'abitato, individua delle aree destinate a verde attrezzato. Questa destinazione di zona risulta priva di una disciplina specifica all'interno del testo delle NTA. Per tal ragione si modifica il titolo dell'articolo e si introduce il nuovo comma 5. In legenda le due destinazioni di zona risultano distinte.

ALLEGATO B-SCHEDA "PC:03 AREA CITA'"

Si stralciano i contenuti della scheda. Vedi paragrafo 13.3 della relazione illustrativa.

ALLEGATO D - Prescrizioni specifiche per le unità edilizie del centro storico.

Per le unità edilizie n. 89, 90, 127, 136, 136a e 164, la Variante 2018 ha introdotto delle specifiche prescrizioni. L'elaborazione delle nuove schede con il sistema Gis, impone dei limiti di spazio destinato alle descrizioni. Per tale ragione il testo delle NTA si è arricchito di un nuovo allegato "ALLEGATO D -Prescrizioni specifiche per le unità edilizie del centro storico" dove sono stati riportati, senza variazioni, i testi delle prescrizioni contenute nelle singole schede. Per ciascuna scheda n. 89, 90, 127, 163, 163a e 164 è riportato il rimando all'allegato D delle NTA. Queste modifiche non sono state individuate come varianti negli elaborati di raffronto.

15. CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (PARERE N. 11/24) E ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO DELLA VARIANTE ADOTTATA.

Il presente paragrafo della relazione illustrativa è stato redatto con la finalità di facilitare la comprensione delle modifiche introdotte negli elaborati cartografici e nei documenti della variante, adottata preliminarmente, a seguito del recepimento delle osservazioni contenute nel verbale della conferenza di pianificazione n.11/2024 del 23 luglio 2024 e trasmesso dal Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento in data 06 agosto 2024.

Nei testi di raffronto delle Norme di Attuazione, redatti per l'adozione definitiva, si è provveduto con apposita simbologia ad evidenziare le modifiche apportate (vedi legenda di frontespizio testo in rosso/blu). In cartografia, al fine di rendere evidenti e distinguibili le modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni depositate durante il periodo di pubblicazione della Variante e quelle derivanti dall'accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale della conferenza di pianificazione.

Si evidenzia che durante il periodo di deposito della Variante, avvenuto in conformità alle disposizioni previste all'art. 37 della LP 4 agosto 2015 n. 15 dal 15 maggio 2024 al 14 giugno 2024, sono pervenute n.3 osservazioni che hanno interessato la cartografia del PRG e il testo normativo. Successivamente alla pubblicazione delle aree e delle norme oggetto di osservazione, non sono pervenute ulteriori osservazioni.

15.1 Controdeduzioni al verbale della conferenza di pianificazione n.11/24

Con riferimento all'impostazione del verbale della Conferenza di Pianificazione vengono di seguito elencate le modifiche agli elaborati adottati in via preliminare con delibera del Consiglio Comunale n. 2 di data 7 maggio 2024.

Dalla lettura del documento si evidenzia una generale coerenza della variante in oggetto alla pianificazione sovraordinata ed in particolare nei confronti del PUP. Tuttavia si rende necessario effettuare alcune rettifiche alle previsioni relative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico e vengono proposti alcuni approfondimenti rispetto alle modalità di attuazione dell'area residenziale di espansione "Città".

Altre osservazioni per le quali di seguito verranno fornite le relative controdeduzioni fatto riferimento al sistema insediativo e al testo delle norme di attuazione.

Analisi degli elaborati della variante

- Si aggiorna la modalità di rappresentazione degli insediamenti storici sparsi, assegnando il tematismo corretto A101_P.
- La variante al PRG ha rappresentato la perimetrazione delle aree agricole E103 sulla scorta dei dati cartografici messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, da una verifica puntuale è emerso che la perimetrazione del PUP esclude l'area posta in fregio alla strada provinciale a valle

del paese. Si presume un errore materiale in fase di elaborazione della variante puntuale 2018 che ha prodotto una ripianificazione dell'area produttiva a valle de paese. Si adegua la cartografia al PUP, assegnando all'area la destinazione "Area agricola di rilevanza locale". **(Vedi VAR. PAT.14).**

- Si aggiorna la perimetrazione dell'area di Tutela Ambientale riproponendo quella prevista dalla Variante 2018.

Verifica preventiva del Rischio idrogeologico

Servizio Geologico

- Si aggiorna il testo delle NTA al fine di aggiornare la denominazione della Carta dei Sintesi della Pericolosità del PUP. Si interviene sugli artt.1, 2, 17, 32, 45ter e 75 delle NTA.

Servizio Bacini Montani

- Si provvede ad aggiornare la rappresentazione dei corsi d'acqua con riferimento alla banca dati provinciale.
- Per quanto riguarda la disciplina di protezione dei corsi d'acqua, si evidenzia che l'art. 76 "FIUMI E TORRENTI E FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA" delle NTA riporta le indicazioni contenute nel verbale.
- Si aggiorna integralmente il contenuto dell'art. 17 "RISCHIO IDROGEOLOGICO" in materia di sicurezza del territorio.

Analisi della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Area residenziale di espansione "Città".

Premessa

Come correttamente evidenziato nel verbale della conferenza di pianificazione, l'area Città riveste un importante ruolo per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo del comune di Denno. Per questa ragione l'Amministrazione comunale ha inteso avviare una seria riflessione volta a determinare soluzioni pianificatorie per consentire lo sblocco di una situazione che negli anni, anche con il contributo a volte un po' incerto degli strumenti urbanistici messi in campo, si è di fatto complicata.

La proposta adottata preliminarmente, si basava su presupposti che tenevano conto in maniera prevalente dello stato dei luoghi. Uno stato dei luoghi caratterizzato da un contesto patrimoniale ben definito. Si ricorda infatti che il frazionamento, dell'area in singoli lotti (ex. p.f. 928/1 e p.f. 927/1 in CC Denno) ha anticipato la trasformazione dei lotti stessi in aree destinate all'insediamento residenziale. Questa condizione di partenza, che rappresenta un unicum a livello urbanistico, è stata colta dalla variante al PRG come opportunità per superare le limitazioni connesse alla redazione di un piano attuativo e favorire la trasformazione dei singoli lotti attraverso un insieme di opere che, fatta salva la necessità di allargamento di via Battisti, si è dimostrato non rivestire alcuna valenza pubblicistica. Vista l'organizzazione patrimoniale delle aree coinvolte, si è ritenuto infatti che la realizzazione dei sottoservizi e degli accessi ai singoli lotti potesse essere risolta mediante accordi di tipo privatistico concertati con l'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

Un altro aspetto che pareva essere coerente con le azioni messe in campo dal progetto di variante è il

fatto che il PRG vigente non prevede la redazione di uno strumento attuativo. Il comma 1 dell'art.84 della LP 15/2015, chiarisce infatti che: *"Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato, inoltre, nei casi di esclusione dell'applicazione della disciplina dei piani attuativi per aree con superficie inferiore a 2.500 metri quadrati"*. Dalla lettura dell'art. 81 emerge una netta distinzione tra la disciplina dei piani attuativi e quella dei progetti convenzionati.

Il PRG vigente prevede però un progetto convenzionato esteso su un'area di superficie superiore a 2.500 mq. Si è ritenuto che questa previsione, seppur estranea ai contenuti della norma provinciale, sia stata accolta favorevolmente in sede di approvazione dello strumento urbanistico in quanto strettamente finalizzata alla realizzazione delle opere urbanizzative sulla p.f. 928/1 in CC Denno. Opere urbanizzative che come ampiamente dimostrato non rivestono alcun interesse pubblicistico. Da qui lo stralcio della previsione di progetto convenzionato sull'intera area "Città" di superficie pari a circa 11.000 mq, prevista dallo strumento urbanistico vigente, in quanto a parere dello scrivente cessavano i presupposti per convenzionare con l'Amministrazione comunale la realizzazione degli accessi e dei sottoservizi.

Area centrale p.f. 928/1 in CC Denno

Nel verbale della conferenza di pianificazione si evidenzia che lo stralcio del vincolo relativo al progetto convenzionato, determina l'impossibilità da parte pubblica di esercitare una sorta di controllo sulle modalità di realizzazione dei sottoservizi e delle sistemazioni esterne ricomprese nella p.f. 928/1 in CC Denno. Fatto salvo quanto già affermato sulla natura strettamente privatistica delle stesse, si evidenzia che il controllo in merito alla modalità di realizzazione delle reti di smaltimento delle acque reflue ed in generale degli interventi di sistemazione esterna avviene in situazioni analoghe, ovvero dove non c'è necessità di cessione gratuita di aree e di realizzazione in conto oneri delle opere di urbanizzazione (fuori dal campo di applicazione dei piani attuativi), in fase progettuale mediante il rilascio di titoli edilizie completi delle autorizzazioni necessarie (es. Autorizzazione allo scarico). Diversa questione per la titolarità della presentazione delle richieste di autorizzazione all'esecuzione delle opere che, gioco forza, dovrà avvenire mediante accordi privatistici tra i soggetti coinvolti comproprietari dell'area centrale. Proprietari che in passato in occasione dell'acquisto e del frazionamento dell'area hanno dimostrato un buon livello di condivisione delle finalità urbanizzative. Anticipando il PRG che come noto prevedeva sull'area oggetto di frazionamento la destinazione agricola.

Per queste ragioni si conferma la destinazione "viabilità privata" proposta dalla variante adottata preliminarmente. Si conferma anche lo stralcio della capacità edificatoria maturata dall'area in questione (p.f. 928/1 in CC Denno) in quanto tale capacità edificatoria era generata dalla cessione dell'area all'Amministrazione comunale. Come ampiamente argomentato la decadenza dei presupposti di pubblica utilità dell'area determinano il non interesse da parte dell'Amministrazione comunale all'acquisizione della stessa al patrimonio pubblico e come conseguenza urbanistica alla decadenza della capacità edificatoria trasferibile in millesimi sui singoli lotti in proprietà.

Coerenza rispetto alle disposizioni dell'art.50 comma 5 lett. b) della LP 15/2015

La legge urbanistica provinciale prevede che *"i piani di lottizzazione sono piani attuativi (...) sono obbligatori quando sono espressamente previsti dal PRG e nei seguenti casi:*

a) (...)

b) per la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati (...) predisposta attraverso il frazionamento e la vendita del terreno in lotti

edificabili, o atti equivalenti, quando l'utilizzo comporta l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

L'osservazione del servizio urbanistica rispetto alla necessità di prevedere un piano attuativo a supporto delle azioni di trasformazione dell'area è corretta in quanto trova pieno sostegno nella legge provinciale. Nella premessa del presente paragrafo si esplicitato il ragionamento che aveva portato in prima adozione allo stralcio della previsione di progetto convenzionato su un'area di circa 11.000 mq che a detta dello scrivente risultava non supportata dalla vigente normativa urbanistica. Nonostante ciò si concorda sulla necessità di prevedere uno strumento attuativo o un progetto convenzionato finalizzato a dare garanzie di omogeneità alla trasformazione dell'area e assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su via Battisti. Strumento che dovrà nel contempo non perdere di vista le finalità principali dell'Amministrazione ovvero quella di facilitare la trasformazione di un'area che, come detto, riveste un importante ruolo per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo del comune di Denno.

Al fine di accogliere le richieste formulate dal servizio urbanistica sono state approfondite le finalità della norma provinciale citata.

Appare evidente che l'obbligatorietà della previsione di un piano attuativo sia stabilita nei seguenti casi:

- a) *Quando l'area misura più di 5000 mq di Superficie fondiaria;*
- b) *Quando la trasformazione di un'area di Superficie fondiaria (Sf) maggiore di 5.000 viene predisposta attraverso frazionamenti e conseguente vendita di terreni.*

Nel caso dell'area Città vale il presupposto di cui alla lettera a), ma appare fortemente ridimensionato quello relativo alla lettera b) semplicemente per il fatto che i frazionamenti sono già stati effettuati e l'attuale conformazione dell'area non impedisce la vendita dei singoli lotti edificabili. Questo per dire che non sussiste di fatto la necessità di individuare un unico piano di lottizzazione o un unico progetto convenzionato. Dal momento infatti che l'area è già frazionata, la previsione di più strumenti attuativi non vanifica né depotenzia la capacità edificatoria dell'area o la necessità di esercitare il controllo sulla qualità architettonica e sulla modalità di realizzazione di alcune opere, quali ad esempio gli accessi e le reti di smaltimento delle acque reflue.

Da queste considerazioni è emersa la proposta che si vuole portare all'interno dello strumento urbanistico in occasione dell'adozione definitiva della variante in esame.

PROPOSTA DI RIDEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA "CITA'" **(VAR.PAT.15)**

Sulla scorta degli approfondimenti generati dall'osservazione del Servizio urbanistica si prevede sostanzialmente di riportare la disciplina degli interventi previsti sull'area, all'interno dell'alveo degli strumenti attuativi e dei progetti convenzionati previsti dalla legge 15/2015.

La disciplina di riferimento del PRG rientra pertanto a piano titolo all'interno dell'art.11 delle NTA, successivamente approfondita all'interno dell'allegato C "Schede dei piani di lottizzazione e dei progetti convenzionati" alla quale si rimanda per la descrizione delle modalità attuative.

Si modificano i contenuti dell'art. 45bis, limitandosi a disciplinare gli interventi (indici, parametri urbanistici e destinazioni d'uso) all'interno della zona omogenea C2. Si stralcia il vincolo di prima casa in accoglimento dell'osservazione n.1 e 2.6 mentre si conferma il limite temporale di 5 anni.

Si conferma lo stralcio dell'edificabilità rappresentato in cartografia con VAR.10.a ribadendo le motivazioni assunte in fase di adozione preliminare.

Pianificazione degli insediamenti storici

Con riferimento alle unità edilizie riportate in tabella e oggetto di richiesta di approfondimento si evidenzia che per le unità edilizie **n.110 (CS.128)** e **n.133 (CS.131)** la variante non ha prodotto una modifica della categoria d'intervento limitandosi ad escludere gli interventi di sopraelevazione previsti dall'art. 105 della LP 15/2015. Le schede riportano correttamente la presenza del vincolo diretto.

Con riferimento all'unità edilizia **n. 170a (CS.104)** oggetto di nuova schedatura, in considerazione della presenza del vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/04 si provvede alla modifica della categoria d'intervento assegnata dalla variante in prima adozione da R3 – Ristrutturazione edilizia a R2 – Risanamento conservativo **(Vedi VAR. PAT.01).**

L'unità edilizia **n.171a (CS.048)** è stata classificata tenendo conto delle previsioni del PRG vigente in quanto non rilevabile in quanto non accessibile. Il PRG vigente assegna all'unità edilizia in oggetto la categoria d'intervento demolizione e ricostruzione che a seguito dell'entrata in vigore della LP 15/2015 è stata di fatto assorbita dalla categoria d'intervento R3 – Ristrutturazione edilizia. Dall'analisi della scheda vigente, appare evidente che non si tratta di un manufatto accessorio ma di un corpo di fabbrica che per dimensioni e caratterizzazione architettonica non differisce in maniera evidente dal corpo principale. Per tale ragione al fine di tutelare il bene si prevede di assegnare la categoria d'intervento R2 -Risanamento conservativo. **(Vedi VAR. PAT.02).**

Con riferimento ai contenuti del verbale si evidenzia che le unità edilizie n. 176, 178 e 210 sono assoggettate alla categoria d'intervento R2 – Risanamento conservativo e non Restauro conservativo come erroneamente riportato nel testo.

Con riferimento all'unità edilizia **n.176 (CS.124)** appare opportuno specificare in maniera puntuale che si tratta della possibilità di aprire una nuova finestra al primo piano in allineamento con quelle esistenti. Si integra in tal senso la descrizione riportata in scheda. **(Vedi VAR. PAT.03).**

La scheda riporta la seguente descrizione: *“Al solo fine di soddisfare esigenze abitative o distributive, è prevista la possibilità di aprire un nuovo foro finestra sul fronte principale al primo piano, in allineamento con quelli esistenti”.*

Con riferimento alla scheda **n. 178 (CS.125)** si specifica che si tratta di interventi finalizzati a garantire adeguati standard aereo illuminanti e che tali interventi dovranno limitarsi al completamento dell'impaginazione del prospetto all'interno del vicolo, mediante la realizzazione di n. 2 fori finestra al primo piano in allineamento con quelle esistenti ai piani superiori. Si integra in tal senso la descrizione riportata in scheda. **(Vedi VAR. PAT.04).** La scheda riporta la seguente descrizione: *“Al solo fine di soddisfare esigenze abitative o distributive, è prevista la possibilità di realizzare num. 2 fori finestra al primo e secondo piano del prospetto secondario affacciato sul vicolo, in allineamento con quelli esistenti”.*

Con riferimento alla scheda **n. 210 (CS.126)** si specifica che si tratta di interventi finalizzati a garantire adeguati standard aereo illuminanti e che tali interventi dovranno limitarsi al completamento dell'impaginazione del prospetto all'interno del vicolo, mediante la realizzazione di n. 2 fori finestra rispettivamente al primo piano e secondo piano in allineamento con quelle esistenti. Si integra in tal

senso la descrizione riportata in scheda. **(Vedi VAR. PAT.05).**

La scheda riporta la seguente descrizione: *“Al solo fine di soddisfare esigenze abitative o distributive, è prevista la possibilità di realizzare num. 2 fori finestra al primo e secondo piano del prospetto secondario affacciato su via Belfanti, in allineamento con quelli esistenti”.*

Con riferimento alla scheda **n. 56 (CS.115)** Si integrano le prescrizioni nella scheda di rilevazione con la seguente descrizione: *“Per la parte posteriore si auspica un intervento che armonizzi il linguaggio architettonico mediante la modifica dell'impaginazione del prospetto da effettuarsi anche con il ridimensionamento dei fori finestra. Vincolo di mantenimento del portone in pietra sul fronte strada.”*

(Vedi VAR. PAT.06).

Rispetto alle unità edilizie **n.143 e n.144 (CS.119 e CS.120)** si condivide la necessità di approfondire le modalità d'intervento previste dal piano adottato. Pur confermando la categoria d'intervento R3, le schede di rilevazione vengono integrate con le seguenti prescrizioni: **(Vedi VAR. PAT.07 e VAR. PAT.08)**

- Al fine di non alterare il tessuto insediativo storico, negli interventi di ristrutturazione non è ammessa per il fronte principale la demolizione o l'alterazione della partitura delle finestre. L'integrazione di nuovi fori finestra dovrà essere motivata esclusivamente da esigenze di aereo illuminazione e dovrà avvenire nel rispetto della partitura attuale. È ammessa la modifica dei fori presenti nel sottotetto.
- È prescritta la conservazione degli avvolti e dei portali in pietra.
- Sul fronte principale non è ammessa la realizzazione di sistemi di coibentazione a cappotto esterno.

Per l'unità edilizia **n.143 (CS.120)** si conferma la seguente proscrizione: *“Nel caso di apertura di nuovi accessi dovrà essere privilegiata la realizzazione di nuovi portali in pietra”.*

Tutela dell'acqua, aria e suolo

Tutela delle acque

- Si prende atto delle disposizioni richiamate del verbale, rilevando che la variante al PRG non modifica la l'estensione del territorio agricolo non incidendo pertanto sui fabbisogni idrici.

Sviluppo sostenibile e aree protette

Con riferimento al parere del Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette si provvede ad adeguare i documenti della variante adottata come da indicazioni riportate nel testo. Nello specifico si prevede:

- Aggiornamento della Rendicontazione urbanistica relativamente all'incidenza della variante sulle aree “Rete Natura 2000”. Erroneamente il documento riportava l'assenza di aree vincolate, al contrario la cartografia del PRG indica la presenza di siti ZSC e ZPS.
- Si aggiorna integralmente il testo degli artt. 26 e 28 come da indicazioni contenute nel parere

Tavole Cartografiche:

- Si riporta il simbolo RP all'interno dell'area relativa alla Riserva Provinciale della Rocchetta (TAV. 1);
- Si aggiorna la rappresentazione del tematismo relativo alla Zona speciale di conservazione Z328_P nelle tavole cartografiche e nella legenda di riferimento in conformità a quanto definito

nella Legenda Standard adottata con Deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 di data 22 luglio 2016 (revisione GPU n.03 dd. 15/10/2018 documento All.2).

Beni Culturali

Con riferimento al parere della Soprintendenza per i beni Culturali della PAT si provvede ad adeguare i documenti della variante adottata come da indicazioni riportate nel testo. Nello specifico si prevede:

- Aggiornamento del testo dell'art.22 mediante la semplificazione dei contenuti e/o la correzione dei riferimenti di legge non corretti.
- Art. 39 Restauro – punto 10.3, si correggono i riferimenti alla Legge n.1089/39.
- In cartografia si modifica l'individuazione del vincolo sulla Canonica della Parrocchia dei SS. Gervasio e Protasio – p.ed. 24 CC Denno (da SHP Z301_P a SHP 327_P). Conseguentemente si aggiorna la **scheda n.91** nella sezione vincoli legislativi si riporta la seguente specificazione "Verifica d'interesse art.12 del D.Lgs. 42/2004. (Vedi scheda di raffronto). **(VAR. PAT. 09)**
VERIFICARE SE E' STATO FATTO

Aree a tutela archeologica

Si aggiorna integralmente il testo dell'art. 23 "Sito Archeologico" delle NTA.

Viabilità

1. Si modifica la classificazione della SP. 73 Destra Anaunia, come indicato nel parere del Servizio Gestione Strade. Si aggiorna anche l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. **Vedi Var. PAT.10 e PAT.11.** Si aggiorna il tracciato della strada provinciale in particolare per quanto riguarda lo svincolo realizzato in maniera diversa rispetto a quanto riportato in cartografia. **Vedi Var. PAT.12**
2. Si provvede alla mappatura del percorso ciclabile Denno – Stazione ferroviaria Trento – Malé e il tracciato Rocchetta - Sabino per la parte ricadente nel territorio comunale di Denno.
Si integra il testo delle NTA con il nuovo art.73 ter "Percorsi ciclabili e ciclopedonali" **Vedi Var. PAT.13**
3. Con riferimento alla necessità di stabilire uno standard per il parcheggio delle biciclette in edifici a destinazione residenziale, terziario ecc, si evidenzia che la struttura insediativa di Denno è caratterizzata dalla presenza di unità edilizie per lo più a destinazione abitativa che dispongo di spazi di pertinenza particolarmente ampi. Nel contempo si rileva la quasi totale assenza di edifici condominiali. Ne consegue che la necessità di parcheggio delle biciclette risulta essere soddisfatto dall'utilizzo degli spazi pertinenziali delle abitazioni (cantine e garage) e dai cortili privati. Per tale ragione non si ritiene prioritario individuare uno standard a tale scopo destinato.
4. Si aggiorna il testo dell'art. 73 con l'inserimento del nuovo comma 9 al fine di recepire le disposizioni in materia di piantumazione di alberi e siepi lateralmente alle strade.
5. L'art.74 delle NTA riporta correttamente i riferimenti alle Delibere della Giunta provinciale.
6. Per quanto riguarda la rappresentazione delle fasce di rispetto lungo i tracciati stradali (viabilità principale) si è provveduto ad effettuare una verifica complessiva delle indicazioni cartografiche al fine di garantire la coerenza rispetto a quanto riportato in tabella B e C dell'art. 74 delle NTA. Tale verifica non ha evidenziato errori di rappresentazione
7. Si prende atto delle raccomandazioni contenute nel verbale.

15.2 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione della Variante al PRG adottata preliminarmente.

Come evidenziato in premesse, il deposito della Variante è avvenuto in conformità alle disposizioni previste all'art. 37 della LP 4 agosto 2015 n. 15 dal 15 maggio 2024 al 14 giugno 2024. In questo periodo sono pervenute n.3 osservazioni che hanno interessato la cartografia del PRG e il testo normativo. Successivamente alla pubblicazione delle aree e delle norme oggetto di osservazione non sono pervenute ulteriori osservazioni.

Si tratta di osservazioni che sono state ritenute coerenti con i contenuti della variante al PRG per le quali di seguito si esplicitano le controdeduzioni.

OSS. N. 01	Protocollo	Data	Esito
	0003353	12/06/2024	PARZIALMENTE ACCOLTA
Richiedenti	MAK costruzioni S.r.l.		
Particelle	p.f.928/12 e p.f. 928/13 comproprietaria della p.f. 928/1 in CC Denno		
SINTESI DELLA RICHIESTA			
Con riferimento all’Area residenziale di nuova espansione C2 individuata in prima adozione in loc. Cità si formulano le seguenti osservazioni: Si ritiene inappropriato introdurre per la nuova edificazione il vincolo di prima casa in un Comune che non presenta all’interno del suo territorio il fenomeno delle “seconde case” ed in cui i suoi residenti non hanno difficoltà a trovare una abitazione poiché il mercato immobiliare non è influenzato dal turismo. Il vincolo introdotto inoltre, così come formulato, potrebbe invece comportare notevoli problemi per la realizzazione di edifici a destinazione di prima casa anziché favorirla. In altri Comuni dove è stato introdotto in questi termini infatti la concessione ad edificare può essere rilasciata solo a persone fisiche che ne hanno diritto. Ciò implica che l’edificazione è limitata a villette unifamiliari o a cooperative di persone aventi diritto costituitesi a tale scopo. La realizzazione dell’immobile quindi non potrebbe essere fatta da una società che si impegna a vendere le unità immobiliari a singoli individui o nuclei familiari che ne hanno diritto. Pertanto si richiede che tale vincolo – così come formulato – venga modificato e/o precisato in coerenza a quanto previsto dallo stesso richiamato art. 87 comma 4 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, la cui norma richiama, a sua volta, l’art. 49 del Regolamento Provinciale, che specificamente prevede che il vincolo in questione debba sussistere prima della fine dei lavori, all’atto di sottoscrizione della convenzione con il Comune, e non all’atto di richiesta del permesso di costruire. Si richiede inoltre modifica dell’obbligo temporale di realizzazione degli immobili entro i 5 anni. Si ritiene che tale intervallo sia troppo ristretto. La particolare congiuntura economica, gli aspetti burocratici ed autorizzativi sempre più stringenti, l’accesso al credito da parte delle famiglie sempre più difficoltoso comporta per tali tipi di iniziative immobiliari una dilatazione dei tempi di realizzo.			
CONTRODEDUZIONI			
La variante al PRG ha modificato la displica urbanistica dell’area al fine di agevolarne la trasformazione ed assolvere al soddisfacimento delle esigenze abitative. Per tale ragione in adozione preliminare sono stati introdotti limiti temporali e soggettivi (prima casa). Pur mantenendo inalterate le finalità perseguite dalla variante al PRG si condivide la riflessione rispetto all’assenza, all’interno del comune di Denno, di fenomeni erosivi del fabbisogno abitativo primario (case per vacanze, utenze particolari ecc.), per tal ragione si accoglie la richiesta di stralcio dei requisiti soggettivi dei richiedenti il titolo edilizio. Con riferimento alla durata della previsione insediativa si ribadisce quanto decritto nella relazione illustrativa rispetto alla necessità di addivenire ad una trasformazione dell’area in tempi brevi al fine di assicurare il soddisfacimento del fabbisogno abitativo. La disciplina provinciale in materia di consumo di suolo (art.18 della LP 15/2015) impone una verifica della presenza di lotti liberi all’interno del tessuto insediativo del PRG prima di provvedere all’individuazione di nuovi insediamenti. La presenza di un’area libera di grandi dimensioni all’interno dell’insediamento di recente formazione costituisce un ostacolo ad altre future iniziative volte a soddisfare le esigenze abitative. Per tale ragione si mantiene inalterato il limite dei 5 anni previsto nel testo delle NTA. OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA Si modifica il testo dell’ comma 2 dell’art.45bis.			

OSS. N. 02	Protocollo	Data	Esito
	0003423	17/06/2024	PARZIALMENTE ACCOLTA
Richiedenti	dott. e geom. IVAN ARNOLDI in qualità di professionista incaricato e procuratore delle società: - Arca Sas di Cattani Silvia & C. Leg. Rap. CATTANI SILVIA. - Sicasa S.r.l.u. Leg. Rap. CATTANI FRANCESCO		
Particelle	p.f.928/15, p.f. 928/16 e p.f. 928/17 comproprietaria della p.f. 928/1 in CC Denno p.f. 928/10 e comproprietaria della p.f. 928/1 in CC Denno		
SINTESI DELLA RICHIESTA			
Richiesta non sintetizzabile. Dalle lettura del documento emerge: 1. Una generale soddisfazione per lo stralcio della previsione sull'area Città del vincolo di progetto convenzionato; 2. La contrarietà al declassamento della p.f. 928/1 in CC Denno da "Area residenziale di espansione " ad area destinata a viabilità privata con conseguente perdita della capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente. Si richiede pertanto che la stessa particella dovendo essere ai sensi della legge 15/2015 art. 50, soggetta a lottizzazione conservi l'attuale potenzialità edificatoria, quale ristoro parziale per i costi delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti (i proprietari dei lotti in "città"), per la parte non compensata dallo scomputo del terzo del contributo di concessione previsto ex lege in favore dei lottizzanti. 3. Si presume l'incompatibilità del progettista incaricato; 4. Si presume una estesa incompatibilità dei consiglieri che hanno adottato la variante in Consiglio comunale; 5. Altre forme di sospetta illegittimità 6. La richiesta di abrogazione della previsione di edilizia residenziale destinata alla 1° casa e la riproposizione della disciplina prevista dall'art.45 "Aree residenziali di nuova espansione " C1. 7. La richiesta di riproposizione del vincolo di piano di lottizzazione convenzionata. 8. La ripartizione tra i vari soggetti coinvolti degli oneri relativi alla realizzazione dell'allargamento stradale su via Battisti. 9. Si richiede che sia stralciata la previsione del limite temporale di validità delle previsioni insediative (5 anni). 10. Si richiede venga ripristinata l'altezza massima pari al 9.00 ml e incrementato l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,41 mq/mq a 0,50 mq/mq; 11. La richiesta di ripristinare le previsioni urbanistiche vigenti pre adozione preliminare della presente variante al PRG;			
CONTRODEDUZIONI			
1. SI PRENDE ATTO DELLA SODDIFAZIONE DELL'OSSERVANTE 2. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 3. NON ATTINENTE LA DISCIPLINA URBANISTICA 4. NON ATTINENTE LA DISCIPLINA URBANISTICA 5. NON ATTINENTE LA DISCIPLINA URBANISTICA 6. PARZIALMENTE ACCOLTA 7. PARZIALMENTE ACCOLTA 8. NON ACCOLTA – SI TRATTA DI UNA PREVISIONE CONTENUTE NEL PRG VIGENTE. 9. NON ACCOLTA 10. PARZIALMENTE ACCOLTA. 11. NON ACCOLTA			
Per le motivazioni a supporto dell'accoglimento anche parziale o del non accoglimento delle specifiche osservazioni 1, 2, 6, 7, 8, 9, e 11 si rimanda alla lettura degli atti allegati alla deliberazione del consiglio comunale di adozione definitiva. Con riferimento all'osservazione n.10 si chiarisce che la variante al PRG non modifica i parametri urbanistici dell'area residenziale di nuova espansione e che l'altezza del fronte pari a 8,50 ml corrisponde all'incirca ad un'altezza massima misurata a metà falda di 9,00 ml.			

OSS. N. 03	Protocollo	Data	Esito
	0003375	14/06/2024	ACCOLTA
Richiedenti	Comune di Denno - UTC		
Particelle	nessuna		
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<i>1. nella Relazione illustrativa</i> - Pag. 32 INS.07 la p.f. indicata con numero 928 va rettificata in 928/5; - Pag. 37 INS.10e la p.f. indicata con numero 918/13 va rettificata in 928/13; <i>2. nelle Norme tecniche di Attuazione:</i> - Pag. 5 art. 6bis comma2, si chiede di verificare nella tabella se la p.f. 1130/1 indicata nella variante 2018, va riportata anche nella variante 2022 per gli ulteriori 16mq; - Pag. 5 art. 6bis comma2, si chiede di verificare la presenza nell'elenco della p.f. 928/13; <i>3. nelle Norme tecniche di Attuazione - Raffronto:</i> - Pag. 5 art. 6bis comma2, si chiede di verificare nella tabella se la p.f. 1130/1 indicata nella variante 2018, va riportata anche nella variante 2022 per gli ulteriori 16mq; - Pag. 5 art. 6bis comma2, si chiede di verificare la presenza nell'elenco della p.f. 928/13; - Pag. 37 nelle note a margine dell'art. 45quater è indicata la p.f. 828/1 anziché la p.f. 928/1.			
CONTRODEDUZIONI			
Si aggiorna il testo dei documenti richiamati nell'osservazione. Si tratta di errori materiali che necessitano di una correzione. OSSERVAZIONE ACCOLTA (Vedi relazione illustrativa e Norme tecniche di Attuazione).			

16 CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI E ALLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE CONTENUTE NELLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO PROT. PAT/RFS013-29/10/2025-0843561)

Il presente paragrafo della relazione illustrativa nasce dalla necessità di riscontrare puntualmente le osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento (PAT), contenute nella nota protocollo n. 843561 del 29 ottobre 2025.1 Tale nota, emessa ai sensi dell'art. 37 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 2, dispone la sospensione del procedimento di approvazione e richiede specifiche integrazioni documentali e modifiche normative.

Nel proseguo del presente paragrafo verranno puntualmente analizzati gli elementi della variante al PRG oggetto di osservazione da parte dei singoli servizi provinciali e verranno proposte le azioni necessarie per il proseguo dell'iter di approvazione della Variante al PRG.

Si omettono per non appesantire il testo del presente paragrafo le parti del documento nelle quali si prende atto delle scelte pianificatorie e non si evidenziano specifiche necessità di aggiornamento.

16.1 Verifica preventiva del rischio idrogeologico

In una nota congiunta del Servizio Bacini Montani e del Servizio Geologica si evidenzia l'incongruenza della variante PAT13 con le classi di penalità P4 e P3 della Carta di Sintesi della pericolosità del PUP. La variante PAT13 è relativa all'individuazione in cartografia del tracciato del percorso ciclabile Denno – Stazione ferroviaria Trento – Malé e il tracciato Rocchetta - Sabino per la parte ricadente nel territorio comunale di Denno. La previsione cartografica, introdotta per l'adozione definitiva, deriva da una richiesta specifica dal Servizio Viabilità della PAT contenuta nel verbale della conferenza di pianificazione. Si tratta infatti di opera per la quale è in corso di redazione un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) e che necessita di una corrispondenza pianificatoria.

In fase di progetto sono state approfondite le criticità di carattere idrogeologico. Agli atti del Comune di Denno è presente uno studio di compatibilità relativo al progetto. Lo studio analizza le criticità delle aree interessate e dichiara una sostanziale compatibilità delle opere previste.

Trattandosi però di interferenze con le classi di penalità P4 e P3 le disposizioni provinciali impongono che lo studio di compatibilità sia prodotto in fase pianificatoria.

In considerazione della natura dell'opera che si configura come infrastruttura di valenza pubblica sovralocale e in accordo con il Servizio Bacini Montani della PAT, si è convenuto sulla necessità di aggiornare il documento già redatto per le finalità progettuali mediante l'individuazione di misure di mitigazioni di carattere gestionale.

Il documento relativo allo studio di compatibilità aggiornato sulla scorta delle indicazioni fornite dal Servizio Bacini montani della PAT è arte integrante dei documenti di variante ed è richiamato all'interno del testo delle NTA all'art.73bis comma 3.

Sempre con riferimento alle osservazioni formulate dal servizio bacini montani della PAT si è provveduto a modificare la destinazione urbanistica di parte della p.f. 1975 in CC Denno in quanto

trattasi di Beni Demaniali - Ramo Acque della Provincia Autonoma di Trento parzialmente coinvolta nell'individuazione del tracciato ciclopeditale. Alla parte delle suddette particelle esterna alla perimetrazione dei fiumi - torrenti (codice SHP Z102P) viene assegnata la destinazione urbanistica "Aree ad elevata integrità" (codice SHP E108_P)

VAR.PAT.16 – da "Area a bosco" ad "Area ad elevata integrità"

VAR.PAT.17 - da "Area a agricola" di rilevanza locale" ad "Area ad elevata integrità"

VAR.PAT.18 - da "Area a agricola di rilevanza locale" ad "Area ad elevata integrità"

Con riferimento infine alle modalità di rappresentazione del percorso ciclabile di progetto negli elaborati del sistema insediativo si evidenzia che in conformità ai tematismi della legenda standard provinciale è stato utilizzato il codice SHP F421_L "Percorso ciclopeditale di progetto". Dalla lettura delle informazioni cartografiche contenute negli elaborati di raffronto è emersa l'assenza del tema F421_L. Nelle stesse è presente il solo area della variante 13PAT (CODICE SHP V100_P) utilizzato per l'individuazione cartografia della variante al PRG. Negli elaborati di raffronto aggiornati per l'approvazione della Variante al PRG della Giunta Provinciale si è provveduto a rappresentare il tracciato del percorso ciclopeditale di progetto (codice SHP F421_L) contornato dall'areale che identifica la variante (codice SHP V100_P).

16.2 Verifica sotto il profilo urbanistico paesaggistico

Piani attuativi area "Città"

Si prende atto con favore che a seguito dell'approfondita analisi svolta in sede di Conferenza di pianificazione sono state accolte le modifiche alle modalità attuative dell'area. L'introduzione di piani attuativi e progetti convenzionati ha permesso, pertanto, di superare le criticità emerse dopo l'adozione preliminare della Variante al PRG. Criticità che facevano riferimento alle modalità di applicazione dell'art.50 della LP 15/2015.

Con riferimento al ruolo assunto dall'area centrale (p.f. 928/1 in C.C. Denno), è parso alquanto anomalo, per configurazione e collocazione, che la stessa potesse rappresentare un interesse pubblico derivante dall'utilizzo come strada pubblica o come sito utile alla realizzazione di reti pubbliche (fognatura, elettricità, ecc.). Queste questioni sono state oggetto di approfondimento nelle diverse fasi del procedimento di variante e si considerano tuttora valide in virtù del fatto che la titolarità dell'area è ascrivibile ai singoli proprietari dei lotti e che gli stessi, attraverso accordi di titolo privatistico, ne mantengono la possibilità di utilizzo.

Altrettanto vale per la modalità di allacciamento ai sottoservizi, per i quali l'Amministrazione comunale verificherà il corretto collegamento con le reti pubbliche. Si precisa che la rete di smaltimento delle acque reflue eventualmente realizzata all'interno dell'area centrale (p.f. 928/1 in C.C. Denno) non è da considerarsi rete pubblica, bensì impianto di smaltimento privato, il cui collegamento alla rete pubblica avverrà a norma di legge lungo il confine tra la proprietà privata e quella pubblica, ovvero a confine tra la p.f. 928/1 e via Cesare Battisti. Si tratta in ogni caso di opere che dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale la quale, come previsto nella scheda norma, avrà il compito di verificarne la fattibilità tecnica.

La scheda norma riportata nell'allegato C, pur non escludendo l'attivazione congiunta degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, propone una netta distinzione tra i lotti presenti a ridosso di via Cesare Battisti soggetti a progetto convenzionato e quelli interni sottoposti a vincolo di lottizzazione.

I due ambiti soggetti a progetto convenzionato (PC.01d e PC.01c) hanno l'obbligo di realizzare l'allargamento della viabilità pubblica (via Cesare Battisti), al pari dell'ambito di espansione residenziale C1 previsto dal PRG a sud dell'area "Cità". Obbligo che sarà disciplinato da apposita convenzione che dovrà prevedere la cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative. L'accesso ai lotti potrà avvenire da via Cesare Battisti o in alternativa dalla strada interna. In questo caso il progetto presentato all'Amministrazione comune dovrà dimostrare la titolarità ad intervenire sulla p.f. 928/1 e attraverso la presentazione di accordi di tipo privatistici la disponibilità a realizzare le relative opere di sistemazione. Opere che rimarranno a totale carico del proponente in quanto come di mostrato non rivestono alcuna valenza pubblicistica.

Per i due ambiti soggetti a piano di lottizzazione, fatta salva la progettazione congiunta, è previsto prioritariamente l'utilizzo dell'area centrale per la realizzazione degli accessi e di sottoservizi da collegare alle reti pubbliche esistenti al di fuori dell'area. In tal caso il progetto di lottizzazione presentato all'Amministrazione comunale dovrà dimostrare la titolarità ad intervenire sulla p.f. 928/1 da parte dei lottizzanti e attraverso la presentazione di accordi di tipo privatistico dimostrare la disponibilità a realizzare le relative opere di sistemazione che rimarranno a totale carico degli stessi. Per rispondere alle perplessità avanzate dal servizio urbanistica, la realizzazione tali opere pur rimanendo fuori dagli obblighi convenzionali, sarà considerata quale presupposto per il rilascio dei titoli edilizi. Qualora ritenute congrue dall'Amministrazione comunale potranno essere presentate soluzioni alternative.

Rispetto alla disciplina prevista del PRG vigente, quella proposta dalla variante al PRG crea le condizioni affinché la componente urbanizzativa pubblica rappresentata esclusivamente dall'allargamento di via Cesare Battisti venga realizzata con il ricorso al progetto convenzionato tra il Comune e i singoli soggetti proprietari delle p.f. 928/10 (PC.01C) e pp.ff. 928/12/13 (PC.01D) senza coinvolgimento delle aree interne.

E' bene infine riportare l'attenzione sulle motivazioni che hanno portato l'Amministrazione comunale ad avviare un processo di variante al PRG con lo scopo di sbloccare un'area che come dimostrato, anche alla luce dell'introduzione di disposizioni sempre più vincolanti in materia di consumo di suolo, assume un ruolo strategico nel supportare le esigenze di nuove abitazioni all'interno del territorio comunale. La soluzione proposta in sede di variante è fortemente condizionata dallo stato dei luoghi e crea le condizioni affinché pubblico e privato possano attraverso uno sforzo congiunto e portare alla trasformazione delle aree in maniera organica e omogenea. Il PRG vigente vincolando l'area alla realizzazione di un progetto convenzionato unitario, demandava alla pluralità dei soggetti privati, portatori di esigenze diversificate

Rispetto allo stralcio del vincolo di prima casa derivante dall'accoglimento dell'osservazione n. 1, presentata durante il periodo di pubblicazione della variante adottata preliminarmente, si evidenzia che tale scelta è stata supportata da un insieme di valutazioni relative alla caratterizzazione del comparto abitativo all'interno del Comune di Denno. Si tratta infatti di un contesto insediativo in cui l'accesso alla casa è estraneo a fenomeni erosivi derivanti da altri usi e dove la presenza di seconde case non utilizzate risulta essere residuale. A supporto di tali considerazioni si forniscono i dati raccolti presso gli uffici tributi e anagrafe del Comune di Denno.

Al 31 dicembre del 2025 sul territorio comunale l'utilizzo delle abitazioni è il seguente:

ABITAZIONI AL 31 DICEMBRE 2025	
Abitazione principale	424
Seconde case	290
Rurali	2
In ristrutturazione	7
Totale abitazioni	723

Dati IMIS 2025

Il numero di famiglie al 31 dicembre 2025, è pari a **538** unità (dati anagrafe comunale). Se si rapporta il numero totale delle abitazioni con il numero delle famiglie residenti si evince che circa il 75% del patrimonio edilizio residenziale presente nel comune di Denno è destinato a fornire abitazione a famiglie residenti (prima casa).

Circa 180 unità abitative non risultano occupate (25% del totale). Di queste, 97 unità abitative (13% del totale) risultano di proprietà di soggetti non residenti nel comune di Denno mentre le rimanenti 83 unità abitative (12 % del totale) risultano di proprietà di soggetti residenti nel comune di Denno. Da un confronto con gli uffici comunali si evince che gran parte delle abitazioni non utilizzate consistono in appartamenti di famiglia resi liberi per cause naturali (morte degli occupanti) non immessi sul mercato immobiliare e quindi non occupati. Se si fanno corrispondere approssimativamente le seconde case con le unità abitative di proprietà di non residenti nel comune di Denno (dato non reale perché i proprietari possono essere residenti nei centri abitati contermini e contribuire a comporre la percentuale delle case di famiglia non utilizzate), si può sostenere approssimando per eccesso che le stesse rappresentino circa il 13% del patrimonio totale. Aggregando infine i dati ISTAT e ISPAT relativamente al grado di utilizzo delle abitazioni in val di Non emerge una percentuale di abitazioni occupate non permanentemente variabile tra il 35% e il 40% del totale, nettamente maggiore rispetto alla percentuale registrata nel comune di Denno che abbiamo assunto pari al 25%.

I dati raccolti fanno sono coerenti il ruolo territoriale svolto dal Comune di Denno. Si tratta infatti di un comune collocato nel tratto medio basso della Valle di Non, prossimo al capoluogo di valle rappresentato dal comune di Cles e ben collegato alla valle dell'Adige mediante adeguate infrastrutture viarie e ferroviarie (Trento -Malè). Si tratta di un territorio a prevalente economia agricola che presenta importanti impianti e infrastrutture di supporto all'agricoltura.

Nell'insieme si può sostenere che le trasformazioni insediative previste dal PRG a supporto della residenza, al di là della presenza o meno del vincolo di prima casa, siano rivolte a soddisfare principalmente una domanda interna rappresentata nuovi nuclei familiari composti da soggetti già residenti nell'ambito della Valle di Non o in zone limitrofe.

Con riferimento alla coerenza delle previsioni insediative dell'area "Città" rispetto alle disposizioni in materia di consumo di suolo, si evidenzia che la variante al PRG non aumenta il carico insediativo ne individua nuove aree destinate all'insediamento. Salvo lo stralcio dell'edificabilità sulla p.f. 928/14 e il cambio di destinazione della p.f. 928/1 in viabilità privata, la destinazione urbanistica residenziale dell'area non è mutata rispetto al PRG vigente e pertanto non è assoggettabile alle limitazioni derivanti dall'applicazione dell'art.18 della LP 15/2015.

Nel contempo si evidenzia che il vincolo di prima casa introdotto specificatamente su un unico ambito insediativo del PRG produceva una disparità di trattamento rispetto ad aree limitrofe (vedi zona C1 – PC01 in via battisti a sud dell'area oggetto di approfondimento) dove l'attività edilizia non scontava tali limitazioni.

A seguito degli approfondimenti condotti si confermano pertanto le previsioni contenute nel progetto di variante adottato definitivamente dal Consiglio comunale con Delibera n.26 del 28 ottobre 2024.

Aggiornamento puntuale NTA.

A seguito di una verifica dettagliata degli effetti delle modifiche cartografiche introdotte nelle diverse fasi del procedimento, relative all'area Città, si è reso necessario armonizzare i contenuti dell'art. 11 comma 2.2. Si tratta di un comma che richiama le disposizioni relative ai progetti convenzionati.

16.3 Beni culturali

Art. 22 - Aree e manufatti di rilevanza culturale. Si modifica la disciplina prevista dal PRG vigente secondo le indicazioni contenute nella nota del servizio urbanistica. Nel testo delle NTA di raffronto, note a margine del testo contengono le motivazioni specifiche.

Art.25 – Elemento storico sul territorio lineare. Si stralcia il riferimento al D.lgs. 42/2004, lasciando quelli all'art.22 opportunamente aggiornato.

Art.34 - Modalità di intervento sui manufatti di arredo urbano. Si stralciano il riferimento al D.lgs. 42/2004, lasciando quelli all'art.22 opportunamente aggiornato.

Con riferimento alla necessità di aggiornare le informazioni contenute nelle singole schede di rilevazione delle unità edilizie del centro storico di Denno, si evidenzia che a seguito di una puntuale ricognizione sono state individuate le seguenti emergenze architettoniche:

- UNITA' EDILIZIA n.50 – Affresco stemma
- UNITA' EDILIZIA n.78 – Edicola
- UNITA' EDILIZIA n.124 – Edicola
- UNITA' EDILIZIA n.192 – Edicola

Al punto 8 (vincoli) della scheda di rilevazione delle unità edilizie sopra elencate viene riportata la seguente dicitura: art.11 e 50 del D.lgs. 42/2004.

16.4 Viabilità

Con riferimento ai contenuti nella nota del Servizio gestione strade della PAT si provvede ad eseguire i seguenti aggiornamenti cartografici:

1. Adeguamento allo stato di fatto del tracciato della SP 73 rappresentato nella Var.PAT.12 - Opera del Servizio Opere Stradali e Ferroviarie n° S-893 "S.P. 73 Destra Anaunia - Messa in sicurezza della S.P. 73 Destra Anaunia tra i km. 0,800 e 1,200.

Vedi modifica perimetrazione delle Var.10 e VAR.12 – Da verde di protezione a Viabilità

2. Si aggiorna la tabella C delle NTA relativamente all'ampiezza delle FDR stradali dei raccordi e/o svincoli adeguandosi alle disposizioni contenute nel testo coordinato della DGP 3.2.1995 n.

909, come modificata con DGP 5.5.2006 n. 890 e da ultimo con DGP n. 1427 dd 1.7.2011 e DPGP n, 2088 dd 04.10.2013. Il PRG determina in analogia con le fasce di risetto dei tracciati stradali di categoria III°, IV° e altre strade una fascia di rispetto pari a metri 5.

Vedi tabella. C art. 74

3. La verifica puntuale della modalità di rappresentazione cartografica delle fasce di rispetto stradali ha evidenziato in alcuni punti la mancata corrispondenza con le disposizioni che modificano provinciali, in particolare con quelle che distinguono l'ampiezza delle fasce di rispetto tra ambito destinato all'insediamento e spazi aperti. Si tratta di elementi puntuali che per correttezza di rappresentazione vengono corretti in questa fase.

Lungo la SP.73 si modifica l'ampiezza della FDR stradale in prossimità delle seguenti aree:

- CRM - **VAR.PAT.19**
- SERVIZI TECNOLOGICI - **VAR.PAT.20**
- SERVIZI TECNOLOGICI - **VAR.PAT.21**
- AREA SERVIZIO STAZIONE CARBURANTE - **VAR.PAT.22**
- SERVIZI TECNOLOGICI - **VAR.PAT.23**
-

16.5 Effetti delle correzioni su altri elementi della Variante al PRG

Le correzioni e le modifiche cartografiche e normative derivanti dall'accoglimento delle osservazioni prodotte nella nota del Servizio Urbanistica della PAT, protocollo n. 843561 del 29 ottobre 2025.1, non hanno avuto ricadute significative sui documenti del PRG adottato definitivamente dal Consiglio comunale. Inalterate risultano essere le valutazioni riguardanti l'interferenza con beni pubblici gravati da vincolo di uso civico.

Con riferimento alle interferenze delle singole varianti puntuali con la CSP, Carta di Sintesi della pericolosità del PUP, si evidenzia che le quelle relative alla perimetrazione della Var.13PAT sono state superate dalle azioni compensative previste nello specifico studio di compatibilità parte integrante e sostanziale dei documenti di variante.

16.6 Aggiornamento del testo delle NTA del PRG alla "Variante al piano regolatore generale conseguente all'approvazione del piano di lottizzazione in località Poz" approvata con delibera della G.P. n. 310 di data 08.03.2019

A corredo delle modifiche introdotte in recepimento delle valutazioni contenute nella citata nota del Servizio Urbanistica, si è provveduto ad adeguare il testo delle NTA (in particolare gli artt. 55, 56, 59.4 e 73) ai contenuti della "Variante al Piano Regolatore Generale conseguente all'approvazione del piano di lottizzazione in località Poz", approvata con Delibera della G.P. n. 310 di data 8 marzo 2019. In sede di adozione preliminare erano già stati recepiti i contenuti cartografici della variante puntuale, pur senza considerare, all'epoca, che la stessa impattasse anche su alcuni articoli delle Norme Tecniche del PRG.

Il tecnico
arch. Andrea Miniucchi

16 VERIFICA DELLE INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ DEL PUP

“Il Piano urbanistico provinciale, approvato nel 2008, ha introdotto la Carta di sintesi della pericolosità come strumento di armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione del pericolo idrogeologico, per fornire un quadro unitario per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio rispetto al tema del pericolo.

La Giunta provinciale con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), comprensiva del primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento, del Comune di Caldonazzo e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme nonché al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg.

Con la medesima delibera (allegato C) ha approvato il documento di “Indicazioni e precisazioni per l’applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità”, rivisto rispetto alla versione vigente sulla base della prima applicazione del predetto stralcio della Carta di sintesi della pericolosità.

La Carta di sintesi della pericolosità e il primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldonazzo e al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, è entrata in vigore il 2 ottobre 2020, giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.”¹

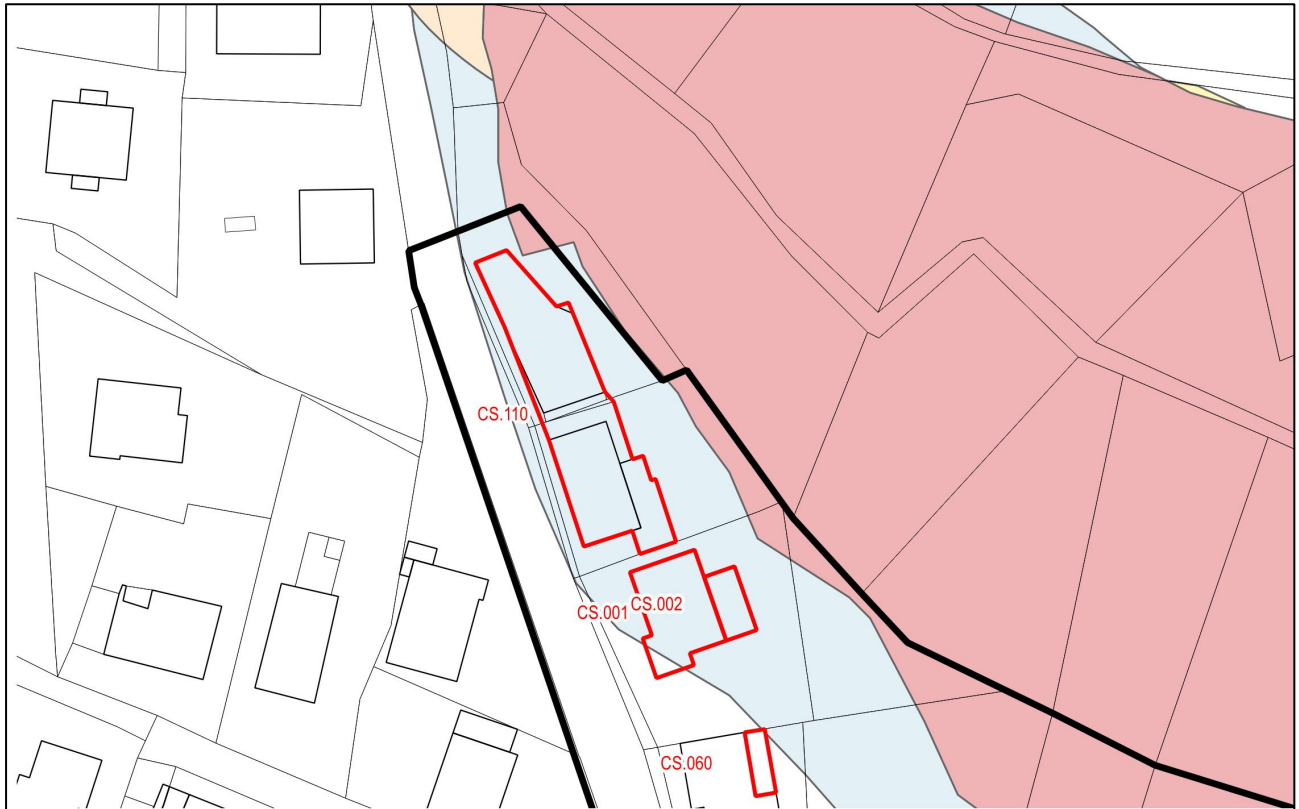
L’allegato C della deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020, al paragrafo 8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici, dispone che il servizio urbanistica della PAT acquisisca, mediante apposita conferenza di servizi, i pareri delle strutture competenti rispetto alla verifica preventiva della compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche sotto il profilo idrogeologico.

Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'		
Classi di Penalità		
Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)		
penalità ordinarie		
	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17
altri tipi di penalità		
	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

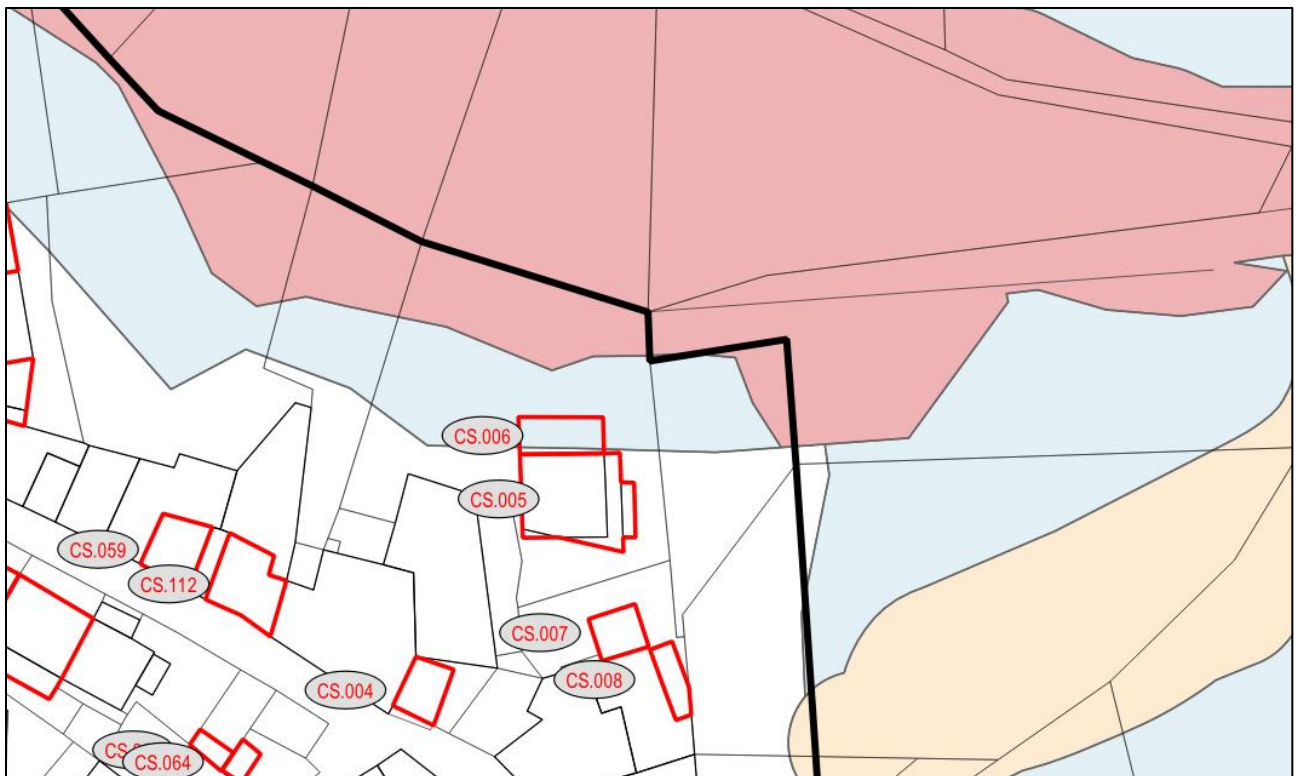
¹ Testo integralmente tratto dal sito internet della PAT al seguente link: http://www.urbanistica.provincia.tn.it/carta_pericolosita_/approvazione2020/

Per la valutazione di merito, di seguito vengono riportati gli estratti cartografici con la sovrapposizione delle modifiche urbanistiche proposte dal progetto di variante e le aree a penalità P4 e P3 della CSP, e una tabella con l'elenco delle singole varianti puntuali. In tabella sono riportate le informazioni relative alle destinazioni vigenti e di variante e la corrispondente classe di penalità. L'approfondimento è circoscritto alle sole varianti che interferiscono con le classi di penalità P4 e P3 in quanto l'intero insediamento storico di Denno ricade in una zona priva di criticità significative. Le integrazioni operate sulla cartografia a seguito del recepimento dei rilievi contenuti nel verbale della conferenza di pianificazione non alterano la situazione rilevata in sede di adozione preliminare. Le varianti che specificano gli interventi all'interno degli insediamenti storici gravitano su zone prive di penalità. Al di fuori degli insediamenti storici, le modifiche introdotte sul sistema insediativo di recente formazione in alcuni casi intercettano aree prive di penalità (area Città) in altri casi (VAR.PAT.13) intercettano ambiti soggetti a diverse classi di penalità, ma si tratta di adeguamenti a piani o progetti di carattere sovraordinati.

Tabella 8 – Verifica interferenze con la CSP classi di penalità P3 e P4				
N. VAR.	DEST. VIGENTE	DEST. DI VARIANTE	CLASSE PENALITA'	NOTE
CS.001 CS.002 CS.006	R3 Ristrutturazione edilizia - cartografia 2018 / R4 'demolizione-ricostruzione' - schede 1996.	R3 - Ristrutturazione edilizia	Parzialmente o totalmente in P3 Frane (art.16)	Si tratta di 3 varianti riconducibili alla tematica affrontata al precedente paragrafo 9 -"Armonizzazione alle disposizioni dell'art.77 della lp 15/2015 delle unità edilizie alle quali il PRG vigente assegna la categoria d'intervento R4 – demolizione con ricostruzione". Adeguamento scheda di rilevazione alle previsioni cartografiche del PRG vigente.
CS.110	R3 – Ristrutturazione edilizia	R3 – Ristrutturazione edilizia	Parzialmente o totalmente in P3 Frane(art.16)	Si tratta dell'individuazione di un edificio in costruzione a fronte della demolizione delle due unità edilizie 01 e 02 precedentemente censite nel PRG:
INS.004	Area residenziale di completamento B2	Area a verde privato. (vincolo di inedificabilità decennale art.45 LP 15/2015.	APP Torrentizio (art.18)	Si tratta di una variante che riduce sensibilmente le condizioni di rischio. Area inedificabile.
VAR. PAT.13	INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DEL TRACCIATO CICLABILE Denno – Stazione ferroviaria Trento – Malé e il tracciato Rocchetta - Sabino		P4 P3 APP	Si tratta dell'adeguamento cartografico finalizzato alla rappresentazione del tracciato ciclabile VEDI STUDIO DI COMPATIBILITA' ALLEGATO ai DOCUMENTI DELLA VARIANTE AL PRG. Recepimento nota del Servizio Urbanistica della PAT, protocollo n. 843561 del 29 ottobre 2025.1,



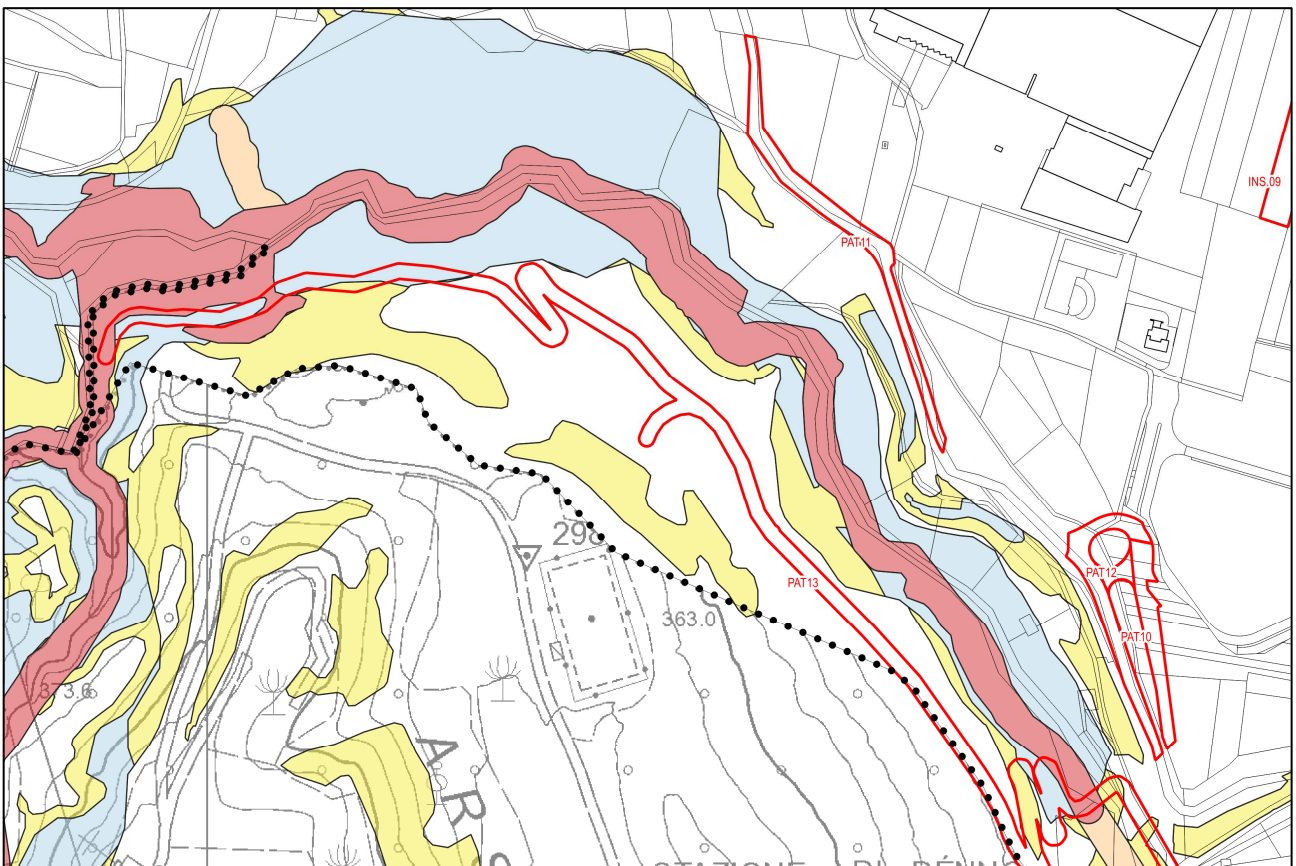
Estratto cartografia del PRG con la sovrapposizione tra la CSPe le varianti n.CS.001, CS.002 e CS.110 (V100_P)



Estratto cartografia del PRG con la sovrapposizione tra la CSP e la variante CS.006 (V110_P).



Estratto cartografia del PRG con la sovrapposizione tra la CSP e la variante INS.004(V100_P).

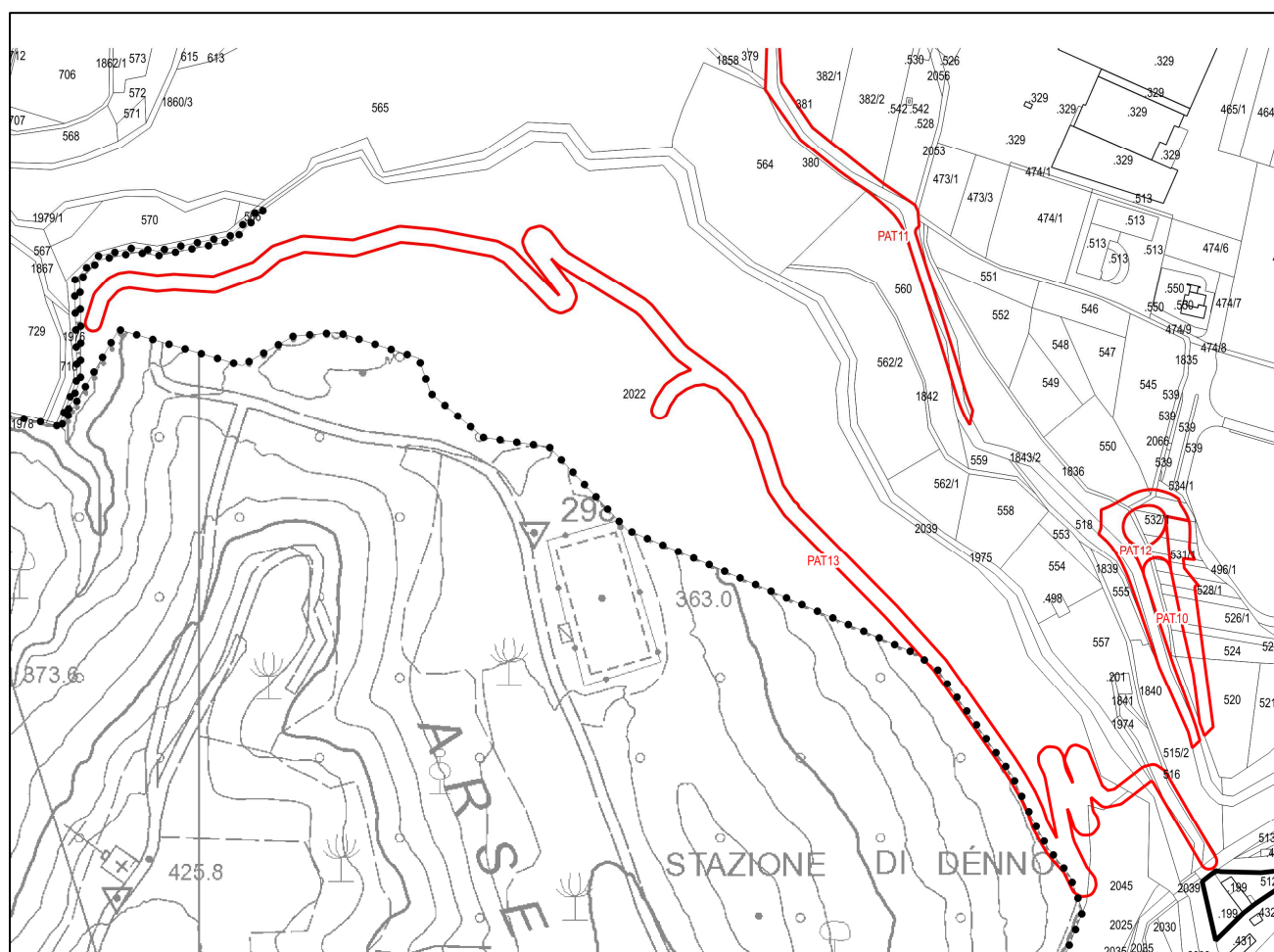


Estratto cartografia del PRG con la sovrapposizione tra la CSP e la variante PAT.013(V100_P).

La presente variante interessa principalmente l'insediamento storico nel quale, dalle verifiche condotte, non sono presenti beni pubblici gravati dal vincolo di uso civico.

In sede di aggiornamento della cartografia per l'armonizzazione ai rilievi formulati Conferenza di pianificazione della PAT si è provveduto alla mappatura del tratto ricadente sul territorio comunale della pista ciclabile "Denno – Stazione ferroviaria Trento – Malé e il tracciato Rocchetta - Sabino" indicata in cartografia con **VAR.PAT.13.**

Tal variante interessa la p.f. 2022 in CC Denno che dalla verifica tavolare è risultata assoggettata alla legge 16.6.1927, n. 1766, con natura di terre di uso civico. Si evidenzia che si tratta di un mero adeguamento a progetti e piani di natura sovraordinata. Per le finalità della presente verifica è possibile evidenziare che si tratta di modifiche cartografiche che consolidano il beneficio per la collettività andando a rafforzare l'utilizzo pubblico dei beni interessati. La scelta pianificatoria assume rilevanza all'interno del progetto di variante anche per l'insussistenza di soluzioni alternative.



Sovrapposizione tra la variante n. PAT113 e la mappa catastale.

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

16.1 Premessa

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

Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/02015, *"...rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante ndr) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG.."*

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

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

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

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

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

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che il Rapporto ambientale, sarà rivolto nello specifico alla verifica della coerenza delle azioni contenute nella variante al PRG, rispetto a quanto richiamato al punto a), b), c) del paragrafo precedente in quanto, come di seguito argomentato, non ricorrono i presupposti previsti alle precedenti lettere d), e), f) e g).

16.2 Inquadramento normativo

La direttiva europea

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

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

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

Il quadro normativo provinciale

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

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

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

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

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

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

16.3 Il Rapporto Ambientale

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

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

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

In relazione ai probabili effetti ambientali connessi alle azioni previste dalla variante al PRG, non si ravvisano probabili affetti ambientali significativi.

16.3.2 "Valutazione dell'interferenza generata dalle nuove previsioni insediative preventiva rispetto alle classi di penalità della Carta di Sintesi della pericolosità del PUP.

L'analisi condotta per verificare le eventuali interferenze tra la variante al PRG e la classi di penalità della CSP ha non ha evidenziato particolari criticità considerato che l'abitato di Denno, ed in particolare l'insediamento storico, rientrano prevalentemente in zone prive di penalità

Considerato quindi che la variante al PRG ha preso in considerazione prioritariamente l'insediamento storico si può affermare che le scelte operate un sede di variante non producono situazioni di particolare rischio.

Le 4 varianti CS.001, CS.002, CS.006, CS.110 fanno riferimento all'aggiornamento della rappresentazione delle unità edilizie riportate nel PRG vigente e non modificano. le categorie d'intervento previste. Le varianti CS.001, CS.002, CS.006 si limitano a correggere un' incongruenza tra cartografi e schedatura. Assegnando la categoria d'intervento R3 in sostituzione categoria d'intervento R4, superata dalla legislazione provinciale.

La variante INS.04 relativa allo stralcio di un'area residenziale e all'introduzione del vincolo di inedificabilità decennale, riduce sensibilmente le condizioni di rischio.

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

La coerenza della presente variante, rispetto al quadro strategico delineato dal PRG vigente, risiede nella volontà di confermare le previsioni insediative esistenti e di semplificarne l'attuazione. Inoltre, con specifico riferimento alla pianificazione degli insediamenti storici, pur aggiornando l'intera schedatura degli edifici la variante opera alcune modifiche puntuali alle singole categorie d'intervento assegnate e dispone un aggiornamento complessivo alle disposizioni contenute nella legislazione provinciale (art.105 LP 15 2015).

16.3.4 Incidenza sulle aree "Rete Natura 2000"

Nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree e i seguenti siti individuati come Zone Speciali di Conservazione.

DENOMINAZIONE	CATEGORIA	CODICE
La Rocchetta	ZSC – ZPS (Riserva Naturale provinciale)	IT3120061
Dolomiti Brenta	ZSC	IT3120177
Brenta	ZPS	IT3120159

La variante al PRG non coinvolge aree ricomprese negli ambiti del territorio comunale sottoposti a tutela o prossime ad essi.

16.3.5 Assoggettabilità dei progetti alla procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA)

Con riferimento ai contenuti della LP n. 19/2013 e s.m. e ai rimandi dell'allegato III e IV alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla variante 2021 al PRG non risultano soggetti alle procedure di verifica e di VIA o a verifica di assoggettabilità.

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

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è riscontrato che le azioni promosse dalla variante al PRG risultano coerenti con i diversi sistemi rappresentati dal PUP e con la "Carta delle Risorse idriche".

Rispetto al "Sistema strutturale del PUP" si evidenzia che la variante al PRG, non produce erosione del territorio boscato né incide sugli elementi strutturali del territorio provinciale.

Con riferimento al "Sistema delle reti ecologiche del PUP", si evidenzia l'estraneità delle azioni promosse dalla variante al PRG rispetto alle aree sottoposte a tutela. Altrettanto è possibile sostenere per le variabili relative alla rete fluviale sotterranea rappresentata nella Carta delle risorse idriche del PUP.

Con riferimento al Sistema delle tutele paesistiche del PUP, si rimanda alle procedure autorizzatorie qualora i progetti connessi all'attuazione delle previsioni pianificatore rientrino nelle zone sottoposte a tutela del paesaggio (art.11 delle NTA del PUP).

Rispetto al Sistema insediativo del PUP si evidenzia quanto già più volte descritto nella presente relazione ovvero che le modifiche cartografiche incidono su porzioni di territorio già destinate all'insediamento storico e sono estranee al territorio agricolo sottoposto alle prescrizioni del PUP.

16.3.7 Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP

La presente variante conferma la perimetrazione delle aree agricole e agricole di pregio del PUP rappresentate in cartografia.

16.3.8 Verifica rispetto alla necessità di contenere il consumo del suolo (rif. art. 18 LP 15/2015)

Con riferimento alle nuove disposizioni contenute nella legge urbanistica provinciale si evidenzia che la variante, intervenendo prevalentemente sull'ambito insediativo storico, risulta coerente con l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo in quanto intende facilitare l'attuazione degli interventi previsti dalla pianificazione vigente.

La valutazione e conseguente accoglimento delle richieste di stralcio dell'edificabilità dei suoli contribuisce a ridurre la pressione degli insediamenti sugli spazi aperti presenti sul territorio comunale. Se si considerano le azioni messe in campo dal 2018 (1° Variante al PRG) la riduzione del suolo destinato agli insediamenti vincolato all'inedificabilità decennale ammonta a circa 15.400 mq, dei quali circa 4.200 mq prodotti dalla presente variante.

16.4 CONCLUSIONI

Richiamato quanto contenuto nel rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, si può sostenere che la variante in oggetto

non produce effetti significativi sul quadro insediativo, paesaggistico ed ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP. La variante risulta coerente con le disposizioni previste dal PRG vigente e non produce effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dalla “Carta delle Risorse idriche”.

Per quanto riguarda le interferenze con CSP – Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP l’analisi condotta in sede di rendicontazione ha evidenziato, in alcuni casi, situazioni connesse alla presenza di edifici esistenti. Ove consentito, il progetto di variante ha introdotto elementi di salvaguardia volti a ridurre l’interferenza tra attività svolta e i livelli di pericolosità.

L’aggiornamento della Variante per l’adozione definitiva ha di fatto confermato le scelte operate in precedenza senza ulteriore aggravio sulle componenti del territorio meritevoli di tutela.

Le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera del Consiglio Comunale di adozione della Variante, ai sensi del comma 7 dell’art. 3Bis del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.